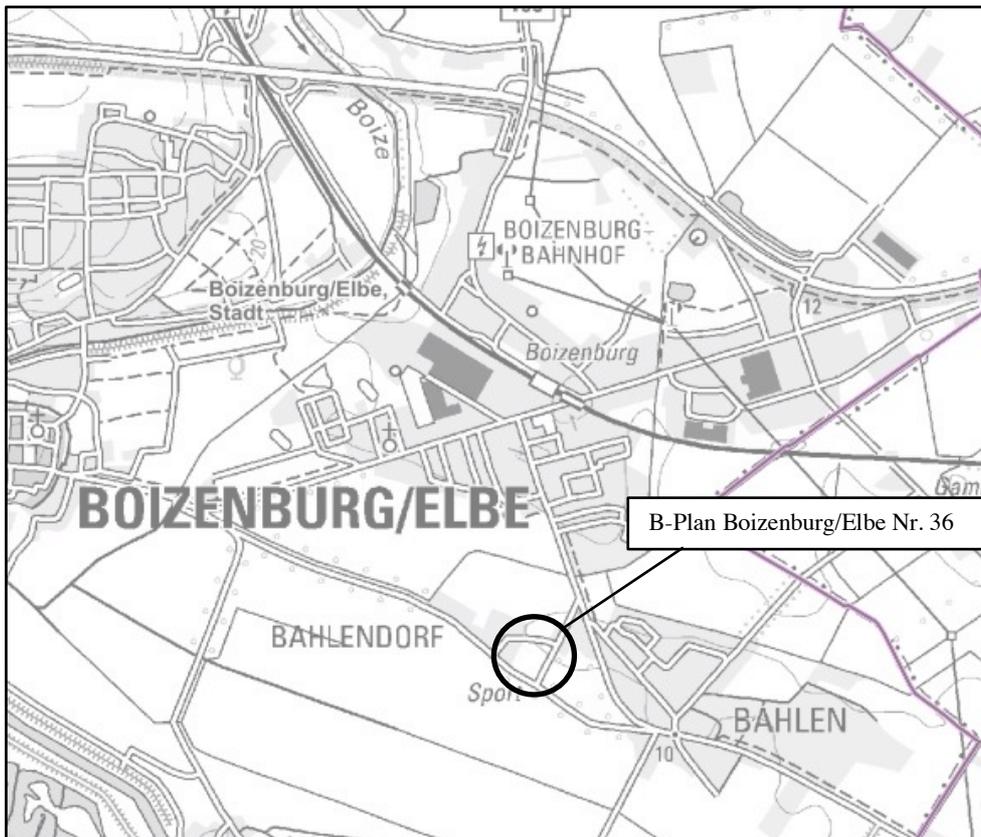


# Stadt Boizenburg/Elbe

## Bebauungsplan Boizenburg/Elbe Nr. 36 „Dorfgemeinschaftshaus Bahlen“

### Entwurf der Begründung

Fassung für die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Januar 2020

Stadt Boizenburg / Elbe  
Herrn Bürgermeister Jäschke  
Kirchplatz 1  
19252 Boizenburg/Elbe

Bearbeitung durch:  
Plankontor Stadt und Land GmbH  
Karl-Marx-Straße 90/91 • 16816 Neuruppin  
Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88

Am Born 6b • 22765 Hamburg  
Tel./Fax: 040-29 81 20 99-0 • 040-29 81 20 99-40  
Email: [info@plankontor-hh.de](mailto:info@plankontor-hh.de) • [info@plankontor-np.de](mailto:info@plankontor-np.de)  
Web: [www.plankontor-stadt-und-land.de](http://www.plankontor-stadt-und-land.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.0</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>1</b>
2.1	<b>Raumordnung und Landesplanung</b> .....	<b>2</b>
2.2	<b>Flächennutzungsplan</b> .....	<b>3</b>
<b>3.0</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Plangebietes</b> .....	<b>3</b>
<b>4.0</b>	<b>Anlass und Zielsetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b> .....	<b>4</b>
<b>5.0</b>	<b>Umgebung und Zustand des Plangebietes</b> .....	<b>4</b>
<b>6.0</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes</b> .....	<b>5</b>
6.1	<b>Planungskonzeption</b> .....	<b>5</b>
6.2	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung/ Baugrenzen</b> .....	<b>6</b>
6.3	<b>Erschließung</b> .....	<b>7</b>
6.3.1	Verkehrerschließung.....	<b>7</b>
6.3.2	<b>Technische Infrastruktur</b> .....	<b>7</b>
6.3.2.1	Oberflächenentwässerung.....	<b>7</b>
6.3.2.2	Schmutzwasser .....	<b>8</b>
6.3.2.3	Trinkwasserversorgung.....	<b>8</b>
6.3.2.4	Energieversorgung.....	<b>8</b>
6.3.2.5	Telekommunikation.....	<b>8</b>
6.3.2.6	Löschwasserversorgung .....	<b>8</b>
<b>7.0</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>9</b>
<b>8.0</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>9</b>
<b>9.0</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>9</b>
9.1	<b>Bodendenkmalpflege/Einzeldenkmale</b> .....	<b>9</b>
9.2	<b>Altlasten/Munitionsfreiheit</b> .....	<b>10</b>
9.3	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>10</b>
9.4	<b>Hochwassergefahr</b> .....	<b>11</b>
<b>10.0</b>	<b>Planverfahren</b> .....	<b>11</b>

## 1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228);

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706);

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

## 2.0 Übergeordnete Planungen

Die Stadt Boizenburg/Elbe und damit auch der Ortsteil Bahlen, befindet sich im Südwesten der Planungsregion Westmecklenburg, einer Planungsregion, die sich aufgrund der engen Verknüpfungen zur wirtschaftlich prosperierenden Metropolregion Hamburg und dem Raum Lübeck im Vergleich zu anderen Planungsregionen von Mecklenburg-Vorpommern relativ stabil entwickelt. Sie liegt sowohl etwa 70 km westlich von der ehemaligen Kreisstadt Ludwigslust des Landkreises Ludwigslust-Parchim, als auch etwa 70 km von der Stadtmitte Hamburgs entfernt. Durch die Lage an der Bahnstrecke Hamburg – Schwerin ist die Metropole im Westen in ca. 45 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Angesichts der verkehrsgünstigen Lage an der B 5 und der Anbindung zur A 24 in etwa 22 km Entfernung und die A 25 bei Geesthacht in ca. 35 km Entfernung, verfügt Boizenburg über eine gute Verkehrsinfrastruktur.

Die Region profitiert zum einen von einer landesinternen Binnenwanderung von den metropolfernen Räumen, z.B. aus Vorpommern, in die Nähe der Metropolregion Hamburg, so z. B. auch nach Boizenburg/Elbe. Zum anderen sind aufgrund der guten Verkehrsverbindungen zahlreiche Bewohner nach dem Wegbrechen der örtlichen Arbeitsplätze in den 1990er Jahren aus dieser Region nicht fortgezogen, sondern haben sich für das Pendeln zur Arbeitsstätte, z.B. nach Hamburg, entschieden.

Die Stadt Boizenburg/Elbe hatte mit Stand vom 23.01.2020 insgesamt 11.272 Einwohner mit Hauptwohnsitz, im Ortsteil Bahlen wohnten zu diesem Zeitpunkt 712 Einwohner mit Hauptwohnsitz. Die Stadt Boizenburg/Elbe ist im Regionalen Planungsverband Westmecklenburg als Grund-

zentrum eingestuft. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist die ehemalige Kreisstadt Hagenow, während in dem nur 13 km entfernten Schleswig-Holstein die Stadt Lauenburg/Elbe ebenfalls als Grundzentrum fungiert. Der Ortsteil Bahlen befindet sich innerhalb des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe, das sich südlich der B 5 entlang der Elbe erstreckt.

## 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) festgeschrieben. Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern ist am 28.05.2016 in Kraft getreten und zeigt eine fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung in Form von Leitlinien und Programmsätzen auf, die für eine nachhaltige Entwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern stehen (vgl. LEP M-V 2016, S. 3). Nachfolgend werden die Ziele und Grundsätze des LEP M-V aufgelistet, die für den B-Plan Nr. 36 „Dorfgemeinschaftshaus Bahlen“ besonders relevant sind.

Aus dem LEP M-V geht hervor, dass die Stadt Boizenburg/Elbe dem Mittelbereich Hagenow zugeordnet wird, der wiederum zum Oberbereich Schwerin gehört (LEP M-V 2016, S. 31). Innerhalb der raumordnerischen Festlegungen in diesem Bereich befindet sich die Stadt Boizenburg/Elbe mit dem Ortsteil Bahlen in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und für Tourismus. Der Siedlungsentwicklung wird ein hoher Stellenwert zugerechnet. Dabei soll der Innenentwicklung Vorrang gegeben und Zersiedelung vermieden werden. In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und in den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden (LEP M-V 2016, S.46ff).

Im Hinblick auf eine Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes und einer Schaffung von Lebens- und Arbeitsperspektiven (insbesondere für junge Menschen und junge Familien) wird dem Erhalt und die Bereitstellung neuer Arbeitsplätze weiterhin eine besondere Bedeutung zugewiesen. (vgl. LEP M-V 2016, S. 21) Nachrangig zum Landesentwicklungsprogramm ist das regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg für die Beachtung der raumordnerischen Belange heranzuziehen.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) gibt Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor. Das RREP WM wurde am 20. Juli 2011 von der 40. Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg abschließend beschlossen und ist mit der Veröffentlichung am 31. August 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Mecklenburg-Vorpommern am 01. September 2011 in Kraft getreten. Aktuell wurde von der 53. Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg eine Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg eine Neufassung des Kapitels 6.5 „Energie“ beschlossen. Die öffentliche Auslegung im Rahmen der ersten Stufe der Beteiligung fand bis zum 30.05.2016 statt.

Gemäß RREP WM (kartographischer Abgleich) liegt das Grundzentrum Boizenburg/Elbe im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Tourismusentwicklungsraum und teilweise im Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Der Ortsteil Bahlen befindet sich innerhalb des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe. Das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe nimmt aus diesem Grund die Funktion als Untere Naturschutzbehörde wahr.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Boizenburg/Elbe in seiner zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan 36 rechtswirksamen Fassung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Boizenburg/Elbe Nr. 36 „Dorfgemeinschaftshaus Bahlen“ vollständig als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Fläche), d.h. als potentielle ökologische Ausgleichsfläche dargestellt. Ein weiterer Grund ist der Erhalt des offenen Landschaftscharakters an dieser Stelle. Die Ansiedlung eines Dorfgemeinschaftshauses an dieser Stelle widerspräche der Flächennutzungsplanung und der B-Plan Nr. 36 „Dorfgemeinschaftshaus Bahlen“ würde sich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

Die Stadt vertritt die Ansicht, dass die Darstellung einer SPE-Fläche an dieser Stelle nicht weiter zielführend ist, zumal die SPE-Fläche aufgrund der real vorhandenen Nutzung durch den Sportplatz sowie einen Spielplatz und Wohnbebauung nicht mehr dem eigentlichen Nutzungszweck entspricht. Durch die Änderung der Darstellung im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftshaus“ und einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festwiese“, Wohnbaufläche sowie umgrenzender landwirtschaftlicher Fläche, wird der real vorhandenen Nutzung entsprochen. Durch den Einwohnerzuwachs in den Ortsteilen Bahlen und Bahlendorf entstehen zunehmend soziale und kulturelle Bedürfnisse der örtlichen Bevölkerung. Das dokumentiert sich auch in den vielfältigen Aktivitäten des „Dorfclubs Bahlen“. Um diese in § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB genannten Bedürfnissen gerecht zu werden, soll Planungsrecht für ein Dorfgemeinschaftshaus auf einer Fläche, die ohnehin bereits seit längerer Zeit kein „freier Landschaftsraum“ mehr ist, geschaffen werden.

Das gewünschte offene Landschaftsbild zwischen den Ortsteilen bleibt weiterhin gewahrt, da einzig der Bau eines Dorfgemeinschaftshauses ermöglicht wird, das einen sehr geringen baulichen Eingriff darstellt. Durch die Festsetzung einer Grünfläche sowie landwirtschaftlicher Flächen bleibt der Eindruck einer offenen grünen Landschaftsfläche zwischen den Ortsteilen Bahlen und Bahlendorf bestehen.

## 3.0 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Kernstadt von Boizenburg/Elbe im Ortsteil Bahlen, der direkt an der B 195 liegt. Bahlen/Bahlendorf ist einer von acht Ortsteilen der Stadt Boizenburg/Elbe. Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Plans als Sportplatz und Festwiese genutzte Fläche des Bebauungsplans Nr. 36 befindet sich zwischen den Ortslagen Bahlen im Osten und Bahlendorf im Westen. Das Plangebiet schließt direkt im Westen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Bahlen an. Dieses dokumentiert sich durch die im Nordosten des Plangebietes vorhandenen Wohnhäuser auf den Flurstücken 5, 6 und 7 der Flur 3 der Gemarkung Bahlen und im Norden auf dem Flurstück 1 der Flur 2 der Gemarkung Bahlen. Trotz des Siedlungsanschlusses an den Ortsteil Bahlen befindet sich das Plangebiet im Gebiet von Bahlendorf, da das Plangebiet sich auf der östlichen Hälfte des Flurstückes 28 der Flur 3 der Gemarkung Bahlendorf befindet. Das Plangebiet wird durch eine landwirtschaftlich genutzte freie Fläche (westliche Teil vom Flurstück 28 der Flur 3 der Gemarkung Bahlendorf) von den in 80 m Entfernung befindlichen ersten Wohnhäusern in Bahlen getrennt. Das Plangebiet liegt an der ‚Dorfstraße‘ im Süden und an der Straße ‚Am Heckenweg‘ im Osten. Die östliche Hälfte des Flurstücks 28 der Flur 3 der Gemarkung Bahlendorf wird zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 als Bolz-, Spiel- und Sportplatz genutzt.

Etwa dreimal im Jahr wird nördlich des Sportplatzes ein Festzelt aufgestellt, in dem Feste wie das Erntefest veranstaltet werden. Besucher dieser Veranstaltungen parken meist auf der Grünfläche neben dem Festzelt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Fläche planungsrechtlich nach § 35 BauGB als Außenbereichsfläche zu bewerten.

#### **4.0 Anlass und Zielsetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

In vielen weiteren Ortsteilen der Stadt Boizenburg/Elbe existiert bereits ein Dorfgemeinschaftshaus, das den Bewohnern als Treffpunkt und zentrale Anlaufstelle dient. Im Ortsteil Bahlen gibt es bisher keinen Treffpunkt dieser Art. Anlass für den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 36 „Dorfgemeinschaftshaus Bahlen“ war der Antrag einer örtlichen Gemeinschaft aus dem Ortsteil Bahlen, dem Dorfclub, ein Dorfgemeinschaftshaus für den Ortsteil Bahlen zu realisieren.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans gab es innerhalb des Ortsteils Bahlen kaum eine Möglichkeit für den Dorfclub, sich zu treffen oder Veranstaltungen abzuhalten. Eine Gaststätte, die lange Zeit als Treffpunkt für die Dorfgemeinschaft gedient hatte, wurde verkauft und zuerst in Büroräume und später in Wohnraum umgewandelt. Veranstaltungen konnten nur in den beengten Räumlichkeiten der örtlichen Feuerwehr durchgeführt werden. Für Treffen des Dorfclubs mussten die Mitglieder meistens auf Privathäuser ausweichen. Räumlichkeiten für größere Veranstaltungen wie Hochzeiten und Geburtstagsfeiern oder regelmäßig stattfindende Knobelabende sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Diese Problematik wird auch im Rahmen eines Artikels im Hagenower Kreisblatt (Schweriner Volkszeitung) vom 18. Mai 2018 thematisiert. Im Ortsteil besteht weder die Möglichkeit, Einkäufe zu tätigen, noch existiert eine Kneipe oder ein Anlaufpunkt, wo sich die Bewohner einfach unterhalten können. Begonnen habe alles mit der Schließung des Getränkemarktes vor über zehn Jahren. Danach blieb den Bewohner des Ortsteils nur noch eine private Scheune, die seit 2016 auch nicht mehr zur Verfügung steht. Aufgrund des Mangels an Treffpunkten musste die Jahreshauptversammlung der Feuerwehr im Jahr 2017 im Dorfgemeinschaftshaus des Nachbarortes Gothmann abgehalten werden. Damit können die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung von Bahlen und Bahlendorf vor Ort nicht mehr ausreichend befriedigt werden.

Die Wiesenfläche nördlich des Sportplatzes wird bereits seit längerer Zeit als Ort für verschiedene Dorffeste genutzt, indem dort ein Zelt mit Buden aufgebaut wird. Der Sportplatz selbst und die nördlich angrenzende Wiese, die zeitweise zur Festwiese wird, stellen demnach schon immer einen zentralen Anlaufpunkt für die Dorfbewohner dar und dienen als Treffpunkt der Dorfgemeinschaft zu verschiedenen Anlässen wie Sport- oder Festveranstaltungen. Durch diese Vorprägung erscheint es sinnvoll, auch das zukünftige Dorfgemeinschaftshaus für den Bahlen und Bahlendorf umfassenden Ortsteil an dieser Stelle anzusiedeln. Mit diesem Dorfgemeinschaftshaus wird ein zentraler Anlauf- und Treffpunkt geschaffen sowie die Möglichkeit, die Räumlichkeiten für Veranstaltungen zu nutzen. Ein Anlaufpunkt dieser Art stärkt die Dorfgemeinschaft und eröffnet den Bewohnern neue Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und der Teilhabe am Dorfleben.

#### **5.0 Umgebung und Zustand des Plangebietes**

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans stellt sich der nördliche Teilbereich der Fläche, südlich an den ‚Hochwasserweg‘ angrenzend, als Wiesenfläche dar. Im östlichen Randbereich, entlang der Straße ‚Am Heckenweg‘ befindet sich eine Baum- und Gehölzreihe, die die

Fläche zur Verkehrsfläche abgrenzt. Der südliche Teil der Fläche wird als Sportplatz genutzt. Der Teilbereich wird durch einen ca. 1,0 m hohen, bewachsenen Erdwall im Westen und Süden von einer Ackerfläche und im Norden vom nördlichen Teilbereich abgetrennt. Auf dem Wall ist ein Zaun, bestehend aus Betonpfeilern und Maschendraht, angebracht. Zwischen den beiden Flächen wurde ein provisorischer Container aufgestellt, der als Lagerraum für Gerätschaften zur Nutzung und Pflege des Sportplatzes dient. Auf der Sportplatzfläche selbst befindet sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 „Dorfgemeinschaftshaus Bahlen“ eine Sandfläche, die im Sommer als Beachvolleyballplatz genutzt wird und ein durch Tore abgestecktes Fußballfeld. Zudem noch Basketballkörbe und einige Spielgeräte, die dort von Privatpersonen aufgestellt wurden. Auch dieser Teilbereich wird durch eine dichte Baum- und Gehölzreihe im Osten und Süden von den Straßen ‚Am Heckenweg‘ und ‚Dorfstraße‘ getrennt. Am östlichen Rand existiert eine kleine Zufahrt, die von der Straße ‚Am Heckenweg‘ abzweigt und selten von Besucher der Fest- und Sportveranstaltungen genutzt wird.

Westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzend liegt eine landwirtschaftliche Fläche, auf der Ackerbau betrieben wird. Diese Fläche erzeugt auch eine Pufferwirkung zu der westlich befindlichen Wohnbebauung. Die nächste, westlich gelegene Wohnbebauung ist etwa 75,0 m vom B-Plangebiet entfernt. Störende Geräuschemissionen, die vom Sportplatzbetrieb, einem Fest oder den Veranstaltungen im Dorfgemeinschaftshaus herrühren, werden so gemindert. Südlich des Bebauungsplangebietes befindet sich ebenfalls eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, genau wie östlich davon, an die Straße ‚Am Heckenweg‘ angrenzend, dem Sportplatz gegenüberliegend. Nordöstlich des Plangebietes, ‚Am Heckenweg‘ gelegen, befinden sich freistehende Einzelhäuser mit großzügigen Gartenanlagen. Auch nördlich des Plangebietes befindet sich ein Einzelhaus, dessen Gartenanlage an die Fläche angrenzt und nur durch den ‚Hochwasserweg‘ vom Plangebiet getrennt wird.

## **6.0 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **6.1 Planungskonzeption**

Auf einer ehemaligen Wiesenfläche, nördlich des Sportplatzes des Ortsteils Bahlen, sollen durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Dorfgemeinschaftshaus/Sportverein/Festwiese‘ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses in Kombination mit einer Festwiese geschaffen werden. Gleichzeitig soll an dieser Stelle weiterhin ermöglicht werden, dass die Dorfgemeinschaft ihre jährlichen Veranstaltungen, inklusive Aufstellen eines Festzeltes, ausrichtet. Die regelhafte Zufahrt erfolgt über die Straße ‚Hochwasserweg‘. Für die Besucher der Veranstaltungen und des Dorfgemeinschaftshauses wird eine Fläche für Stellplätze im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes festgesetzt.

Der südliche Teilbereich des Plangebietes wird gemäß der realen Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Sportplatz/Festwiese‘ festgesetzt. Die aufgrund der potentiellen Versiegelung notwendigen ökologischen Kompensationsmaßnahmen werden teilweise im Rahmen einer im nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes festgesetzten SPE-Fläche realisiert und teilweise durch das Pflanzen von Gehölzen und Bäumen im Norden und im Osten des Plangebietes.

## 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung/ Baugrenzen

Der südliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 36 „Dorfgemeinschaftshaus Bahlen“ wird gemäß der aktuellen tatsächlichen Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz/Festwiese“ festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht auch zukünftig die Nutzung dieses Teilbereiches als Bolz- und Fußballplatz und allgemein als Sportplatz, lässt aber auch zu, dass dieser südliche Teil des B-Plangeltungsbereiches zeitweise als Festwiese genutzt wird.

Der nördliche Teilbereich des Bebauungsplans wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, hier als „Dorfgemeinschaftshaus/Sportverein/Festwiese“. Innerhalb dieser Fläche werden Baugrenzen festgesetzt, innerhalb derer das geplante Dorfgemeinschaftshaus gebaut werden kann. Zudem sind Gebäude für die Nutzung durch den ortsansässigen Sportverein innerhalb dieser Baugrenzen zulässig. Zulässig ist die Errichtung eines Gebäudes mit einem Vollgeschoss mit einer maximalen Grundfläche von 400 qm.

Außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche (Baufenster) sind so genannte „Fliegende Bauten“, das heißt temporär aufgestellte Zelte oder Buden für Veranstaltungen, zulässig. In Teil B wird festgesetzt, dass die zulässigen, temporären, d.h. zeitlich begrenzten so genannten „Fliegenden Bauten“ zusammen maximal eine Grundfläche von 300 qm haben dürfen. Das Baufenster ist so großzügig bemessen, dass das Dorfgemeinschaftshaus variabel gestellt werden kann. Im Nordwesten wird die Baugrenze so festgesetzt, dass zwischen der SPE-Fläche und der Baugrenze ein Abstand von 6,1 m verbleibt. Die südwestliche Baugrenze wird ebenfalls so festgesetzt, dass genügend Abstand zwischen Baugrenze und dem in der öffentlichen Grünfläche liegenden Wall verbleibt. Dadurch bleibt die Möglichkeit gewahrt, mit Fahrzeugen, wie Traktoren, die Material für Feste anliefern, einmal um das Gebäude fahren zu können. Das Baufenster wird im südwestlichen Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen wird bestimmt, dass fest mit dem Hauptgebäude verbundene Terrassen bis zu 3,0 m über die Baugrenze hinausragen dürfen. Damit wird eine möglichst hohe Flexibilität bei der Umsetzung der Planung zum Dorfgemeinschaftshaus gewahrt.

Dadurch verbleibt im nordwestlichen Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf, zwischen der nordwestlichen Baugrenze und dem ‚Hochwasserweg‘ eine Fläche mit 37,5 m Länge, die von der Dorfgemeinschaft Bahlen weiterhin als Festwiese genutzt werden kann. Durch die oben dargestellte Festsetzung der bis zu 300 qm Grundfläche umfassenden temporären Bauten besteht für die Bewohner von Bahlen weiterhin die Möglichkeit, mehrmals im Jahr Feste, wie beispielsweise das alljährliche Maifest oder Erntefest, zu veranstalten. Vom ‚Hochwasserweg‘ abgehend, wird zum einen die Einfahrt in das Plangebiet und weiter eine Fläche für Stellplätze mit ca. 65 m Länge und 12 m Breite festgesetzt. Mit dem Ausbau der Stellplatzfläche durch Rasengittersteine oder als Schotterrasenfläche werden Besucher des Dorfgemeinschaftshauses oder eines Festes zum Parken gelenkt und ein Aufwühlen der Fläche durch Kfz wird entgegengewirkt. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Stellplatzflächen in gepflasterter Ausführung oder teilversiegelt als Schotterrasen oder mit Rasengittersteinen, wird in Teil B festgesetzt, dass die Grundfläche durch Stellplatzflächen um maximal 750 qm überschritten werden darf.

Um den Bau, z.B. von befestigten Wegen oder anderen baulichen Nebenanlagen (z.B. Fahrradabstellanlagen, Geräteschuppen etc.) zu ermöglichen, wird weiterhin festgesetzt, dass die festgesetzte Grundfläche nochmals durch bauliche Nebenanlagen (ohne Stellplatzflächen und ohne „Fliegende Bauten“) um 200 qm überschritten werden darf.

Am östlichen Rand des Plangebietes, angrenzend zur Straße ‚Am Heckenweg‘ befindet sich eine

Reihe an Gehölzen und Bäumen, die den Sportplatz und die nördliche Wiesenfläche von der Straße abgrenzen. Diese trennende Wirkung soll beibehalten werden. Zudem schirmt diese Gehölz- und Baumreihe die nordöstlich angrenzende Wohnbebauung von vom Sportbetrieb oder Veranstaltungen ausgehenden Geräuschemissionen ab. Um diese natürliche Barriere zu erhalten, wird am östlichen Rand des Plangebietes, angrenzend zur Straße ‚Am Heckenweg‘, eine Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, festgesetzt.

Die drei Eichen im Südwesten des Plangebietes, angrenzend zur ‚Dorfstraße‘ werden zum Erhalt festgesetzt. Zusätzlich wird am südwestlichen Rand eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Auch durch diese Bepflanzung wird eine klare Abgrenzung des Plangebietes, hin zur Straße geschaffen. Derselbe Effekt wird durch drei Anpflanzgebote für Bäume im Nordosten des Plangebietes, direkt am ‚Hochwasserweg‘ erzielt. Durch die Abgrenzung der Fläche über Bäume und Gehölze nach Norden, Osten und Süden sowie teilweise nach Nordwesten durch eine SPE-Fläche und einen südlich an die SPE-Fläche anschließenden Wall, erfolgt eine klare Abgrenzung des Plangebietes gegenüber der Umgebung.

## **6.3 Erschließung**

### **6.3.1 Verkehrserschließung**

Erschlossen wird der nördliche Teilbereich des Plangebietes mit dem Dorfgemeinschaftshaus über eine regelhafte Zufahrt im nordöstlichen Teil des Bebauungsplans, die vom ‚Hochwasserweg‘ in südlicher Richtung abzweigt. Hierfür wird in der Planzeichnung keine Verkehrsfläche festgesetzt, sondern eine Umgrenzung für Flächen von Stellplätzen festgesetzt, um ein Parken auf dem Gelände zu ermöglichen. Die Zufahrt und fünf bis sechs Stellplatzflächen sollen mit Rasengittersteinen ausgebaut werden. Der restliche Bereich mit weiteren Bedarfsstellplätzen wird als Schotterrasenfläche gestaltet.

Eine weitere behelfsmäßige Zufahrt zum Plangebiet soll im Nordwesten ermöglicht werden. Bei Veranstaltungen mit Festzeltbetrieb ist es notwendig, dass Traktoren und Lastwagen, die notwendige Materialien für Festivitäten transportieren, auch von dieser Seite auf das Plangebiet fahren können.

Der Landkreis Ludwigslust-Parchim, hier der Fachdienst Bürgerservice/Straßenverkehr gab im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB den Hinweis, dass gemäß § 45 (6) StVO folgendes gilt, sollten Bauarbeiten notwendig sein, die sich auf den Straßenverkehr auswirken: Die Unternehmer müssen – die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans – von der zuständigen Behörde eine verkehrsrechtliche Anordnung einholen. Soweit zutreffend sind Sondernutzungserlaubnisse bzw. Zustimmungen der Träger der Straßenbaulast mit einzureichen.

### **6.3.2 Technische Infrastruktur**

#### **6.3.2.1 Oberflächenentwässerung**

Aufgrund der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche sowie aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser auf den Flächen versickern kann.

### **6.3.2.2 Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das in der Straße ‚Hochwasserweg‘ liegende Schmutzwasserkanalnetz der Stadt Boizenburg/Elbe, durch welches dieses zum Klärwerk der Stadt geleitet wird.

### **6.3.2.3 Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das zentrale Trinkwassernetz der Versorgungsbetriebe Elbe.

### **6.3.2.4 Energieversorgung**

Das Plangebiet wird an die zentralen Gas- und Stromversorgungsnetze der Versorgungsbetriebe Elbe angeschlossen.

### **6.3.2.5 Telekommunikation**

Im Ortsteil Bahlen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

### **6.3.2.6 Löschwasserversorgung**

Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V zu beachten.

Für die Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, dass sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Flächen so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Die Versorgungsbetriebe Elbe GmbH hat am 16.07.2019 bestätigt, dass aus dem Unterflurhydranten in der Straße ‚Am Heckenweg‘ gegenüber der Einmündung in die ‚Dorfstraße‘ eine Messung der Löschwassermenge vorgenommen wurde und aus diesem Hydranten 50 m<sup>3</sup>/h entnommen werden können.

## 7.0 Flächenbilanz

Die festgesetzten Flächen stellen sich zum Stand der Entwurfsplanung wie folgt dar:

<b>Flächenberechnung</b>	
Fläche für Gemeinbedarf	0,36 ha
Öffentliche Grünfläche „Sportplatz/Festwiese“	0,64 ha
SPE-Fläche	0,02 ha
Anteil öffentliche Verkehrsfläche „Hochwasserweg“	0,05 ha
<b>Summe Flächen Geltungsbereich B-Plan Nr. 36</b>	<b>1,07 ha</b>

## 8.0 Umweltbericht

Die Belange von Natur und Landschaft sowie die Kompensation der durch die Maßnahmen des Bebauungsplans verursachten Eingriffe werden im Umweltbericht als gesondertem Teil zur Begründung dargestellt.

## 9.0 Hinweise

### 9.1 Bodendenkmalpflege/Einzeldenkmale

Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 36 und auch in der direkten Umgebung befinden sich keine geschützten Einzel- oder Baudenkmale. Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand auch kein Bodendenkmal.

Hinweis:

Wenn darüber hinaus in den anderen Flächen des o.g. Vorhabens während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG. das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, FB Archäologie und/oder die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, wobei die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

## 9.2 Altlasten/Munitionsfreiheit

Für das Plangebiet gibt es keine Hinweise zu möglichen Altlasten oder zu Altlastenverdachtsflächen. Vorsorglich wird auf Folgendes hingewiesen:

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind diese in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) besteht eine Verpflichtung den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Mit der Unteren Abfallbehörde und dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur sind gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist.

Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht auf Kampfmittelbelastung des Planungsraumes. Vorsorglich wird auf Folgendes hingewiesen:

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde allerdings nicht grundsätzlich auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK erhältlich und sollten rechtzeitig vor Bauausführung eingeholt werden.

Gemäß § 70 Abs. 1 Sicherheits- und Ordnungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (SOG M-V) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Sicherheit und Ordnung stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht für sein Eigentum. Der Bauherr ist gemäß § 52 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. V. m. VOB Teil C/DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen.

Im Weiteren wird an dieser Stelle auf die Pflichten des Bauherren und des Bauunternehmers gemäß §§ 4 und 5 Arbeitsschutzgesetz, der BGR 161 „Arbeiten im Spezialtiefbau“ Punkte 4.1.2 „Gefährdungsermittlung und Unterweisung“, 4.1.8 „Maßnahmen vor Arbeitsbeginn“ sowie der BGI 5103 „Tiefbauarbeiten“ Punkte B 141 „Rammen“, B 142 „Bohrgeräte im Spezialtiefbau“, D 150 „Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ verwiesen. Hiernach sind vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Ein Pflichtverstoß kann zu Schadensersatzansprüchen führen. Im Schadensfall, d.h. bei der Explosion eines Munitionskörpers kann auch § 319 StGB „Baugefährdung“ herangezogen werden.

## 9.3 Immissionsschutz

Der Landkreis Ludwigslust-Parchim, hier der Fachdienst Immissionsschutz/Abfall gab im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB folgende Hinweise:

1. Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).

2. Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit

Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.

3. Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.

4. Der Betreiber hat zur Erfüllung seiner Pflichten die Maßnahmen nach § 3 der 18. BImSchV zu erfüllen.

5. Besteht die Absicht die Nutzung auf mehr als zehn Veranstaltungen im Kalenderjahr zu erweitern, so ist dies zu beantragen. Mit dem Einreichen der Antragsunterlagen zu Nutzungserweiterung ist der Nachweis durch eine Schallimmissionsprognose auf der Grundlage des § 48 des BImSchG und der TA-Lärm von einem anerkannten Gutachter zu erbringen, dass die oben genannten Richtwerte eingehalten werden.

#### **9.4 Hochwassergefahr**

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt gab im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB folgende Hinweise:

Das o.g. Grundstück befindet sich innerhalb des Polders Boizenburg in einem durch Hochwasser potenziell gefährdeten Gebiet. Dieser Polder ist gegen ein Hochwasser der Elbe mit einem Scheitelwasserstand von 10,60 m ü. NHN am Pegel Boizenburg geschützt. Die Deichkronenhöhe liegt im Mittel bei 11,60 m NHN. Ein Versagen der Deiche oder höhere Wasserstände der Elbe sind nicht auszuschließen.

Nach den veröffentlichten Berechnungsergebnissen der Bundesanstalt für Gewässerkunde (BfG-1848, 2015) beträgt der Wasserstand für den gelten-den eisfreien Bemessungsabfluss von 4.545 m<sup>3</sup> /s (HQ 100 am Pegel Wittenberge) am Pegel Boizenburg 11,37 m NHN. Im Hochwasserfall ist außerdem mit erhöhten Grundwasserständen und Qualmwasser zu rechnen.

Das Hochwasser-Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Hochwasserschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

Gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

#### **10.0 Planverfahren**

Die Stadtvertretung der Stadt Boizenburg/Elbe hat in ihrer Sitzung am 14.03.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Boizenburg/Elbe, Ortsteil Bahlen Nr. 36 „Dorfgemeinschaftshaus Bahlen“ gefasst.

In der Sitzung der Stadtvertretung am 14.03.2019 wurde ebenso der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen, und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 08.04.2019 bis zum 10.05.2019 im Bürgerbüro der Stadt Boizenburg/Elbe. Parallel dazu wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20.03.2019 frühzeitig am Planverfahren beteiligt.

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen aus den Stellungnahmen erforderten eine Überarbeitung der Planunterlagen sowie die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages. nach Überarbeitung der Unterlagen ist geplant, auf der Sitzung der Stadtvertretung am 19.03.2020 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zu fassen und anschließend die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Stand Januar 2020

Stadt Boizenburg/ Elbe  
Herrn Bürgermeister Jäschke  
Kirchplatz 1  
19252 Boizenburg

Bearbeitung durch:  
Plankontor Stadt und Land GmbH  
Am Born 6b • 22765 Hamburg  
Tel./Fax: 040-298 120 99 0 / 040-298 120 9940

Karl-Marx-Straße 90/91 • 16816 Neuruppin  
Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88  
Dipl.- Ing. Jörg W. Lewin/ M. Sc. Elisabeth Purreiter/ B. Sc. Jan-Erik Messmer