

# **Satzungsexemplar**

## **B e g r ü n d u n g**

**zur 1. Vereinfachten Änderung  
nach § 13 BauGB**

**des Bebauungsplanes**

**„Am Bootshafen,,**

**der Gemeinde Eldena**

**Planungsstand: März 2011**

**ausgearbeitet:**

**Ingenieurgruppe Grohn GmbH  
Käthe - Kollwitz - Str. 27  
19288 Ludwigslust**

## **1. Allgemeines**

### **1.1. Rechtsgrundlagen**

Nach § 13 Absatz 3 BauGB in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07. 009 (BGBl. IS. 2585) wird im Vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen, § 4 c ist nicht anzuwenden.

Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

### **1.2. Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage dient die Vermessung vom November 2010 des Vermessungsbüros Urban + Neiseke aus Ludwigslust.

### **1.3. Bestandteile des Bebauungsplanes (1. Änderung)**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes besteht aus:

- Teil A Planzeichnung im Maßstab 1: 500 einschl. Zeichenerklärung
- Teil B Text
- Verfahrensübersicht
- Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 07.06.2006
- Teil B des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 07.06.2006

## **2. Gründe zur 1. Vereinfachten Änderung der Planung**

Die Gemeindevertretung Eldena hat am 24. September 2009 einen Beschluss zur Aufstellung der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Am Bootshafen“ auf Grund eines Antrages des Betreibers, Herrn Witte gefasst.

Grund der Vereinfachten Änderung ist die Verlegung des Gewässers II. Ordnung (verrohrte und offene Gräben im Plangebiet).

Somit ist eine Umverteilung der in der rechtskräftigen Planung vorgesehenen Nutzungen möglich, um so eine höhere Auslastung des Bootshafens und Campingplatzes zu gewährleisten.

Es bleibt vom Grundsatz her bei den zwei Sondergebieten, ein Sondergebiet Wassersport und ein Sondergebiet Camping.

Weiterhin ist im Interesse der höheren Sicherheit auf dem Gelände des Sondergebietes Wassersport der Bau eines Betreiberwohnhauses mit Nebenanlagen, ein Empfangsgebäude, ein Carport, 2 Abstellräume, sowie ein Hausanschlussraum vorgesehen.

Im Sondergebiet Camping ist ein Sanitärtrakt geplant.

Im Sondergebiet Camping ist eine Baufläche für Wochenendhäuser gem. der Camping- und Wochenendplatzverordnung des Landes MV (CWOV-MV) vorgesehen.

Grundzüge der rechtskräftigen Planung werden nicht berührt.

### **3. Ziele und Zweck der Planung**

Durch die Planung werden eine Verbesserung der Möglichkeiten und der Bedingungen für den Wassersport und den Tourismus in diesem Gebiet angestrebt.

Das Vorhaben soll spezielle Camping-, Erholungs-, Beherbergungs- und Sportmöglichkeiten bieten, sowie die Verbesserung der Naherholungsbedingungen unterstützen. Somit wird eine Basis für die Entwicklung des Tourismus in Bereich Eldena geschaffen.

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzung, eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Fremdenverkehr in dieser Region durch eine verbindliche Überplanung zu sichern.

### **4. Inhalt der Änderungen**

#### **4.1. Bebauung der geplanten Bauflächen**

Wie bereits in Punkt 2 der Begründung werden folgende Gebäude in den Sondergebieten geplant.

Im SO – Wassersport ist geplant:

- Erweiterung des Empfangsgebäude auf eine max. Größe von 20,00 m x 14,00 m mit einer max. Firsthöhe von 5,50 m über OKG.
- ein Carport (7,50 m x 5,50 m FH= max. 4,00 m),
- 2 Abstellräume (3,00 m x 2,60 m und 2,60 m x 6,00 m);  
OK = max. 3,00m
- ein Hausanschlussraum (2,20 m x 2,60 m) OK = max. 3,00 m.
- ein Betreiberwohnhaus mit einer Größe von 10,00 m x 14,00 m, mit einer max. Firsthöhe von 6,50 m über OKG,  
Nebenanlagen (Abstellräume, Garagen und Carports)

Alle Höhen beziehen sich auf Oberkante Gelände des jeweiligen Baufeldes.

Im SO – Camping ist geplant:

- ein Sanitärtrakt mit einer Größe von 20,00 m x 10,00 m mit einer max. Firsthöhe von 6,50 m über OKG  
Für den Sanitärtrakt wird ein Satteldach gewählt, damit ein einheitliches Erscheinungsbild der Gebäude erreicht wird, somit wird eine Firsthöhe von 6,50 m festgelegt.
- Wochenendhäuser nach der Camping- und Wochenendplatzverordnung MV (CWVO-MV) mit einer max. Grundfläche von 40,00 m<sup>2</sup> und einer max. Gesamthöhe von 3,50 m über OKG

Alle Höhen beziehen sich auf Oberkante Gelände des jeweiligen Baufeldes.

## **4.2. Erschließung**

### **4.2.1. Verkehrsflächen**

Das Bebauungsgebiet wird direkt über die vorhandene Gemeindestraße erschlossen.

Die Innere Erschließung ist ebenfalls vorhanden.

### **4.2.2. Trinkwasser**

Für die Wasserversorgung ist der Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust zuständig. Das Plangebiet ist bereits erschlossen.

Bei der weiteren Umsetzung des B- Planes ist der ZKWAL zu informieren.

Bei einer Erweiterung des Trinkwassernetzes ist eine Untersuchung durch das Landesamt für Gesundheit und Soziales zur Sicherstellung einer einwandfreien Trinkwasserqualität erforderlich.

### **4.2.3. Schmutzwasser**

Für die Abwasserentsorgung ist der Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust zuständig. Hierzu ist eine Pumpstation, bestehend aus einem Abwassersammelschacht, einer Abwasserpumpstation, einem Elektroschrank, einem Sandfang und einem Auslaufbauwerk vorhanden und für das Plangebiet ausreichend.

### **4.2.4. Energieversorgung - Elektro**

Der Energieversorger ist die WEMAG AG Schwerin, das Plangebiet ist bereits erschlossen.

Bei der weiteren Umsetzung des B- Planes ist die WEMAG AG ca. 7 Monate vor Baubeginn zu benachrichtigen.

Der Schutz der vorhandenen WEMAG - Anlagen ist zu gewährleisten.

#### **4.2.5. Energieversorgung – Gas**

Die E.ON Hanse AG mit NL in Bützow ist Träger für die Energieversorgung mit Gas.

Die Versorgung der Gemeinde Eldena erfolgt über einen Anschluss an die südlich verlaufende Ferngasleitung.

Der Schutz der vorhandenen Versorgungsanlagen und Leitungen der E.ON Hanse AG im und in der Nähe des Plangebietes ist zu gewährleisten.

#### **4.2. 6. Telekommunikation**

Die Deutsche Telekom AG ist Versorgungsträger.

Das Plangebiet ist bereits erschlossen.

Bei der weiteren Umsetzung des B- Planes ist die Deutsche Telekom (PTI 23 in Parchim) zwei Wochen vor Baubeginn zu informieren.

### **4.3 Grünordnung**

#### **4.3.1 Ausgleich**

Im Zuge der Grabenverfüllung und für den Bau des Empfangsgebäudes ist die Fällung von sieben Bäumen mit einem Durchmesser von 30 cm durchgeführt worden, dies macht eine Ersatzpflanzung von 10 Bäumen entsprechend der Pflanzliste im Plangebiet erforderlich.

6 Bäume werden im SO Camping (im Bereich der Sträucher an der Böschungskante) gepflanzt. 4 Bäume im SO Wassersport, davon 3 Bäume im nördlichen Bereich der Baufläche des Betreiberwohnhauses und 1 Baum zwischen der Baufläche Wochenendhäuser und Sanitärtrakt.

Pflanzliste Bäume:            3xv, StU 18/20 Alnus glutinosa (Schwarzerle)  
   3xv, StU 18/20 Quercus robur (Eiche) oder  
   Acer rubrum (Rot-Ahorn)

#### **4.3.2 Standortänderung von Bäume und Sträucher**

Die geplante Sträucherpflanzung am Empfangsgebäude, entsprechend des rechtskräftigen B- Planes vom 07.06.2006, wird in der Grünfläche, zwischen der Baufläche des Empfangsgebäudes und den Parkplätzen erfolgen.

Die geplanten 2 Bäume im Zufahrtsbereich, entsprechend des rechtskräftigen B- Planes vom 07.06.2006, werden in dem westlichen Bereich der Baufläche des Betreiberwohnhauses gepflanzt, damit das Sichtdreieck im Bereich der Zufahrt freigehalten wird.

Die 2 Bäume die im rechtskräftigen B- Plan im Bereich des Bootshauses geplant waren, werden 1 Stück im SO Camping (westlich der Baufläche Wochenendhäuser) und 1 Stück im SO Wassersport (östlich der Baufläche Betreiberwohnhaus) gepflanzt.

Pflanzliste:

I. Bäume: 3xv, StU 18/20 *Alnus glutinosa* ((Schwarzerle)  
3xv, StU 18/20 *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche)

II. Heister/Sträucher: 5Tr., H 100/150 *Cornussanguinea*  
(Roter Hartriegel)  
3xv, H 150/200 *Corylus avellana*  
(Gemeiner Hasel)  
3xv, H 150/200 *Crataegus laevigata*  
(Zweigriffeliger Weißdorn)  
3Tr., H 100/150 *Euonymus europaeus*  
(Pfaffenhütchen)  
4Tr., H 100/150 *Frangula alnus*  
(Gemeiner Faulbaum)  
5Tr., H 100/150 *Lonicera xylosteum*  
(Rote Heckenkirsche)  
4Tr., H 100/150 *Prunus padus*  
(Traubenkirsche)  
2jähr. Ausläufer *Rubus fruticosus*  
(Wilde Brombeere)  
2jähr. Ausläufer *Rubus idaeus*  
(Wilde Himbeere)  
3Tr., H 100/150 *Sambucus nigra*  
(Schwarzer Holunder)  
5Tr., H 100/150 *Viburnum opulus*  
(Gemeiner Schneeball)  
5Tr., H 100/150 *Viburnum opulus*  
(Gemeiner Schneeball)

### 4.3.3 Baumschutz

Wird auf Grund der künftig geplanten Eingriffe auf den Grundstücken die Entfernung oder Beeinträchtigung von zu schützenden Gehölzen gemäß Baum Schutz VO notwendig, ist dieses mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen und bei der Gemeinde zu beantragen. Es hat ein entsprechender Ausgleich spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Der Wurzelbereich der Gehölze des Plangebietes ist vor Beeinträchtigungen (z.B. Abgrabungen, Aufschüttungen, Materiallagerungen, das Errichten von Zufahrten, das Abstellen von Fahrzeugen u. a.) zu schützen. Dieser Schutzbereich der Wurzeln umfasst bei Bäumen mindestens den Kronenbereich + 1,5 m und bei Sträuchern den Traufbereich + 1,0 m.

Für die Anpflanzung von Einzelbäumen ist zu beachten, dass die Neuanpflanzungen durch das Setzen von Dreiböcken zu sichern ist. Die Baumscheiben sind zu mulchen und eine dreijährige Pflanz- und Entwicklungspflege ist zu gewährleisten.

Bei Pflanzausfall ist entsprechender Ersatz in gleicher Qualität sicherzustellen.

Die in dem Bereich von Baustellen stehenden Bäume, sind durch einen Mindestabstand von 1,50 m zum Kronenbereich vor Ablagerung mit Baumaterial o.ä. zu schützen.

## 5. Lärmimmission

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte entsprechend DIN 18005 zu beachten. Diese Richtwerte betragen für Wochenendhausgebiete tags 50 dB und nachts 40 dB bzw. 35 dB.

In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Metallbaubetrieb, welcher nur ein weiterverarbeitender Betrieb ist, es werden z.B. Metalldächer, Fassaden o.ä. auf Baustellen hergestellt.

Weitere Betriebe haben mindestens eine Entfernung von 550m Luftlinie, wobei diese im Randgebiet der Gemeinde liegen.

Zum Schutz der Erholungssuchenden ist im Bauantragsverfahren eine Prüfung der schalltechnischen Orientierungswerte entsprechend DIN 18005 zu beachten.

## 6. Gewässer I. und II. Ordnung

Im Bereich Gewässer I. Ordnung ist ein 7 m breiter Schutzstreifen und im Bereich Gewässer II. Ordnung ein 5 m breiter Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Begründung zur 1. Vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB des Bebauungsplanes „Am Bootshafen“, der Gemeinde Eldena wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 24.03.2011 gebilligt.

Eldena, den 12.07.2011

Tiede  
Bürgermeister



