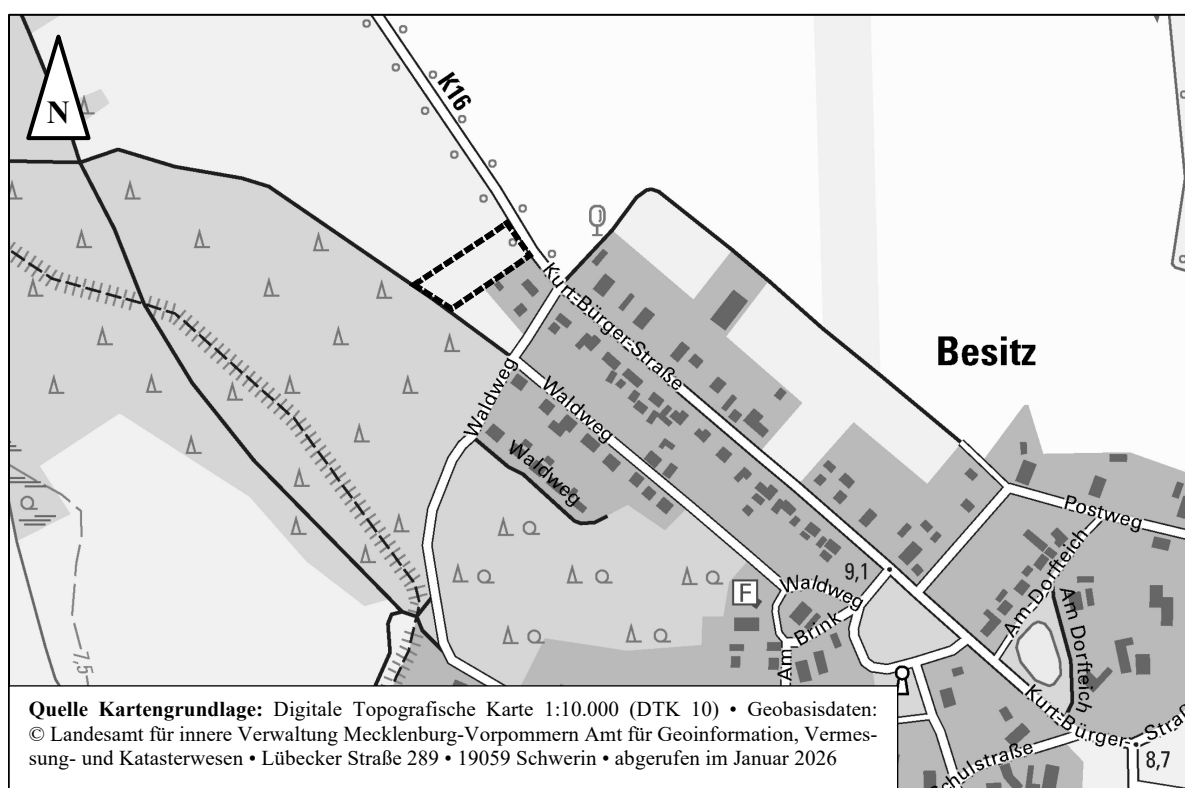


Gemeinde Besitz
Amt Boizenburg-Land
Landkreis Ludwigslust-Parchim

Bebauungsplan Nr. 1
„Neubau eines Feuerwehrgerätehauses, westlich der Ortslage Besitz, südwestlich der K 16“

Vorentwurf der Begründung

Fassung für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



Stand Januar 2026

Gemeinde Besitz
Amt Boizenburg Land
Der Bürgermeister
Fritz-Reuter-Straße 3 • 19258 Boizenburg/Elbe

Bearbeitung im Auftrag und in Abstimmung mit der Stadt Boizenburg/Elbe durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH
Am Born 6b • 22765 Hamburg
Tel./E-Mail: 040-298 120 99 0 • info@plankontor-hh.de
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
B.A. Igor Becker / B.Sc. Nils Bruskewitz

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen.....	1
2.0	Übergeordnete Planungen	1
2.1	Raumordnung und Landesplanung.....	2
2.2	Regionalplanung.....	3
2.3	Flächennutzungsplan.....	3
3.0	Anlass und Ziel der Planung	3
4.0	Lage, Zustand und Umgebung des Plangebietes	4
5.0	Inhalt des Bebauungsplanes	5
5.1	Planungskonzeption.....	5
5.2	Art der baulichen Nutzung	5
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.4	Nebenanlagen	6
6.0	Erschließung	7
6.1	Verkehrerschließung	7
6.2	Technische Infrastruktur.....	7
6.2.1	Oberflächenentwässerung	7
6.2.2	Trinkwasserversorgung	7
6.2.3	Löschwasserversorgung	8
6.2.4	Schmutzwasserentsorgung	8
6.2.5	Energieversorgung / Telekommunikation	8
7.0	Sonstige Belange	8
7.1	Belange des Bodenschutzes / Munitionsbelastung / Altlasten	8
7.2	Belange des Denkmalschutzes	9
7.3	Belange des Immissionsschutzes.....	10
8.0	Umweltbericht	10
9.0	Flächenbilanz	10
10.0	Planverfahren	11

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189);

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153);

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

2.0 Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Besitz liegt im Südwesten der Planungsregion Westmecklenburg im Landkreis Ludwigslust-Parchim, im Verwaltungsgebiet des Amtes Boizenburg-Land. Die Planungsregion Westmecklenburg ist eine Region, 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. Innerhalb dieser Planungsregion befindet sich die Gemeinde Besitz etwa 9 km südöstlich der Stadt Boizenburg/Elbe, 40 km westlich der ehemaligen Kreisstadt Ludwigslust, 65 km westlich vom neuen Kreissitz Parchim, als auch etwa 65 km östlich von der Stadtmitte Hamburgs entfernt. Die Gemeinde Besitz befindet sich innerhalb des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe, das sich südlich der Bundesstraße 5 (B 5) entlang der Elbe erstreckt.

Zudem liegt die Gemeinde innerhalb der länderübergreifenden, großräumigen Entwicklungsachse Hamburg - Ludwigslust (- Schwerin) - Berlin mit den Verkehrsachsen der Bahnstrecke Hamburg - Berlin, der Bundesautobahn A 24 und der Bundesstraße 5 als Anbindung an den überregionalen Verkehr. Der nächstgelegene Bahnanschluss befindet sich etwa 13 Straßenkilometer entfernt in der Stadt Boizenburg/Elbe. Somit besteht eine gut ausgeprägte Verkehrsanbindung in die Region sowie zu den Metropolen Hamburg und Berlin. Ebenso besteht eine gute

Anbindung zu der Landeshauptstadt Schwerin.

Zudem profitiert die Region zum einen von einer landesinternen Binnenwanderung von den metropolfernen Räumen, z. B. aus Vorpommern, in die Nähe der Metropolregion Hamburg, so beispielsweise auch in das Gebiet der Stadt Boizenburg/Elbe und die umgebenen Gemeinden im Amt Boizenburg-Land zu denen auch die Gemeinde Besitz zählt. Zum anderen sind aufgrund guter Verkehrsverbindungen sowohl durch die Bahn als auch über die Autobahn und Bundesstraßen in die Region, zahlreiche Bewohner nach dem Wegbrechen der örtlichen Arbeitsplätze in den 1990er Jahren nicht aus dieser Region fortgezogen, sondern haben sich für das Pendeln zur Arbeitsstätte, z.B. in die Metropolregion Hamburg, entschieden.

Die Gemeinde Besitz hat mit Stand 30.06.2024 etwa 449 Einwohner und erstreckt sich über eine Fläche von 2.227 ha. Das nächstgelegene Grundzentrum im regionalen Planungsverband stellt die Stadt Boizenburg/Elbe dar. Die Stadt Hagenow fungiert laut RREP WM 2011 als nächstgelegenes Mittelzentrum. Ludwigslust als Mittelzentrum und Teil des Landkreissitzes ist ca. 42 km entfernt.

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) festgeschrieben. Das LEP M-V 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 Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Besitz „Neubau eines Feuerwehrgerätehauses, westlich der Ortslage Besitz, südwestlich der K 16“ besonders relevant sind.

Aus dem LEP M-V geht hervor, dass die Stadt Boizenburg/Elbe als zentraler Ort für die Gemeinde Besitz fungiert (vgl. LEP M-V 2016, S. 107). Die Stadt Boizenburg/Elbe wird dem Mittelbereich Hagenow zugeordnet, der wiederum dem Oberbereich Schwerin untergeordnet wird (LEP M-V 2016, S. 31).

Innerhalb der raumordnerischen Festlegungen in diesem Bereich befindet sich die Gemeinde Besitz in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus, einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege sowie in einem Vorbehaltsgebiet für Hochwassergefahr. In den Vorbehaltsgebieten für Tourismus soll der Sicherung der Funktion für den Tourismus und die Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden (LEP M-V, S. 61). Die Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege sind Räume, in denen der Funktion von Natur und Landschaft eine besondere Sicherung zukommen soll und die eine besondere Bedeutung für die Erholung des Menschen in der Natur tragen (vgl. LEP M-V, S. 82). In den Vorbehaltsgebieten Hochwassergefahr soll den Belangen der Hochwasservorsorge, -schadensprävention und -schadensminimierung besonderes Gewicht beigemessen werden (LEP M-V 2016, S. 87). Zudem befindet sich die Gemeinde Besitz innerhalb des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe. Das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe nimmt aus diesem Grund die Funktion als Untere Naturschutzbehörde wahr.

Entsprechend der Festlegungskarte M 1:250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1:100.000 des RREP WM befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Hochwas-

serschutz (vgl. 5.3 (2) RREP WM), in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (vgl. 4.3.3 (2) RREP WM) sowie in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus (vgl. 4.6 (4) LEP M-V) bzw. im Tourismusentwicklungsraum (vgl. 3.1.3 (3) RREP WM).

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass sich der Vorhabenstandort in unmittelbarer Nähe zu einem Vorranggebiet Küsten- und Hochwasserschutz und einem Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege befindet.

2.2 Regionalplanung

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. Von der 44. Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg wurde am 20.03.2013 eine Neufassung des Kapitels 6.5 „Energie“ beschlossen. Die öffentliche Auslegung im Rahmen der zweiten Stufe der Beteiligung fand bis zum 10.05.2019 statt.

Gemäß RREP WM (kartographischer Abgleich) liegt die Gemeinde Besitz im Nahbereich der Stadt Boizenburg. Zudem befindet sich die Gemeinde teilweise in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, einem Tourismusentwicklungsraum sowie einem Vorbehaltsgebiet für Küsten- und Hochwasserschutz. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich außerdem ein Vorranggebiet Küsten- und Hochwasserschutz.

2.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Besitz besitzt keinen Flächennutzungsplan. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neubau eines Feuerwehrgerätehauses, westlich der Ortslage Besitz, südwestlich der K 16“ wird allerdings kein Flächennutzungsplan benötigt, aus dem sich der Bebauungsplan entwickeln könnte. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist kein Flächennutzungsplan erforderlich, wenn „der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen“. Diese Vorgabe ist im vorliegenden Fall gegeben, da es sich um eine Planung für eine konkrete Gemeinbedarfs-einrichtung handelt, deren räumlicher Geltungsbereich klar abgegrenzt ist und die keine weiteren Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Besitz entfaltet.

Da die Gemeinde über keinen Flächennutzungsplan verfügt, muss nach dem Satzungsbeschluss durch das Amt Boizenburg-Land der Bebauungsplan beim Landkreis Ludwigslust-Parchim zur Genehmigung eingereicht werden.

3.0 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Planung war es, dass das vorhandene Gebäude der freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Besitz im Ortsteil Blücher mit einer Fläche von 80 m² zu klein für einen modernen Feuerwehrstandort ist. Zum einen ist in dem Gebäude für die modernen Feuerwehrfahrzeuge kaum ausreichend Platz und zum anderen gibt es aufgrund der beengten Zustände keine Möglichkeit für räumlich getrennte Umkleiden für die Feuerwehrkameraden und -kameradinnen.

Auch das Feuerwehrhaus im Ortsteil Besitz fällt für moderne Standards zu klein aus und keine der beiden Gebäude verfügt über die notwendigen Übungsflächen zur Durchführung von Feuerwehrlübungen, wie diese insbesondere für die Freiwillige- und Jugendfeuerwehr benötigt werden. Somit ist insbesondere die Kapazität für das Training der Nachwuchskräfte an diesen Standorten stark eingeschränkt.

Im Rahmen einer Besichtigung der Feuerwehr-Unfallkasse für Hamburg, Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern (HFUK Nord) gemäß § 17 Sozialgesetzbuch (SGB) VII, wurde im Jahr 2023 wurden die bestehenden Feuerwehrstandorte der Gemeinde Besitz auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft. Im Ergebnisbericht vom 12.09.2023 wurden zahlreiche Mängel festgestellt, zu deren Beseitigung die Behörde aufgefordert wurde. Um die Einsatzbereitschaft der Freiwilligen Feuerwehr Besitz nicht zu gefährden war der HFUK Nord bereit eine Übergangsfrist zur Beseitigung der aufgeführten Mängel zu gewähren. Aufgrund dessen hat sich die Gemeinde Besitz dazu entschieden, die Mängelbeseitigung durch einen Neubau an einem geeigneten Standort für die Gemeindefeuerwehr durchzuführen. Für diesen Standort besteht die Voraussetzung, dass er alle Anforderungen eines Feuerwehrhauses für eine Freiwillige Feuerwehr im ländlichen Raum von Mecklenburg-Vorpommern möglichst optimal erfüllt.

In diesem Zusammenhang wurde das Planungsbüro Plankontor Stadt und Land GmbH Hamburg beauftragt eine Standortanalyse in den Ortsteilen Blücher und Besitz durchzuführen und einen Vorschlag für einen optimalen Standort zu entwickeln. Zu Beginn der Bearbeitung der Untersuchung erfolgte eine gemeinsame Begehung der Ortsteile Blücher und Besitz durch einen Vertreter des Bauamtes Boizenburg-Land, dem Bürgermeister der Gemeinde Besitz und Plankontor. Dabei wurden in beiden Ortsteilen insgesamt 6 potenzielle Standorte definiert und in einer Variantenuntersuchung dargestellt. Auf dessen Grundlage erfolgte auf der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Besitz am 20.05.2025 der Beschluss zur Wahl des Standortes Nr. 2, welcher dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neubau eines Feuerwehrgerätehauses, westlich der Ortslage Besitz, südwestlich der k 16“ entspricht.

4.0 Lage, Zustand und Umgebung des Plangebietes

Das ca. 0,5 ha große Plangebiet befindet sich nordwestlich der Ortslage von Besitz südlich der K 16 auf einem Höhengniveau von ca. 9,6 - 9,8 m NHN und umfasst die Flurstücke 390 sowie die Straßenflurstücke 393 (teilw.) und 234/1 (teilw.) der Flur 1 der Gemarkung Blücher. Planungsrechtlich ist die Fläche nach § 35 BauGB als Außenbereich zu bewerten, da sie außerhalb an den per Satzung klargestellten im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Besitz angrenzt. Das Plangebiet wird durch die öffentliche Verkehrsfläche der Kurt-Bürger-Straße (die K 16) erschlossen, welche im nordwestlichen Verlauf durch den Ortsteil Blücher führt und an die Bundesstraße 195 (B 195) anbindet. Die B 195 stellt in nordwestlicher Richtung über die Stadt Boizenburg/Elbe eine Anbindung zur Bundesautobahn 24 dar und im südöstlichen Verlauf bis nach Wittenberge. Im Westlichen Verlauf mündet die K 16 in der B 5, welche eine Verbindung zwischen Berlin und Hamburg darstellt und unter anderem die Städte Ludwigslust, Kyritz, Perleberg und Boizenburg/Elbe durchquert.

Die Fläche des Plangebietes wird aktuell landwirtschaftlich ackerbaulich genutzt und grenzt im Westen an einen vorhandenen Wald. Im Nordosten grenzt das Plangebiet außerhalb des Ortsdurchfahrtsbereiches von Besitz an die K 16 auf dem Wegeflurstück 234/1. Die K 16 ist gesäumt von geschützten Einzelbäumen. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die vorhandene Wohnbebauung der Gemeinde Besitz.

5.0 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Planungskonzeption

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Besitz „Neubau eines Feuerwehrgerätehauses, westlich der Ortslage Besitz südwestlich der K 16“ soll in dem ca. 0,5 ha großen Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gemäß dem § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt werden, um verbindliches Baurecht für die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses mit Fahrzeughalle für die Gemeinde Besitz zu schaffen.

Die Konzeption des Vorentwurfes des Bebauungsplans sieht vor, dass in dem östlichen Teil des Plangebietes auf dem Flurstück 390 der Flur 1 der Gemarkung Blücher ein Feuerwehrgerätehaus realisiert werden soll. Dieses dient als Ersatz für die veralteten Standorte der Gemeindefeuerwehr in den Ortsteilen Besitz und Blücher und soll so konzipiert werden, dass dort alle Fahrzeuge der beiden bestehenden Wachen unterkommen können. Die Planungskonzeption sieht vor, dass im vorderen Teil des Grundstückes hin zur K 16 ein Feuerwehrhaus und direkt dahinter angrenzend eine Fahrzeughalle mit 4 Stellplätzen für große Feuerwehreinsatzfahrzeuge entstehen soll. In diesen Gebäuden sollen Flächen für Lager, Umkleiden, Sanitäranlagen, einzelne Büroräume, Werkstatt Räume sowie Aufenthalts- und Schulungsräume für die Nutzung durch die Feuerwehr geschaffen werden. Das neue Feuerwehrgerätehaus soll sich in einem Abstand von etwa 29 m zur Kreisstraße 16 befinden, sodass auf der Fläche zwischen dem Gebäude und der Kreisstraße eine Stellplatzfläche mit bis zu 18 Pkw-Stellplätzen für die Feuerwehrkamerad:innen entstehen kann. Durch die Verortung der Stellplätze vor dem Gebäude soll eine Einschränkung bei Alarmausfahrten ausgeschlossen werden, da die Zufahrt zu der Fahrzeughalle südlich der Bebauung entlang der Grenze zwischen den Flurstücken 390 und 389/1 befindet und somit trotz der geteilten Zufahrt von der Stellplatzanlage getrennt ist.

Die Erschließung des Plangebietes wird durch die Errichtung einer befestigten Zufahrt von der Kreisstraße 16 auf den südöstlichen Teil des Plangebietes sichergestellt. Die Zufahrt wird mit einer Breite von 8,5 m geplant, um ein gleichzeitiges Ein- und Abfahren von dem Gelände zu ermöglichen. Die Errichtung einer zweiten Zufahrt wurde bereits im Rahmen einer planerischen Vorabstimmung mit dem Landkreis Ludwigslust-Parchim ausgeschlossen, somit dient die Zufahrt zum einen den Einsatzfahrzeugen und zum anderen der Erreichbarkeit der Stellplatzanlage.

Südöstlich angrenzend an die Fahrzeughalle soll zudem eine versiegelte Übungs- und Rangierfläche sowie ein überdachter Waschplatz entstehen. Im hinteren Teil des Flurstücks 390 auf der straßenabgewandten Seite, angrenzend an die geplante Fahrzeughalle, ist außerdem Platz für die Einrichtung einer Feuerwehrübungswiese gemäß den Vorschriften der DIN 14092, auf einer Fläche von etwa 1.150 m². Diese von Bebauung freizuhaltende Fläche bildet somit eine Pufferzone von über 30 m zwischen der geplanten Bebauung und den südwestlich angrenzenden Waldflächen. Durch die Lage der Übungswiese abseits der Zufahrtsbereiche ist zudem eine Beeinträchtigung der Alarmausfahrten bei Nutzung der Fläche auszuschließen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Bau Feld sowie die übrigen Flächen des Flurstücks 390 werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Zulässige Nutzungen umfassen eine Fahrzeughalle, Lagerräume, Umkleiden, Sanitärräume, Büroräume, Werkstätten sowie Aufenthalts- und Schulungsräume, welche der Nutzung durch

die Feuerwehr dienen. Zudem sind neben der Übungsflächen der Feuerwehr auch die Errichtung von Pkw-Stellplätzen für die Feuerwehrkamerad: innen und die Befestigung einer Rangierfläche, sowie eines außenliegenden Waschplatzes zulässig.

Eine Fläche für den Gemeinbedarf stellt kein Baugebiet im Sinne des § 1 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Daher sind weitergehende Festlegungen zur Art der baulichen Nutzung nicht zwingend erforderlich.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Für eine Fläche für den Gemeinbedarf sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht zwingend erforderlich. Sie können jedoch getroffen werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Teil B in der Festsetzung I/2.1 eine Grundflächenzahl von 0,45 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen bis zu 50 von Hundert durch bauliche Nebenanlagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, oder befestigte Anlagen der Rangier- und Übungsflächen überschritten werden darf. Bei der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind aufgrund funktionaler Gründe größere versiegelte oder zumindest befestigte Flächen erforderlich, sodass sich die hier zulässige Grundfläche von der benachbarten Bebauung im Ortsteil Besitz abheben kann.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Im Teil B in der Festsetzung I/2.2 wird festgesetzt, dass die maximale Höhe für das Feuerwehrgerätehaus 10,50 m über dem Bezugspunkt mit einer Lage von 9,68 m NHN nicht überschreiten darf. Diese Höhenfestsetzung orientiert sich an den besonderen Anforderungen für den Zweckbau eines Feuerwehrgerätehauses, wie hohen Toreinfahrten sowie den Stellflächen für die Feuerwehrfahrzeuge und darf durch technisch notwendige Anlage um max. 5,0 m überschritten werden.

Es wird auf Vorgaben der Dachgestaltung oder die Festsetzung einer Fristhöhe verzichtet, um eine flexible architektonische Gebäudegestaltung zu ermöglichen.

5.4 Nebenanlagen

Gemäß § 12 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplatzanlagen nur innerhalb der in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze zulässig sind. Zudem wird festgesetzt, dass die Befestigung der Stellplatzanlagen ausschließlich durch Rasengittersteine mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zulässig ist. Durch die Lage der Stellplatzanlagen wird zudem sichergestellt, dass eine Beeinträchtigung der Alarmausfahrten durch parkende Pkw ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB der Zufahrtsbereich der Fahrzeughalle durch eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Einfahrt festgesetzt. Diese dient der Erschließung der Fahrzeughalle, der Übungswiese sowie des überdachten Waschplatzes und der Rangierfläche durch die Einsatzfahrzeuge.

6.0 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die festgesetzte Ein- und Ausfahrt über die öffentliche Verkehrsfläche der Kurt-Bürger-Straße, welche zugleich die Kreisstraße 16 ist. Die Ausfahrt hat eine zulässige Breite von etwa 8,5 m und befindet sich außerhalb des Ortsdurchfahrtsbereiches von Besitz, weshalb dieser nachträglich angepasst werden muss. Die K 16 mündet im nordwestlichen Verlauf in der B 195, welche wiederum im nördlichen Verlauf über die Stadt Boizenburg/Elbe hinaus eine Anbindung zur Bundesautobahn 24 ermöglicht und in südwestlicher Richtung bis nach Wittenberge verläuft. Im nordwestlichen Verlauf mündet die K 16 nach 7 km in der B 5, welche eine Verbindung zwischen Berlin und Hamburg darstellt und unter anderem die Städte Ludwigslust, Kyritz, Perleberg und Boizenburg/Elbe durchquert.

Im Rahmen einer planerischen Voranfrage beim Landkreis Ludwigslust-Parchim hat dieser für das Plangebiet nur eine Zufahrt genehmigt. Daher wurde der Ein- und Ausfahrtbereich mit einer Breite von etwa 8,5 m so festgesetzt, dass sich hier zwei Fahrzeuge beim Ein- und Ausfahren begegnen können, um das Unfallrisiko insbesondere bei Alarmausfahrten zu verringern. Zudem ergibt sich durch die Breite der Ausfahrt eine verbesserte Einsicht zwischen dem Verkehr auf der K 16 und dem Ein- und Ausfahrtsbereich.

6.2 Technische Infrastruktur

6.2.1 Oberflächenentwässerung

Aufgrund der großen Freifläche im südwestlichen Bereich des Flurstückes 390 mit einer Fläche von ca. 1.150 m² und der Nutzung von wasserdurchlässigen Rasengittersteinen für die Befestigung der Stellplatzanlage verbleiben auf dem Baugrundstück trotz hoher Versiegelung durch das Feuerwehrgerätehaus samt Rangierfläche und Zufahrt ausreichend Fläche, um das dort anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst zur Versickerung zu führen. Somit wird sichergestellt, dass das Niederschlagswasser direkt vor Ort dem Grundwasser zugeführt werden kann. Gewässer I. und II. Ordnung werden vom Planvorhaben nicht berührt.

Im Rahmen einer weiteren Erschließungsfachplanung wird die Frage der Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen geregelt.

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 07.04.2025 ist das Längsgefälle der Zufahrt so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser aus dem Plangebiet auf die Kreisstraße entwässert.

6.2.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung in der Gemeinde Besitz erfolgt durch das zentrale Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes (WBV) Sude-Schaale, welches in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt ist.

Bei Neuverlegung bzw. Erweiterung von Trinkwasserleitungen ist zur Sicherstellung einer einwandfreien bakteriologischen Beschaffenheit des Trinkwassers vor Inbetriebnahme eine amtliche Überprüfung der Trinkwasserqualität erforderlich. Ein Termin zur Probenentnahme ist mit dem Fachdienst Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu vereinbaren.

Die gesetzliche Grundlage für die Trinkwasseruntersuchung bildet die Trinkwasserverordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 99 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Baumaßnahmen sind gemäß der Trinkwasserverordnung 4 Wochen vor Baubeginn beim FD Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen.

6.2.3 Löschwasserversorgung

Die Zugänge und die Zufahrt von den öffentlichen Verkehrsflächen auf die Grundstücke 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.

6.2.4 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung der Gemeinde Besitz erfolgt durch den Abwasserzweckverband (AVZ) Sude-Schaale. Das in dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in das Leitungsnetz des AZV eingeleitet, damit dieses dann in den entsprechenden Kläranlagen gefiltert und gereinigt werden kann, um anschließend in Gewässer eingeleitet zu werden.

6.2.5 Energieversorgung / Telekommunikation

Zuständig für die Energieversorgung innerhalb des Plangebietes ist die WEMAG Netz GmbH.

Hinweise zu Belangen der Energieversorgung und zur Telekommunikation werden im Rahmen der Beteiligungsverfahren durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegeben und in die Planung aufgenommen.

7.0 Sonstige Belange

7.1 Belange des Bodenschutzes / Munitionsbelastung / Altlasten

Bisher sind im Plangebiet weder Altlasten noch Munitionsbelastungen bekannt. Hierzu erfolgen im frühzeitigen Beteiligungsverfahren Hinweise von den zuständigen Behörden.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

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

Bezüglich der Altlasten und Munitionsbelastung wird vorsorglich auf Folgendes hingewiesen:

- In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde grundsätzlich nicht 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 einer 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.
- Ein Pflichtverstoß kann zu Schadensersatzansprüchen führen. Im Schadensfall, d.h. bei der Explosion eines Munitionskörpers kann auch § 319 StGB „Baufgefährdung“ herangezogen werden.

Bezüglich der Bodenschutzbelange wird vorsorglich auf Folgendes hingewiesen:

- Sollte es zu einem Bodenaushub kommen, sind Mutterboden und Unterboden zu sichern, getrennt und fachgerecht zu lagern und bei stofflicher Eignung für den Wiedereinbau bzw. die Herstellung von Vegetationsflächen wieder zu verwenden. Der Schutz des Mutterbodens ergibt sich aus § 202 des Baugesetzbuches (BauGB).
- Die Bodenfunktionen und die Bodenleistungsfähigkeit sind weitestgehend zu erhalten. Schädliche Bodenveränderungen, insbesondere Bodenversiegelungsmaßnahmen, Bodenverdichtung und Schadstoffeinträge sind zu vermeiden. Die Vorsorgepflicht ergibt sich aus § 7 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG).

Angeliefertes Material, welches zur Geländemodellierung genutzt werden soll, darf die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 nicht überschreiten. Die Deklaration des Materials ist der unteren Bodenschutzbehörde unaufgefordert nachzuweisen. Bei der Aufbringung des Bodenmaterials ist auf die Sicherung und den Aufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken sowie an der Oberfläche eine durchwurzelbare Bodenschicht (mindestens 20 cm tief) herzustellen. Diese Anforderungen ergeben sich aus § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

7.2 Belange des Denkmalschutzes

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Besitz keine Boden- oder Baudenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeige-

pflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

7.3 Belange des Immissionsschutzes

Durch die intensive Landwirtschaft der umliegenden Flächen und der direkten Nähe zur K 16 ergeben sich für das Plangebiet Vorbelastungen in Form von Schall (Motorlärm), Staub (Pflügen) und Geruch (Dünger).

Während der Bauphase wird es temporär zu erheblichen Emissionen aus dem Plangebiet und Immissionen auf die benachbarte vorhandene Wohnnutzung durch Staub, Schall und Licht kommen.

Anlagen- und betriebsbedingt wird es ebenfalls zu Emissionen von Schall, Licht und eventuell Geruch kommen. Insbesondere durch die Ein- und ausfahrenden Einsatzfahrzeuge und Pkw der Feuerweirkamerad: innen, den Arbeiten zur Herstellung der Einsatzbereitschaft sowie der Ausbildungs- und Übungseinheiten auf der Feuerwehrübungsfläche.

Die Wohnnutzung südlich des Plangebietes wird bereits durch die vorhandene umliegende landwirtschaftliche Nutzung sowie die direkte Nähe zur K 16 vorbelastet, sodass langfristig gesehen mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen gerechnet wird.

In der Regel finden die Tätigkeiten der Feuerwehr an dem Standort im Tageszeitraum zwischen 7:00 und 20:00 Uhr statt, sodass eine Lärmbelastung außerhalb dieser Zeiten nur durch unregelmäßige Einsatzfahrten zu erwarten ist. In Anbetracht der Tatsache, dass die bisherige Aktivität der Gemeindefeuerwehr von Besitz am alten Standort in der Ortsmitte in direkter Nähe zu Wohnbebauungen keine übermäßigen Beeinträchtigungen auf ihre Umgebung bewirkt, ist auch für den neuen Standort am Ortsausgang keine übermäßige Lärmbeeinträchtigung zu erwarten.

8.0 Umweltbericht

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

9.0 Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Besitz „Neubau eines Feuerwehrgerätehauses, westlich der Ortslage Besitz, südwestlich der K 16“ erfolgen folgende Flächenfestsetzungen:

1. Fläche für den Gemeinbedarf	4.325,5 qm
<u>2. Öffentliche Verkehrsfläche</u>	<u>836,3 qm</u>
Plangebiet Gesamtfläche	5.162 qm

10.0 Planverfahren

Gemäß Beschluss der Gemeindevertretung von Besitz vom 19.03.2024 wurde das Planungsbüro Plankontor Stadt und Land GmbH mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes beauftragt, um geeignete und dem Platzbedarf entsprechende Grundstücke im Gemeindegebiet für einen neuen Standort der Gemeindefeuerwehr zu ermitteln. Im Ergebnis dieser Untersuchung wurden zwei geeignete Grundstücke im Gemeindegebiet identifiziert. Zum einen auf dem Flurstück 13/1 der Flur 1 der Gemarkung Besitz, dem Dorfplatz der Gemeinde, und auf der hier beschriebenen Fläche auf den Flurstücken 390 und 393 (teilw.) der Flur 1 der Gemarkung Blücher, Ortsausgang Richtung Blücher.

Mit Schreiben vom 04.03.2025 erfolgte eine planerische Voranfrage an die Kreisplanung und das Biosphärenreservat Schaalsee-Elbe in seiner Funktion als untere Naturschutzbehörde. In der Stellungnahme hat sich das Biosphärenreservatsamt für den Standort „Dorfplatz“ und gegen den Standort „Ortsausgang Richtung Blücher“ ausgesprochen, da sich das Flurstück 390 in der Entwicklungszone des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe befindet und darüber hinaus Teil des Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA - Special Protection Area) DE 2732-473 „Mecklenburgisches Elbetal“ ist. Der Landkreis Ludwigslust-Parchim hat in seiner Stellungnahme grundsätzlich keine Ablehnung geäußert, aber zu bedenken gegeben, dass lediglich nur eine Zufahrt zum neuen Feuerwehrstandort genehmigt wird und die Ortstafel beim Standort Ortsausgang Richtung Blücher auf Antrag zu versetzen und die Ortsdurchfahrt verlängert werden müsste.

Trotz der vorhandenen Konfliktbehaftung und der hohen natur- und artenschutzrechtlichen Anforderungen an die Planung hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Besitz in ihrer Sitzung vom 20.05.2025 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Besitz „Neubau eines Feuerwehrgerätehauses, westlich der Ortslage Besitz, südwestlich der K 16“ für den Standort „Ortsausgang Richtung Blücher“ aufgrund seiner Standortqualitäten gefasst.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am __. __.2026 soll nun über den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Besitz „Neubau eines Feuerwehrgerätehauses, westlich der Ortslage Besitz, südwestlich der K 16“ beschlossen werden, damit auf dessen Grundlage die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 sowie § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden können.

Stand Januar 2026

gez. Thoralf Pfohl
- Der Bürgermeister –

Gemeinde Besitz
Fritz-Reuter-Straße 3
19258 Boizenburg/Elbe