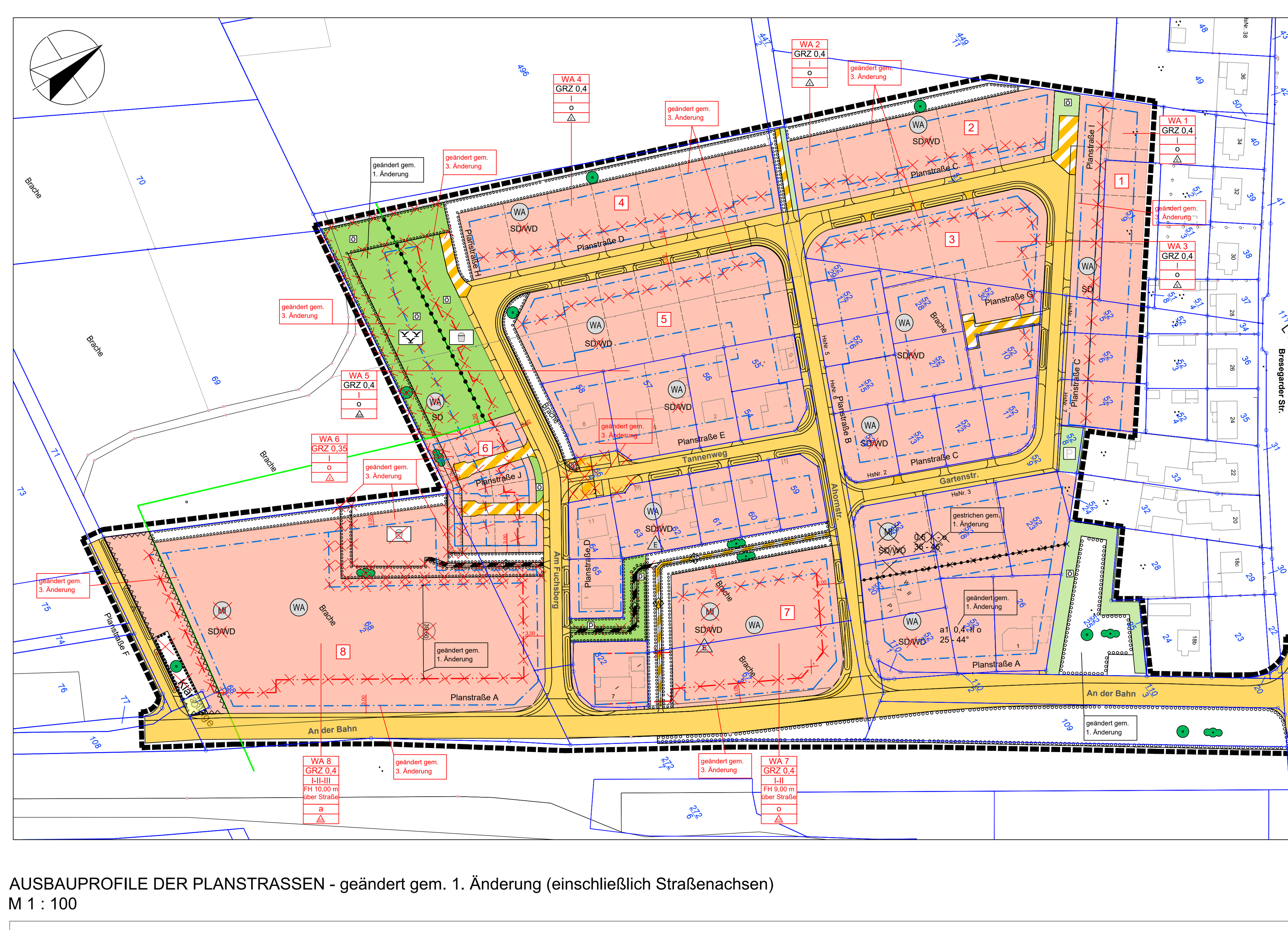
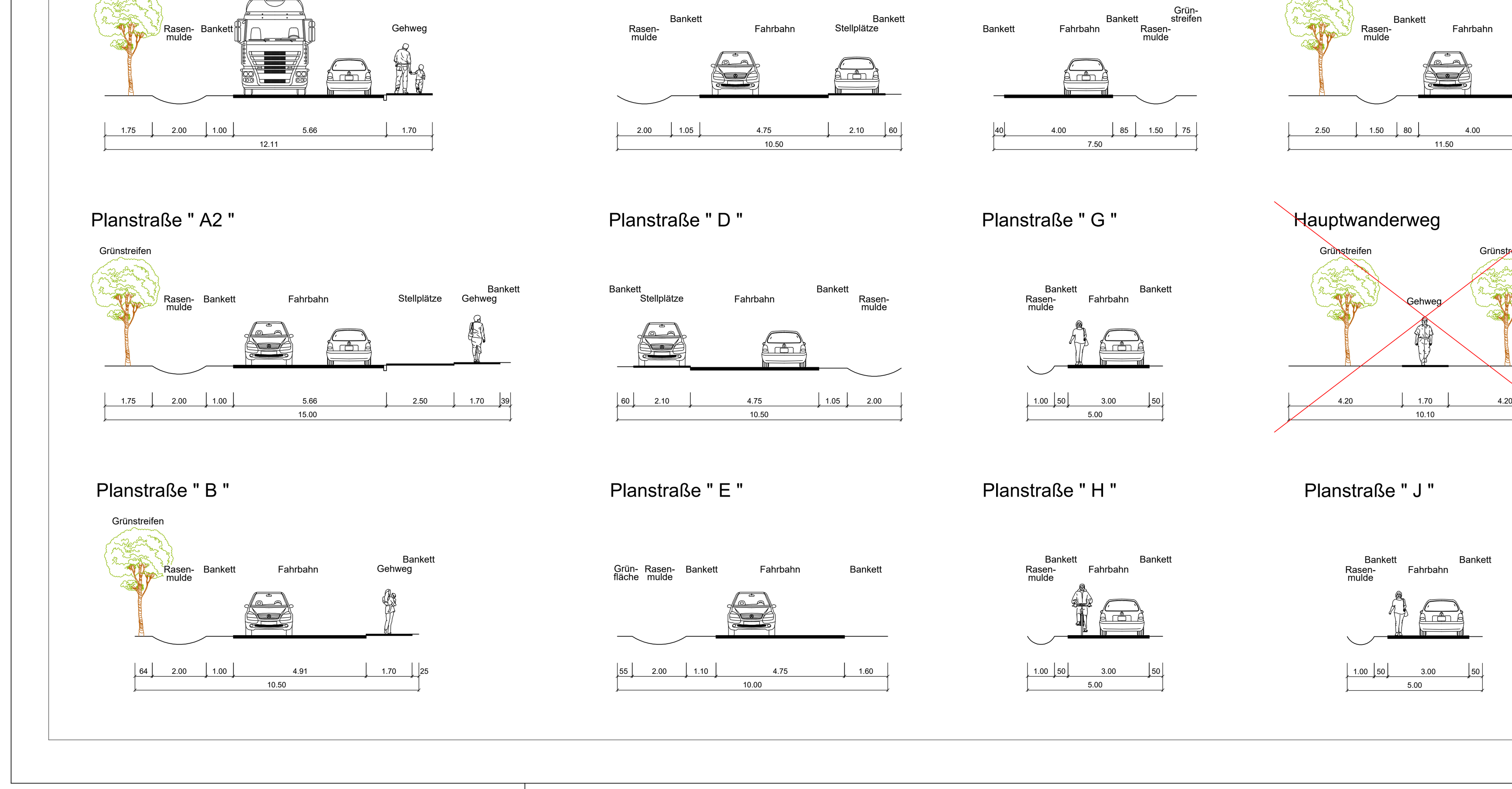
3. ÄNDERUNG DES B-PLANES NR. 2
DER GEMEINDE ELDENA
GEBIETSBZEICHNUNG: "WB 2 - BRESEGARDER STRASSE"
IN GEMARKUNG ELDENA, FLUR 5

TEIL A PLANZEICHNUNG M 1 : 1.000



AUSBAUPROFILE DER PLANSTRASSEN - geändert gem. 1. Änderung (einschließlich Straßenachsen)
M 1 : 100



TEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNG

1. Art und Maß der baulichen Nutzung/Bauweise gem. § 9, Abs. 1(1) BauGB und § 2 BauNVO

1.1 Für den Planbereich allgemeines Wohngebiet WA wird als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO festgesetzt

a) für die Teilgebiete der offenen Bauweise
- Grundflächenzahl GRZ = max. 0,4
- Zahl der Vollgeschosse = 1

geändert gem. 3. Änderung

b) für das Teilgebiet der geschlossenen Bauweise
- Grundfläche GR = max. 100 m²
- Zahl der Vollgeschosse = max. 2
- Geschossflächenzahl = max. 0,8

c) Ausnahmen gem. § 4., Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig

1.2 Für den Teilbereich "Mischgebiet" (MI) wird als Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO festgesetzt

a) für die Teilgebiete der offenen Bauweise
- Grundflächenzahl GRZ = max 0,6
- Zahl der Vollgeschosse = 2
- Geschossflächenzahl = 1,2

gestrichen gem. 1. Änderung

b) c) für die Teilgebiete der abweichenden Bauweise a1 und a2 werden als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt
- Grundflächenzahl GRZ = max. 0,6
- Zahl der Vollgeschosse = 1

d) Ausnahmen für Vergnügungsstätten gem. § 6, Abs. 3 sind nicht zulässig

1.3 Nebenanlagen und Einrichtungen gem § 14 (1) BauNVO außer für die Kleintierhaltung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

1.4 Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser, Telekommunikation sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.5 Für die festgesetzten abweichenden Bauweisen a1 und a2 gelten die Vorschriften der geschlossenen Bauweise
Bauliche Anlagen über 50m sind zulässig

gestrichen gem. 1. Änderung

geändert gem. 3. Änderung

1.6 Die notwendigen Stellplätze für die festgesetzten abweichenden Bauweisen sind außerhalb der festgesetzten Baulinien nicht zulässig.

1.7 In den festgelegten Teilgebieten - Allgemeines Wohngebiet (WA) - sind je Haus nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

1.8 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Wohngebäude darf 50cm, gemessen an der mittleren Höhe des dem Grundstück zugehörigen Straßenabschnittes, nicht überschreiten.

1.9 In den festgesetzten Teilgebieten - Mischgebiet (MI) - wird gemäß § 18 BauNVO eine Höhenbegrenzung festgesetzt. Die maßgebende Höhe der Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand darf 8,00m, bezogen auf die mittlere Höhe des dem Grundstück zugehörigen Straßenabschnittes nicht überschreiten.

1.10 Im Teilgebiet "WA- geschlossene Bauweise" sind Nebenanlagen gem. § 12 und § 14 BauNVO in der reduzierten Waldabstandsfläche nicht zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9, Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

2.1 Die Außenwände der Wohngebäude sind in Verblendmauerwerk und als geputzte Fassaden zulässig. Für Putzflächen werden helle Pastelltöne festgesetzt. Für bis 0,25 v. H. der Außenwandflächen ist Holz als Fassadenverkleidungen zulässig. Holzhäuser und Kunststoffverkleidungen für Wohngebäude sind nicht zulässig.

geändert gem. 3. Änderung

2.2 Die Nebengebäude sind in Gestaltung und Material dem Hauptgebäude anzupassen. Für Carportanlagen sind Holzkonstruktionen zulässig.

2.3 Dachaufbauten dürfen 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Dachfenster sind zulässig.

2.4 Bei Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO und Einzelgaragen gem. § 12 BauNVO muß die Dachneigung min. 25° betragen. Bei Mehrfachgaragen und Carports sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig.

3. Anpflanzungen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB

3.1 Die Bäume und Sträucher des vorhandenen Gehölzstreifens an der Planstraße F auf einer Länge von 20m sind dauerhaft zu erhalten und Ausfälle im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen. Die durch den Baustellenverkehr potentiell gefährdeten Bäume sind durch geeignete Stammummantelungen zu schützen. Materiallagerungen in unmittelbarer Nähe der Gehölze sind zu vermeiden.

3.2 Die ehemalige Ruderalfläche, ca. 2.700 m², (entlang der Bahnlinie) wird als Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem § 9, Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.
In der Mitte des 10m breiten und 250m langen Streifens werden standortbedingt im Wechsel Traubeneiche und Sandbirke im Abstand von jeweils 10m gepflanzt. Dazwischen und in einer Breite von 4m ist Eingriffliger Weißdorn im Abstand von 3m zu pflanzen. Ein Bereich von jeweils 2m nach außen wird der natürlichen Sukzession belassen. Der verbleibende jeweilige 1m breite Randstreifen ist ein- bzw. zweimal pro Jahr zu mähen.

Pflanztabelle 1

Art	Qualität	Anzahl
Traubeneiche, Quercus petraea	H 3 x v mB Stu 10-12cm	18 Stück
Sandbirke, Betula pendula	H 3 x v mB Stu 10-12cm	20 Stück
Eingriffliger Weißdorn, Crataegus monogyna	Str 2 x v, oB 60-100 cm	400 Stück

3.3 Anpflanzung von Baumreihen, Hecken
1) entlang südliche Grenze Plangebiet L = 150m
2) entlang nordwestliche Grenze Plangebiet L = 280 m
auf einer Fläche von ca. 2.580m² in einem Abstand von 7-10m folgende

Pflanztabelle 2

Art	Qualität	Verteilung (%)
Spitzahorn, Acer platanoides	H 2 x v mB Stu 8-10cm	25
Sandbirke, Betula pendula	H 2 x v mB Stu 8-10cm	30
Esche, Fraxinus excelsior	H 2 x v mB Stu 8-10cm	20
Zitterpappel, Populus tremula	H 2 x v mB Stu 8-10cm	25

3) entlang der Planstraße D L = 80m, Fläche = 350m²

Pflanztabelle 3

Art	Qualität	Anzahl
Feldahorn, Acer campestris	H 3 x v mB 100-125cm	12 Stück

4) entlang des Hauptwanderweges und des Spielplatzes, gleichzeitig als Abgrenzung zwischen WA und MI
werden Heckenpflanzungen L = ca. 300m, Fläche = 2700m²
Breite = ca. 9m gemäß Pflanztabelle festgesetzt

geändert gem. 3. Änderung

Pflanztabelle 4

Art	Qualität	Verteilung (%)
Roter Hartriegel, Cornus sanguinea	H 2 x v mB 40-60cm	15
Haselnuß, Corylus avellana	H 1 x v mB 40-70cm	10
Hundsrose, Rosa canina	Str. 2 x v oB 70-70cm	25
Ohrweide, Salix aurita	Str. 2 x v oB 40-60cm	25
Wolliger Schnellball, Virburnum opulus	Str. 1 x v oB 40-70cm	15
Vogelbeere, Sorbus aucuparia	Str. 1 x v oB 80-100cm	10

3.4 öffentliche Grünflächen, Parkanlage
Gesamtfläche 6.300 m²

Anlegen von Trittrasen RSM-4 5.000m²
Gehölzpflanzung 1.300m²
gem. Pflanztabelle

Pflanztabelle 5

Art	Qualität	Verteilung (%)
Kriechrose, Rosa arvensis	H 1 x v mB 40-70cm	50
Brombeere, Rubus fructicosus	1 j. v. St. 30-50cm	50

Katasterbestand:

ÖbVI Hans-Gerd Jansen
Alter Postweg 32
19294 Neu Kaliß

gestrichen gem. 1. Änderung

3.5 Kleinspeicherbecken/Regenauffangbecken
Gesamtfläche: 3.320m², Uferbereich mit einer Gesamtlänge von ca. 300m.
Entlang der Uferbereiche sind im Abstand von 1m gemäß Pflanztabelle zu pflanzen

Pflanztabelle 6

Art	Qualität	Verteilung (%)
Faulbaum, Rhamnus frangula	Str 2 x v oB 60-100cm	150 Stück
Ohrweide, Salix aurita	Str 2 x v oB 60-60cm	150 Stück

Daneben sind im Flachwasserbereich Initialpflanzungen mit Gelber Schwertlilie (Iris pseudacorus), Schilfrohr (Phragmites australis), Wasserknöterich (Polygonum amphibium) und Breitblättriger Rohrkolben (Typha latifolia) zu pflanzen

Ä3.5 Für die Pflanzfläche des entfallenden Regenrückhaltebeckens (ca. 900m²) an der Planstraße A sind Anpflanzungen entsprechend der Pflanztabelle 1, Pkt. 3.2 (der Festsetzung des Ursprungplanes) vorzunehmen. Für die Pflanzfläche des entfallenden Regenrückhaltebeckens (ca. 675m²) westlich der Planstraße D sind die Anpflanzungen entsprechend der Pflanztabelle 2, Pkt. 3.3 (der Festsetzungen des Ursprungplanes) auszuführen.

3.6 Die Pflanzmaßnahmen sin in der nach Abschluss der Erschließungsmaßnahme folgenden Vegetationsperiode abzuschließen.

3.7 Als Pflegemaßnahmen werden festgesetzt

- Ersatz abgängiger Gehölze im Verhältnis 1 : 1
- Verjüngungsschnitt an Sträuchern alle 3-5 Jahre
- Erhaltungsschnitt der Hochstämme alle 10 Jahre
- Verzicht auf Kunstdünger und chemische Schädlingsbekämpfung
- regelmäßiger Rasenschnitt

3.8 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen: gem. § 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- sofortige Beseitigung von Baustoffabfällen und regelmäßige Kontrolle der Baufahrzeuge
- Feuchthalten unbefestigter Wege während Trockenzeiten
- Verwendung von offenporigen Befestigungsmaterialien zur Erstellung der Planstraßen, der Zufahrtswege und Stellplätze
- Einrichtung des Straßenraums im Bereich der Wohnsiedlung als geschwindigkeitsreduzierte Zone
- Weitgehende Überstellung der Verkehrs- und Abstellflächen mit Bäumen sowie Einfriedung der Grundstücke mit Hecken und Sträuchern

geändert gem. 3. Änderung

3.9 Maßnahmen zum Schutz, Erhaltung und Pflege: gem. § 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Zur Minderung der Versiegelung werden die Verkehrsflächen zur besseren Durchlüftung und besseren Versickerung von Niederschlagswasser mit Verbundpflaster erstellt (außer Fahrbahnen Planstraße A und B)
- Die privaten Stellplätze und die 2,00m breiten Zufahrtswege im Bereich der privaten Wohnwege werden zur Reduzierung der Vollversiegelung und zum Schutz des Grundwassers mit Rasengitterflächen mit einer dichten Vegetationsdecke (Einsaen von Gras) versehen und die Abwässer der Haushalte zentral im Trennsystem über die Bresegarder Straße in die Teichkläranlage östlich der Ortslage Eldena entsorgt
- Zur Erhaltung der Grundwassersituation ist das örtliche Niederschlagsvollversiegelten Straßen in Regenauffangbecken zu sammeln. In Straßenbegleitenden Mulden zu versickern.

gestrichen gem. 1. Änderung

- eine Unterkellerung der Häuser unterhalb des Grundwasserspiegels wird nicht vorgenommen, um das hoch anstehende Grund wasser vor einer Beeinträchtigung der Fließverhältnisse zu schützen
- Bei der Nutzung des Gartenbereichs und bei der Pflege der Pflanzungen wird auf Kunstdünger und chemische Schädlingsbekämpfung verzichtet.

3.10 Ausgleichsmaßnahmen: gem. § 9, Abs. Nr. 20 BauGB

Das Biotopdefizit ist auf der Ersatzfläche in der Flur 3, Flurstück 202 tlw. Gemarkung Eldena, Größe ca. 9.400 m² auszugleichen.
Es ist eine Eichenaufforstung durchzuführen. Die Eichen sind in einem für Aufforstungen üblichen Abstand zueinander zu pflanzen. Nach ca. 10 Jahren hat eine Ausdünnung des Eichenbestandes zu erfolgen. Die Aufforstung ist spätestens bei einer 50% Belegung der Bauflächen durchzuführen.

Pflegemaßnahmen:
- Ersatz abgängiger Eichen über 3 Jahre
- Liegenlassen bzw. Erhalten des Totholzes
- regelmäßiges Entfernen unerwünschten Gehölzaufwachsens über min. 5 Jahre
- Verzicht auf Kunstdünger und chemische Schädlingsbekämpfung

3.11 Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind in der angegebenen Qualität und Art anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Für die Durchführung der Pflanz- und Pflegemaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen ist die Gemeinde Eldena verantwortlich. Mit der Durchführung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen ist nach Beendigung der Erschließungsmaßnahme zu beginnen und spätestens mit Bebauungsende der beplanten Fläche abzuschließen.

4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und lärmtechnische Festsetzungen gem. § 9 (1), Nr. 20 BauGB

4.1 Im Bereich der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) dürfen Einfriedungen, Bepflanzungen und sonstige Nutzungen eine Höhe von 70cm, gemessen von der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

4.2 Für Aufenthaltsräume in Wohnungen sind die nachfolgend angegebenen erforderlichen Schalldämm-Werte maßgebend.

geändert gem. 3. Änderung

für	erf. R w in dB für Aufenthaltsräume	für Büroräume und ähnliches
WA	45	35
MI	40	40

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Der Abstand der Reihenhausbebauung zum südlichen Restwaldbestand darf gem. Ausnahmeregelung § 20 des Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern 30-35 betragen. Die Waldbrandschutzordnung ist einzuhalten.

5.2 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11, Abs. 3)

geändert gem. 3. Änderung

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S 221,228), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom...............folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 in Eldena WB 2 "Bresegarder Straße", begrenzt im Südosten durch die Grenze des ehemaligen Betriebsgeländes der Deutschen Bahn AG, im Nordosten durch die Hausgärten und Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Bresegarder Straße, im Nordwesten durch die Flurstücksgrenzen der Flurstücke 449/11, 496, 501, im Südwesten durch den vorhandenen Weg, Flurstück 504 erlassen.

TEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNG

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1.BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Allgemein zulässig sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1-5 und WA 7-8:
- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Allgemein zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet WA 6:
- Wohngebäude: Kleinhäuser- "Tiny House" mit einer max. Grundfläche von 55 m² je Einheit und deren zugeordnete Freibereiche und Zufahrten

Ausnahmsweise zulässig sind im WA 1-5 und WA 7-8 die Arten der Nutzung: (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Unzulässig sind im WA 1-8 die Arten der Nutzung: (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig ist bei den Tiny Houses die Ausführung von Kellergeschossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §16-20 BauNVO)

1.2.1 Für die Plangebiete 1-5 der offenen Bauweise werden festgesetzt:
- Grundflächenzahl GRZ 0,4
- Zahl der Vollgeschosse 1
- Geschossflächenzahl GFZ 1,2

1.2.2 Für das Plangebiet 7 der offenen Bauweise wird festgesetzt:
- Grundflächenzahl GRZ 0,4
- Zahl der Vollgeschosse 1-2
- Geschossflächenzahl GFZ 1,2

1.2.3 Für das Plangebiet 8 der abweichenden Bauweise wird festgesetzt:
- Grundflächenzahl GRZ 0,4
- Zahl der Vollgeschosse 1-3
- Geschossflächenzahl GFZ 1,2

1.2.4 Für das Plangebiet 6 der offenen Bauweise wird festgesetzt:
- Grundflächenzahl GRZ 0,35
- Zahl der Vollgeschosse 1
- Geschossflächenzahl GFZ 0,8

1.2.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet 6 (WA 6) beträgt die Obergrenze der je Baugrundstück zulässigen Grundfläche für Hauptanlagen 55 m². Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück darf durch überdachte sowie nicht überdachte Außenwohnbereiche (Terrassen), die Hauptanlagen sind, um bis zu 15 m² je Baugrundstück überschritten werden.

1.2.4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet 6 (WA 6) beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 4,50 m über Gelände. Der obere Höhenbezugspunkt der maximalen Höhe baulicherAnlagen entspricht dem oberen Abschluss des Daches.

1.2.4.3 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse, durch die maximale Gebäudehöhe, Grundflächenzahl (GRZ) oder durch die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die Höhen der baulichen Anlagen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

Tiny House:
OKFFB (Oberkante Fertigfußboden) beträgt max. 1,20 m über dem natürlichen Gelände. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 4,50 m festgesetzt.

Mindest-/Höchstmaße für Wohnbaugrundstücke (Tiny Houses):
Die Größe eines Baugrundstückes im Allgemeinen Wohngebiet (WA 6) darf ein Mindestmaß von 120 m² nicht unter- und ein Höchstmaß von 250 m² nicht überschreiten.

1.3 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO)

1.3.1 Garagen, überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO) und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3.2 Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind Windkraftanlagen auch geringer Größe als Nebenanlagen unzulässig.

1.3.3 Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Firsthöhe) ist die Höhenanlage der jeweils zugehörigen Erschließungsstraße im Bereich der Mitte der Zufahrt maßgeblich.

2.2 Firsthöhe im Sinne der Festsetzung ist die Höhe der Schnittlinie bezogen auf die Dachhaut mit der Außenwand, welche nicht überschritten werden darf.

3. Anpflanzungen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB

3.0 Festsetzungen der Punkte 3.1, 3.2, 3.5 und 3.7 sowie 3.10 bis 3.11 werden aus der vorangegangenen Planung übernommen (siehe Spalten links)

3.3 Anpflanzung von Baumreihen, Hecken
1) entlang südwestliche Grenze Plangebiet L = 150m
2) entlang nordwestliche Grenze Plangebiet L = 280 m
auf einer Fläche von ca. 2.580m² in einem Abstand von 7-10m folgende
Pflanztabelle 2

Art	Qualität	Verteilung (%)
Spitzahorn, Acer platanoides	H 2 x v mB, Stu 8-10cm	25
Sandbirke, Betula pendula	H 2 x v mB, Stu 8-10cm	30
Esche, Fraxinus excelsior	H 2 x v mB, Stu 8-10cm	20
Zitterpappel, Populus tremula	H 2 x v mB, Stu 8-10cm	25

3) entlang der Planstraße D L = 80m, Fläche = 350m²
Pflanztabelle 3

Art	Qualität	Anzahl
Feldahorn, Acer campestris	H 3 x v mB, 100-125cm	12 Stück

4) entlang des Hauptwanderweges
werden Heckenpflanzungen L = ca. 260m, Fläche = 1040m²
Breite = ca. 4m gemäß Pflanztabelle festgesetzt
Pflanztabelle 4

Art	Qualität	Verteilung (%)
Roter Hartriegel, Cornus sanguinea	H 2 x v mB, 40-60cm	15
Haselnuß, Corylus avellana	H 1 x v mB, 40-70cm	10
Hundsrose, Rosa canina	Str. 2 x v oB, 70-70cm	25
Ohrweide, Salix aurita	Str. 2 x v oB, 40-60cm	25
Wolliger Schnellball, Virburnum opulus	Str. 1 x v oB, 40-70cm	15
Vogelbeere, Sorbus aucuparia	Str. 1 x v oB, 80-100cm	10

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnahe Grünfläche" ist eine Mähwiese auf mindestens 70 % der Gesamtfläche anzulegen. Dazu erfolgt eine Einsaat mit regional und standorttypischem Saatgut. Während der Entwicklungspflege hat im 1. bis 3. Jahr eine 2x jährliche Aushagerungsmahd zwischen dem 1. Juli und 30. Oktober zu erfolgen mit Abtransport des Mähgutes. Anschließend sind die Flächen ab dem 1. September höchstens 1x jährlich zu mähen aber mindestens alle 3 Jahre mit Abtransport des Mähgutes. Die dauerhafte Unterhaltung ist abzusichern. Auf maximal 5 % der Fläche ist die Anlage von Wegen zulässig. Die Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig. Über Ausnahmen gemäß Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) entscheidet das Forstamt Grabow.

5. Bauweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.1 In der abweichenden Bauweise WA 8 sind Gebäude mit einer Maximallänge von 30 m parallel zur Planstraße A und F zulässig. Ansonsten gelten die Bestimmungen zur offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

5.2 Die Wohngebäude in den Baugebieten 1-7 sind in offener Bauweise zu errichten.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 und 2 StrWG M-V und § 20 LWaldG M-V)

6.1 In den Sichtdreiecken sind nur bauliche Anlagen und Einfriedungen zulässig, die eine Höhe von 0,70 m, gemessen über Oberkante der betreffenden Straße nicht überschreiten. Anpflanzungen sind nur dann zulässig, wenn ihre Wuchseigenschaften sicherstellen, dass ebenfalls eine Höhe von 0,70m, gemessen über Oberkante der betreffenden Straße, nicht überschritten wird.

6.2 In der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche entlang der Planstraße F (30 m Abstand vom Wald) ist gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig. Über Ausnahmen gemäß Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) entscheidet das Forstamt Grabow.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Eine Blendwirkung von Solaranlagen auf die Umgebung ist auszuschließen. Es sind Photovoltaik-Module mit einer Oberfläche zu verwenden verwenden, die Reflexionen reduziert

7.2 Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (Klimaanlagen, Wärmepumpen ...) so zu wählen, dass die folgenden Abstände eingehalten werden:

Schallleistungspegel nach Herstellerangaben in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9	15,6	22,2

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG)

8.1 Die Bautätigkeiten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf die Zeit von 1 Stunde nach Sonnenaufgang bis 1 Stunde vor Sonnenuntergang zu begrenzen.

8.2 Die nächtliche Beleuchtung ist fledermausgerecht zu gestalten:
- Leuchtquellen sind auf ein minimal notwendiges Maß reduzieren
- Streulicht ist zu minimieren (gerichteter Strahl nach unten, niedrige Lampenpfosten, Abschirmung)
- Leuchtstoff LED, weißes und blaues Licht vermeiden
- Wellenlängen > 550 nm sollen dominieren
- Farbtemperatur < 3000 K

8.3 Rodungs- und/oder Schnittmaßnahmen an Bäumen und anderen Gehölzen sind außerhalb der allgemeinen Vogelbrutzeit (1. März - 30. September) im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
Eine Abweichung von der Bauzeitenregelung ist möglich, wenn durch den Verursacher ein gutachterlicher Nachweis vorgelegt wird, dass im aktuellen Baubereich zuzüglich eines Umkreises, der die Fluchtdistanz der relevante Arten berücksichtigt, keine Brutvögel brüten.

8.4 Bei Unterbrechung der Bautätigkeit während der Brutzeit (1.3. bis 30.9), welche länger als 8 Tage anhalten, sind geeignete Vergrämungsmaßnahmen wie Flatterbänder vorzunehmen.

8.5 Baugruben sind regelmäßig zu kontrollieren. Vorgefundene Tiere sind zu bergen und so in geeignete Habitate zu verbringen, dass ein Einwandern in das Baufeld und somit eine Tötung der Tiere ausgeschlossen wird.

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 LBauO M-V)

9.1 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits-und Lagerflächen genutzt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

9.2 Über dem letzten festgesetzten Vollgeschoss sind keine weiteren Geschosse zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs.1 Nr. 1 LBauO M-V)

9.3 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbauaren Grundstücksflächen zulässig und dürfen die Höhe der im Baugebiet vorhandenen hochbaulichen Anlagen nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs.1 Nr. 1 und 2 LBauO M-V)

9.4 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer
- Vorgärten als Arbeits-und Lagerflächen nutzt,
- über dem letzten festgesetzten Vollgeschoss in den WA 1-8 weitere Geschosse errichtet,
- Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet oder die Höhe der vorhandenen hochbaulichen Anlagen überschreiten.
Ordnungswidrigkeiten können mit einem Bußgeld bis zu 500.000 Euro belegt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs.1 Nr. 1 LBauO M-V)

10. Sonstige Festsetzungen

10.1 Im Plangebiet ist auf den Planstraßen A-E eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h festzulegen (§ 45 Abs. 1c StVO)

Hinweise

1. Plangrundlage
Als Plangrundlage dient der Ursprungsplan des B Plan sowie die Katasterunterlage mit digitalen Daten vom Vermessungsbüro Jansen vom 28.09.2022

2. Bodendenkmalschutz
Beim Auffinden von archäologischen Gegenständen oder auffälligen Bodenverfärbungen gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. Es ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle in unveränderten Zustand bis zum Eintreffen deren Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Finder sowie der Leiter der Arbeiten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

3. Fundmunition
Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich nicht mit Kampfmitteln belastet. Sollten bei Tiefbauarbeiten jedoch unvermutet kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und er unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung des Plangebietes sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für Zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird im § 6 der Satzung geregelt.

4. Bodenschutz
Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen, Die Forderungen der §§ 6 bis 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)sind zu beachten.

5. Drainagen
Im Rahmen der Planungsphase bzw. der Baumaßnahme eventuell aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Drainagerohren oder sonstigen Rohrleitungen) sind bei Erfordernis ordnungsgemäß in ihrer Funktion zu erhalten, aufzunehmen, um zu verlegen bzw. anzubinden.

6. Externe Ausgleichsmaßnahmen
Verbleibende Defizite des naturschutzrechtlichen Ausgleichs werden durch den Erwerb entsprechender Kompensationsäquivalente aus einem externen Ökokonto ausgeglichen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen — **Rechtsgrundlage**

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB § 3 BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB § 6 BauNVO
I/II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB § 16, 17, 18 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB § 16, 17 BauNVO
1,2	Geschossflächenzahl	§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB § 16, 17 BauNVO
GR	Grundfläche	§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB § 16, 17 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB § 22 BauNVO
g	geschlossene Bauweise	§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB § 22 BauNVO
a1	abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB § 22, Abs. 2 BauNVO
ED	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB § 22, Abs. 2 BauNVO
	Baugrenzen	§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
	Baulinie	§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
36-46° 25-44°	vorgeschriebene Dachneigung	§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB
SD/WA	Satteldach/Walmdach	
	vorgeschriebene Firstrichtung	§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB
<	Festsetzung von Zufahrten	§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB
	Örtliche Hauptwege Hauptwanderweg	§ 5 Abs. 2, Nr. 3, Abs. 4 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB
P	Öffentliche Parkfläche	
	Bahnanlagen (gestrichen gem. 1. Änderung)	
	Öffentliche Grünanlagen Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB
	Parkanlage	
	Spielplatz	
	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (gestrichen gem. 1. Änderung)	§ 5 Abs. 2, Nr. 4, Abs. 4 BauGB
	Regenrückhaltebecken	

geändert gem. 3. Änderung

Gestaltung Bepflanzung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anpflanzen:	§ 9 Abs. 1, Nr. 25a, Abs. 6 BauGB
	Bäume	
	Sträucher	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1, Nr. 25b, Abs. 6 BauGB
	Bäume	

2. Nachrichtliche Mitteilungen und Kennzeichnung

3. Darstellungen ohne Normcharakter

Planzeichen	Erläuterung
	Bebauungsvorschlag
	vorhandene Grundstücksgrenzen
	künftig fortfallende Grundstücksgrenze
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (gestrichen gem. 1. Änderung)
448/10	vorhandene Flurstücksbezeichnungen
	vorhandene bauliche Anlagen
	Flächen für Wald
	Standorte für Carportanlagen
1 - 74	Grundstücksnummern
3,80	Maße geändert gem. 1. Änderung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl I S.1802)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, § 16, 18-20 Bau NVO)
GRZ	Grundflächenzahl	
GFZ	Geschossflächenzahl	
OK	Höchstmaß	
I - II	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	
I - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	
FH	Firsthöhe über Straße als Höchstmaß	
BAUWEISE, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 22, 23 Bau NVO)
o	offene Bauweise	
a	abweichende Bauweise	

In der abweichenden Bauweise im WA 8 sind entlang der Planstraße A und F auch Gebäude mit einer Länge von bis zu 30m zulässig. Ansonsten gelten die Bestimmungen zur offenen Bauweise.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
E	nur Einzelhäuser zulässig	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P	Öffentliche Parkfläche	
	Örtliche Hauptwege Hauptwanderweg	
FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG		(§ 9 Abs. 1, Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)
	Flächen für die Abwasserbeseitigung	(§ 9 Abs. 1, Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)
	Kläranlage	
GRÜNFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1, Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	Grünflächen	
ö	öffentliche Grünflächen	
p	private Grünflächen	
Zweckbestimmung:		
	Spielplatz	
	naturnahe Grünfläche	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		(§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
	Anpflanzung von Bäumen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
	Anpflanzung von Sträuchern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Abs 6 BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V)
	Örtliche Hauptwege Hauptwanderweg	
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		(§ 9 Abs. 6 BauGB)
	Waldabstandsgrenze (30 m)	(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V. m. § 20 LWaldG M-V)
III. KENNZEICHNUNGEN		
	vorhandene Flurstücksgrenze	
322	Flurstücksbezeichnung	
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
	Sichtdreieck	
1	Nummer des Baugebietes	
3,00	Bemaßung in m	

Verfasser: PLAN AKZENT Rostock
Landschaftsarchitektin Elke Ringel
Dehmelstraße 4
18055 Rostock
Tel.: 0381 865128-0
Fax.: 0381 865128-21
Mail: mail@plan-akzent.de

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.12.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses über die 3. Änderung des B-Plans im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Grabow vom 04.02.2022 erfolgt.

Eldena, Datum Siegel Oliver Kann Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 10.03.2025 beteiligt worden.

Eldena, Datum Siegel Oliver Kann Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom10.03.2025 bis zum 11.04.2025 durch eine öffentliche Auslegung der Planung durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.03.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Eldena, Datum Siegel Oliver Kann Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am.....................den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Eldena, Datum Siegel Oliver Kann Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom......................bis zum.........................sowie vom............................bis zum 12.01.2021 während der Dienstzeiten im Amt Grabow nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig waren die Planunterlagen auf der Internetseite des Amtes einsehbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an der Bekanntmachungstafel am..................sowie im Internet bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom.......................über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Eldena, Datum Siegel Oliver Kann Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereichs am…………………wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:………. vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Eldena, Datum Siegel Oliver Kann Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am........................und am........................geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Eldena, Datum Siegel Oliver Kann Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am..........................von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 2 einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Eldena, Datum Siegel Oliver Kann Bürgermeister

9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Eldena, Datum Siegel Oliver Kann Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang an der Bekanntmachungstafel am.....................in Eldena vom……………. bis zum……………… sowie im Internet bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am...............................in Kraft getreten.

Übersichtslageplan M 1 : 25.000

GEMEINDE ELDENA
MECKLENBURG-VORPOMMERN
LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM

3. ÄNDERUNG DES B-PLANES NR. 2
DER GEMEINDE ELDENA

GEBIETSBEZEICHNUNG: "WB 2 - BRESEGARDER STRASSE"
IN DER GEMARKUNG ELDENA

- ENTWURF -

Eldena, September 2025

Oliver Kann
Der Bürgermeister