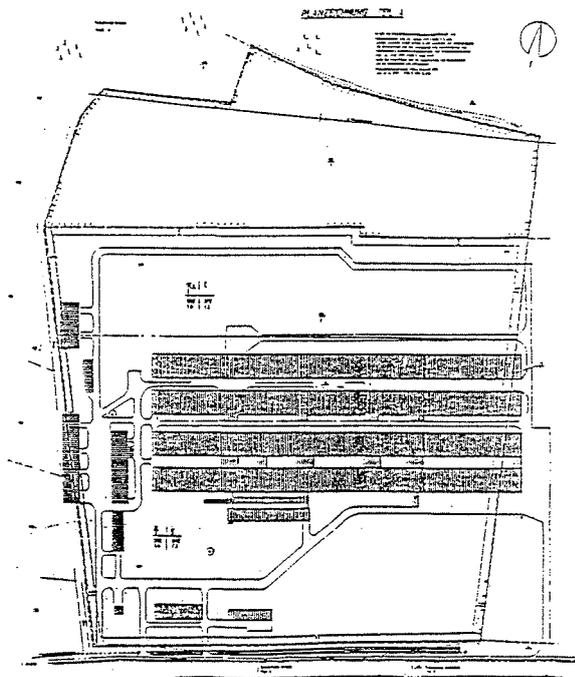


S A T Z U N G

der Gemeinde Eldena
Landkreis Ludwigslust
über den

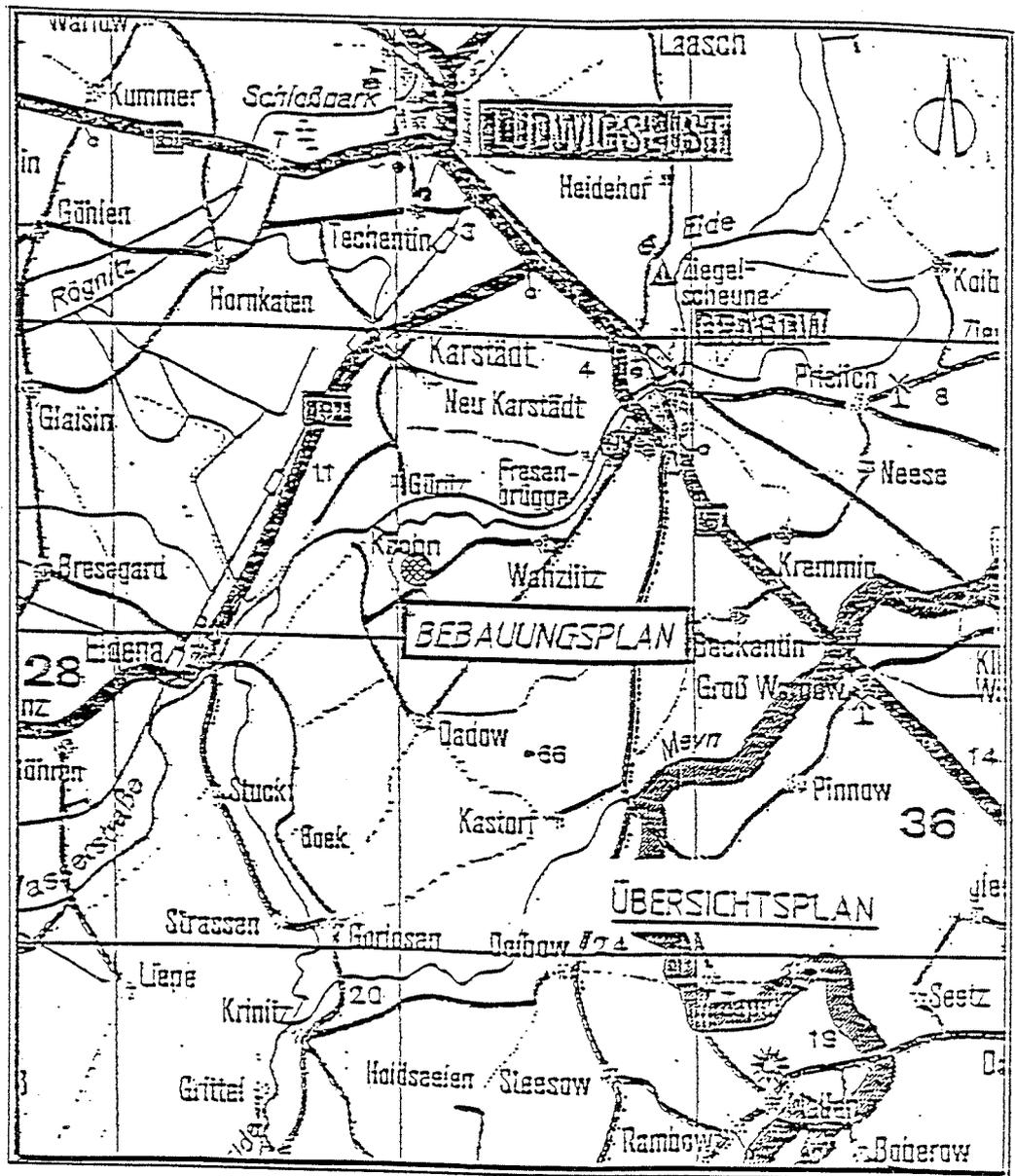


B E B A U U N G S P L A N

"GE und GI-Gebiet Wanzlitz 01/95"

S A T Z U N G S E X E M P L A R

Stand: Dezember 1995



**Satzung der Gemeinde Eldena
über den Bebauungsplan**

"GE und GI - Gebiet Wanzlitz 1/95"

Stand: Dezember 1995

- Begründung -

Inhaltsverzeichnis der Begründung

1. Allgemeines
 - 1.1 Information zum Planungsstand
 - 1.2 Charakteristik und Lage des Plangebietes
 - 1.3 Ziele und Zweck der Planung
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen
 - 2.1 Rechtsverhältnisse
3. Städtebauliche Ordnung
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 4.1 Planzeichnung
 - 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung; Bauweise
 - 4.3 Baugestaltung
5. Grünordnung
 - 5.1 Aufgabe und Zielsetzung
 - 5.2 Bestandsbewertung
 - 5.3 Maßnahmen der Grünplanung
6. Verkehrserschließung
 - 6.1 Verkehrsanbindung
 - 6.2 Verkehrserschließung im Plangeltungsbereich
7. Technische Ver- und Entsorgung
 - 7.1 Wasser und Abwasser
 - 7.2 Energie
 - 7.3 Fernmeldewesen
 - 7.4 Müllentsorgung
8. Wechselwirkungen mit der Umgebung
9. Bodenordnende Maßnahmen
10. Flächenangaben
11. Kosten

1. Allgemeines

1.1 Information zum Planungsbestand

Die Gemeindevertretung Eldena hat in ihrer Sitzung vom 08.05.1992 die Aufstellung des B-Planes "GE und GI-Gebiet Wanzlitz" beschlossen.

Für den ausgearbeiteten Planentwurf wurde die Genehmigung beantragt.

Im Rahmen der rechtlichen Prüfung wurde festgestellt, daß zur Genehmigungsreife Maßnahmen/Auflagen auch Hinweise zu erbringen sind, die eine Planänderung zur Folge haben.

Die nachstehende Begründung basiert auf den im Juli 1993 zur Genehmigung eingereichten Planunterlagen, ergänzt und aktualisiert um bekannte Maßnahmen/Auflagen oder Hinweise.

1.2 Charakteristik und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt in westlicher Randlage der Gemeinde Wanzlitz; Landkreis Ludwigslust. Es erstreckt sich anschließend an die vorh. Schweinemastanlage in Richtung Westen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von rund 26,2 ha.

Flächenausweisung:

Gemarkung Krohn

Flur 1

Flurstück	$\frac{170}{5}$	und	$\frac{170}{6}$	=	196 646,- m ²
Flurstück	170/3			=	64 995,- m ²
					<hr/>
					261 641,- m ²
					<hr/>

Das Plangebiet ist in seiner gegenwärtigen Nutzung bereits mit ca. 45 000,- m² Nutzfläche überbaut. Die Nutzung entspricht dem Charakter der Festsetzung GI-g-.

Die Großflächigkeit des Plangebietes und der weite Abstand zur allgemeinen Wohnbebauung gestattet eine variable Flächennutzung. So wird parallel zur Gemeindestr. Wanzlitz - Krohn die bauliche Nutzung GIe (eingeschränktes Industriegebiet, d.h., die Ansiedlung von trinkwassergefährdenden Industrien wird ausgeschlossen) festgelegt und abgestuft zur Landschaft für eine vielseitige Nutzung GE festgeschrieben.

Angrenzende Nutzungen sind:

- im Süden die Gemeindestraße von Wanzlitz nach Krohn und die dahinterliegende landwirtschaftlich genutzte Fläche der Gemarkung Wanzlitz Flur 2, Flurstück 29
- im Westen ein Gemeindeweg (Gemarkung Krohn Flur 1, Flurstück 180) mit dahinterliegender Waldnutzung (Flurstücke 181-186 und 235)
- im Norden ein Gemeindeweg mit dahinterliegender Waldnutzung (Flurstücke 153, 154, 158, 159, 162 -166 sowie 170/2)
- im Osten Restbebauung außerhalb des Plangeltungsbereiches aus dem Bestand auf Gemarkung Wanzlitz Flur 2, Flurstück 22/4, 22/5 und 22/5

1.3 Ziele und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden Planung soll ein Beitrag zur Stärkung der Wirtschaft und zur Unterstützung des Strukturwandels in den Gemeinden Wanzlitz, Grabow und Eldena geleistet werden. Durch die Schaffung von Baurecht am Standort ist für den Geltungsbereich GE -g- des Planes eine Beschäftigung von ca. 100 AK in Aussicht.

Nach dem perspektivischen Ausbau des Gesamt-Plangeltungsbereiches ist mit ca. 150 AK Beschäftigte zu rechnen. Planungsziel ist eine städtebauliche geordnete Entwicklung in Anbindung an die vorhandene Bebauung.

Mit der Planung soll eine eindeutige Abgrenzung der Bauflächen zur freien Landschaft erfolgen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Rechtsverhältnisse

Nach geltendem Planungsrecht wäre die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Erst nach Satzungsbeschluß für den B-Plan 1/95 tritt eine Zulässigkeit nach § 30 BauGB in Kraft.

Der B-Plan wurde aus den künftigen Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eldena entwickelt.

Dieser stellt für den Bereich des Bebauungsplanes gewerbliche Baufläche dar.

Ziele und Zweck des F-Planes stehen dem Bebauungsplan somit nicht entgegen.

Bei dieser Gegebenheit handelt es sich folglich um einen Bebauungsplan gemäß § 246 a Abs. 4 Baugesetzbuch.

3. Städtebauliche Ordnung

Grundlage der Planungskonzeption waren Überlegungen zur geordneten und wirtschaftlichen Sicherung und Ausweitung vorh. Gewerbegebiete und Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe.

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hat sich die Gemeinde Eldena zur Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebietes an diesem Standort entschlossen, weil dieser bereits durch eine nicht in Nutzung gegangene Großanlage der Intensivtierhaltung weitgehendst bebaut und erschlossen ist und als Gewerbebrache zwingend einer Neunutzung bedarf.

Da die vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen sich konstruktiv in sehr gutem Zustand zeigen, bietet sich deren Weiternutzung an.

Aufgrund der vorhandenen großflächigen Bausubstanz mit zugehörigen Erschließungswegen und Flächen ist dieser Standort insbesondere für eine industrielle bzw. gewerbliche Folgenutzung geeignet.

Mit der Überplanung des Bereiches werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Nutzungsänderungen und für Entwicklungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen.

Die vorhandene Bebauung bringt den Umstand mit, daß die 4 Hallenschiffe am Westende des Bebauungskomplexes in der Gemarkungstrennung Krohn/Wanzlitz und damit auch in der Trennung Eldena/Grabow liegen.

Die Linie für den Geltungsbereich des B-Planes ist an dieser Stelle identisch mit der Trennlinie Gemarkung Krohn, Flur 1 und Gemarkung Wanzlitz Flur 2.

Die vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen befinden sich zum überwiegenden Teil auf dem Gebiet der Gemeinde Eldena. Ein kleinerer Teil befindet sich auf dem Gebiet der Stadt Grabow.

Soweit sich vorhandene Gebäudeteile im Gebiet der Stadt Grabow befinden ist nicht erkennbar, daß durch eine Nutzungsänderung öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB berührt werden, sofern die Stadt Grabow ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Es obliegt folglich der Planungshoheit der Stadt Grabow, ob diese die Aufstellung eines B-Planes auch für den Teil der Bebauung für erforderlich hält, der sich auf ihrem Gebiet befindet.

Der mit diesem Plan ausgewiesene Geltungsbereich im Gebiet der Gemeinde Eldena bleibt von der Entscheidung der Stadt Grabow unberührt.

Die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches und auch die Anschlußfläche Gemarkung Wanzlitz - Flur 2 - Flurstück 22/4 und 22/5 befindet sich im Besitz eines Eigentümers.

Dieser beabsichtigt nicht das Gelände weiter zu veräußern. Er hat vorgesehen die vorhandenen Gebäude und künftige Erweiterungsbauten entweder selbst zu nutzen oder auf Mietbasis weiter zur Verfügung zu stellen. Es besteht daher kein Erfordernis, Festsetzungen für eine "interne" Erschließung des Plangeltungsbereiches zu treffen. Diese kann in ausreichendem Maße nach § 4 und 5 der Landesbauordnung M/V geregelt werden.

Sollte aus derzeit nicht erkennbaren Gründen die Notwendigkeit für eine Grundstücksteilung bestehen, so wird eine Teilung in 4 selbständige Einzelgrundstücke festgesetzt. Damit wird sichergestellt, daß die Erschließung dieser geteilten Grundstücke durch das auf dem Gelände vorhandene Erschließungssystem noch in einem überschaubaren Rahmen geregelt werden kann.

Die Gemeinde Eldena behält sich jedoch vor, für den Fall einer Grundstücksteilung, durch eine Änderung den Bebauungsplan ggf. den geänderten Erfordernissen anzupassen.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Planzeichnung

Die Bauflächen untergliedern sich nach den in der Satzung angegebenen Erfordernissen, dabei wurde von den Ermächtigungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Gebrauch gemacht.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung; Bauweise

Das Plangebiet wird in 3 Nutzungsbereiche gesplittet

a) Industriegebiet nach § 9 der BauNVO

G_{Ie}
g

Zweigeschoßigkeit als Höchstmaß

GRZ = 0,6

BMZ = 7,0

g = geschlossene Bauweise

Die Ansiedlung von trinkwassergefährdenden Industriebetrieben wird ausgeschlossen.

b) Gewerbegebiet nach § 8 de BauNVO

G_{Ee}
g

g = geschlossene Bauweise

Zweigeschoßigkeit als Höchstmaß

GRZ = 0,6

GFZ = 1,2

Die ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten wird ausgeschlossen

- c) Flächenausweisung Grün-Ausgleichsmaßnahmen
Flurstück, 170/3

4.3 Baugestaltung

Dem im Plangebiet ausgewiesenen Bereich GI -g- folgt als Übergang/Abgrenzung zum freien Landschaftsbereich eine Fläche GEe -g-.

Gewerbegebiete erfordern aufgrund der unterzubringenden Vielzahl von verschiedensten Betrieben mit jeweils eigenen Erfordernissen größere Baufreiheiten. Art der Produkte und die Herstellungstechnik bedingen die Entwicklung von Nutzflächen und die Gliederung des Bauwesens.

In Anbetracht der vorhandenen Baumasse ist mit der Festlegung der Baugrenzen nur parallel zum Plangeltungsbereich behutsam umzugehen. Städtebauliche Ordnung ist zu beachten.

Um den Eingriff in die Landschaft möglichst schonend zu gestalten, wurde als Traufhöhe für das Gewerbegebiet 6,00 m und für das Industriegebiet 8,00 m festgesetzt.

Zur weiteren Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft dürfen nur 60 % der Fläche (GRZ 0,6) versiegelt werden. Die übrigen Freiflächen sind entsprechend § 8 der Landesbauordnung M/V gärtnerisch zu gestalten. Die Geschoßflächenzahl von 1,2 für das Gewerbegebiet und die Festsetzung der Traufhöhe erlaubt nur teilweise eine zweigeschoßige Bauweise.

Das festgesetzte Maß der Nutzung (GRZ, GFZ, BMZ) bleibt, insbesondere was die Geschoßflächenzahl und die Baumassenzahl anbelangt, weit unterhalb der gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Obergrenzen. Damit sind einerseits den Belangen der Eingriffsminimierung, andererseits aber auch den Bedürfnissen nach einer geordneten Entwicklung dieses Standortes Rechnung getragen worden.

5. Grünordnung

5.1 Aufgabe und Zielsetzung

Eingriffe in die Natur und Landschaft sind durch entsprechende Maßnahmen zu minimieren bzw. auszugleichen, so daß keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurück bleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder neu gestaltet wird.

Im Rahmen dieser Planung werden daher die aus einer Bestandsbewertung abgeleiteten Grünordnungsmaßnahmen dargestellt und um notwendige Ausgleichsmaßnahmen ergänzt.

5.2 Bestandsbewertung

Der Plangeltungsbereich wurde durch seine ursprünglich beabsichtigte Nutzung großflächig bebaut und erschlossen. Somit ist das Gebiet vorgeprägt und weißt im Bestand keine nennenswerten Grünmaßnahmen aus.

Die vorhandenen Freiflächen im Gewerbe- und Industriegebiet haben einen äußerst geringen ökologischen Wert, so daß der Eingriff nach den naturschutzrechtlichen Regelungen unbedeutend ist. Die Fläche Flurstück 170/3 wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

5.3 Maßnahmen der Grünplanung

Durch die geplante Erweiterungsnutzung des Planbereiches als Gewerbe- und Industriegebiet erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Der Eingriff in den Naturhaushalt ist bedingt durch die Versiegelung der Straßen und der gewerblichen Bauflächen. Von den im Geltungsbereich liegenden Flächen werden 196.646,00 m² (Flurstücke 170/5 und 170/6) für eine gewerbliche Nutzung überplant und 64.995,00 m² (Flurstück, 170/3) als Ausgleichsfläche vorgesehen. D. h. von den 26,2 ha des Plangeltungsbereiches werden 6,5 ha = 24,5 % Fläche des Plangeltungsbereiches als Ausgleichsfläche ausgewiesen. Zur Minimierung und zum Ausgleich der Versiegelung werden einerseits Maßnahmen auf den ausgewiesenen Gewerbeflächen selbst (Abschirmgrün 8,00 m breit an der Süd- und Westbegrenzung des B-Planes sowie außerhalb des Plangeltungsbereiches an der Ostseite der Anlage auf der Gemarkung Wanzlitz Flur 2, Flurstück 22/5) vorgesehen und andererseits Ausgleichsflächen im Plangeltungsbereich zur Verfügung gestellt. Der erforderliche Ausgleich auf der ausgewiesenen Fläche des Flurstückes 170/3 wird wie folgt festgeschrieben:

- Einstellung der landwirtschaftlichen Nutzung
- die ausgewiesene Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen

Der magere Sandacker wird floristisch rasch in Silbergrasfluren übergehen. So entstehen zunächst lückige und niederwüchsige Pioniergesellschaften trocken-warmer Sandstandorte. Die Bestände dieser Pionierphase sind zumeist artenarm, stellenweise ist das Silbergras dominant. Es stellen sich aber ebenfalls weitere Arten ein wie z.B. die ausdauernden, in Acker-Wildkraut-Gesellschaften armer Sandstandorte häufigen Arten wie kleiner Ampfer und Hasen-Klee ein. Als weitere Arten der Sand-Trockenrasen kommen in der Pionierflur Gemeines Ferkelkraut, Kleines Habichtskraut, Berg-Jasione, Silber-Fingerkraut und Rot-Straußgras auf.

Erste Gehölzaufkommen in den Flächen sind einjährige Eichenkeimlinge bzw. Birken oder Kiefern. Spontan aufkommende Kiefern sind zu entfernen. Es wird Lebensraum und Nahrungsquelle für Larven, Libellen und insektenfressende Vogelarten mit

großer ökologischer Bedeutung über den B-Plan Geltungsbe-
reich hinaus geschaffen.

Der an das Plangebiet angrenzende vorhandene Waldbestand
und die Nähe zur "Alten Elde" machen die so frei gestaltete
Ausgleichsfläche (ohne Aufforstung, ohne Bebauung, ohne
Düngung) zu einem Biotop für Fauna und Flora)

Der 8,00 m breite Pflanzstreifen (Abschirmgrün) wird wie
folgt festgeschrieben:

Bäume: heimische Gehölzarten, 2 x verpflanzt
Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Es sind ausschließlich standortgerechte und heimische
Gehölzarten, z.B.:

Baumarten: Ahorn, Birke, Pappel, Eiche usw.
Sträucher: Ginster, Besenheide, Weiden usw.

zu pflanzen.

Durch die entsprechend dem Bestand höhere ökologische
Wertigkeit der entstehenden Ausgleichsfläche kann ein
Ausgleich der Bebauung herbeigeführt werden, zumal die
Aufwertungsfläche in einem sehr günstigen Verhältnis
(25 %) zur Gesamtplangeltungsfläche steht.

6. Verkehrerschließung

6.1 Verkehrsanbindung

Die verkehrstechnische Anbindung des Standortes erfolgt über
die Gemeindestraße Wanzlitz - Krohn.

Sie liegt am Südrand der Gesamtanlage und befindet sich
außerhalb des Plangeltungsbereiches.

Von der Gemeindestraße führen 3 Auffahrten auf das Plan-
grundstück.

Die Gemeindestraße wird entsprechend der Belastungsklassi-
fizierung ausgebaut.

Der Grundstückseigentümer des B-Planbereiches trifft zur
Regelung der anstehenden Ausbaukosten entsprechende Verein-
barungen mit der Gemeinde Eldena.

6.2 Verkehrerschließung im Plangeltungsbereich

Im Plangeltungsbereich sind für die Nutzung der vorhandenen
Bausubstanz ausreichend Verkehrswege vorhanden.

Notwendige Straßen für Erweiterungsmaßnahmen sind geordnet
vom Grundstückseigentümer in das Plangebiet einzupassen.

7. Technische Ver- und Entsorgung

7.1 Wasser und Abwasser

Die Wasserversorgung wird durch den zuständigen Versorgungsträger (Zweckverband Kommunalen Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust) gewährleistet.

Im Plangebiet vorhandene Bebauung ist erschlossen. Erweiterungsmaßnahmen im Plangeltungsbereich obliegen den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Eine zentrale Schmutzwasserentsorgung für den Plangeltungsbereich ist mittelfristig nicht in Aussicht. Folglich muß der Standort vorübergehend dezentral entwässert werden.

Am Standort befinden sich 2 bereits vorhandene Klärgruben. Diese sind als 3-Kammer Klärgruben mit je 100 m³ Fassungsvermögen ausgebildet.

Die Gruben sind an einen Vorfluter angeschlossen.

Beide Gruben bestehen aus einer Grundplatte aus Stahlbeton, aus wasserundurchlässigen Beton mit einer Plattendicke von 30 cm. Die Trenn- und Außenwände bestehen aus Betonsegmentsteinen mit Zementmörtel. Außerdem sind die Wände innen mit 2 cm dicken, zweilagigen, wasserdichten Zementputz mit Dichtungsmittelzusatz versehen.

Alle Innen- und Außenflächen besitzen einen wasserabweisenden Anstrich. Die Abdeckplatte besteht ebenfalls aus Stahlbeton und ist mit einem wasserabweisenden Anstrich behandelt.

Um die erforderliche Abwasserentsorgung der vorhandenen Bausubstanz zu gewährleisten und gleichzeitig den entsprechenden Gesetzen über die Abwasserentsorgung zu genügen, werden bis zur Schaffung einer zentralen Lösung die beiden Kläranlagen als abflußlose Gruben genutzt, d. h. die Verbindung der Gruben zum Vorfluter muß geschlossen werden.

Das Fassungsvermögen der Klärgruben ist für die vorhandene Bebauung ausreichend, d. h. es wurde eine höhere Bebauungsdichte bemessen (Bemessung für 300 Personen).

Bei Erweiterungsmaßnahmen sind im Bedarfsfall vom Grundstückseigentümer, bis zur Nutzung einer zentralen Entsorgung, vorübergehend vollbiologische Kläranlagen mit Vorfluteranschluß vorzusehen.

Zur Regenentwässerung gibt es ein vorhandenes Leitungssystem, daß über 3 Stränge in den vorhandenen Vorfluter Regenwasser ableitet.

Für Erweiterungsbauten ist das anfallende Regenwasser von den Dachflächen auf dem Gelände zur Versickerung zu bringen, wobei die Versickerungsfähigkeit des Baugrundes bei der Standortplanung noch zu prüfen ist.

Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird nach der Vorbehandlung dem vorhandenen Regenwassernetz mit Vorflutanschluß zugeleitet.

Löschwasser

Für die Versorgung stehen innerhalb des Plangeltungsbereiches 4 Stück Flachspiegelbrunnen mit einer Kapazität von ca. 200,00 m³ sowie ein Löschwassernetz aus dem öffentlichen Netz mit 4 Stck. Hydranten, Kapazität 1.600 l/min. zur Verfügung.

Für Erweiterungsmaßnahmen ist objektbezogen der Bedarf durch Zusatzbrunnen zu erweitern.
Die Realisierung obliegt dem Grundstückeigentümer.

7.2 Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Westmecklenburgische Energieversorgungs AG, WEMAG, sichergestellt.

Dazu wird die WEMAG in der Höhe der vorhandenen Kabelstation eine neue Kompaktstation (Tragleistung 630 KVA) stellen und somit die Standortversorgung sichern.

Darüber hinaus gehender Leistungsbedarf ist zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Versorgungsträger im Bedarfsfall zu regeln.

7.3 Fernmeldewesen

Die Fernmeldeversorgung obliegt dem zuständigen Versorgungsträger TELEKOM.

7.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch das vom Landkreis Ludwigslust im Rahmen seiner Abfallsatzung beauftragte Unternehmen.

Den Anforderungen des Recycling ist vom Grundstückseigentümer Rechnung zu tragen.

8. Wechselwirkungen mit der Umgebung

Schädliche Auswirkungen auf die Umgebung über die gesetzlich zumutbaren Werte hinaus sind aufgrund der Flächenanordnung im Plangeltungsbereich nicht zu erwarten.
Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes einschließlich der entsprechenden Verordnungen sind einzuhalten.
Das Gebiet liegt an der Grenze der Trinkwasserschutzzone III B. Deshalb werden im GI-Gebiet trinkwassergefährdende Industrieanlagen ausgeschlossen.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches des B-Planes ist in Privatbesitz.
Hinsichtlich der bestehenden Flurstücksgrenzen ist die Durchführung der Planung möglich.
Eine Bodenordnung ist folglich nicht erforderlich.

10. Flächenangaben

Die Flächenanteile des B-Planes gliedern sich wie folgt:

Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches 261 641,00 m²

davon:

a) Industriegebiet	151 246,00 m ²
b) Gewerbegebiet	45 400,00 m ²
c) Grün-Ausgleichfläche	64 995,00 m ²
	<hr/>
	261 641,00 m ²

a) Industriegebiet 151 246,00 m² ^ 58 % des B-Planes

bei GRZ 0,6	90 748,00 m ²
vorhandene Bebauung	45 000,00 m ²
vorhandene Straßen	14.100,00 m ²
Abschirmgrün	5.200,00 m ²
Erweiterungsbauten/ Straßen	26.448,00 m ²
	<hr/>
	90 748,00 m ²

b) Gewerbegebiet 45.400,00 m² ^ 17 % des B-Planes

bei GRZ 0,6	27.240,00 m ²
vorhandene Bebauung	600,00 m ²
vorhandene Straßen	6.200,00 m ²
Abschirmgrün	760,00 m ²
Erweiterungsbauten/ Straßen	20.440,00 m ²
	<hr/>
	27.240,00 m ²

c) Grün-Ausgleichsfläche (Sukzessionsflächen) 64.995,00 m² ^ 25 % des B-Planes

d) Grün-Ausgleichsfläche außerhalb des Plangeltungsbereiches 3.500,00 m²

11. Kosten

Die bei der stufenweisen Realisierung der zu planenden Bebauung anfallenden Erschließungskosten trägt der Grundstückseigentümer.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches fallen für die Gemeinde Eldena keine Kosten an.

Eldena, den 6. 10. 95



Strauß
Strauß
Bürgermeister

ANLAGE: PFLANZPLAN

Gemarkung Krohn
FLUR 1

170
2

170
3

20 KV-Freileitung

170
6

OF

170
5

22
4

22
5

FO

75

30 Gemarkung Wanzlitz
Flur 2

20 KV-Freileitung

236
Gemarkung Krohn
Flur 1

v. Krohn

182

183

184

180

185

186

235

Gemarkung Wanzlitz
FLUR 2

22
7

22
8

23
6

nach Wanzlitz

LEGENDE

-  Laubbäume 1. Ordnung (Großbäume)
-  Laubbäume 2. Ordnung (Mittelgroße Bäume)
-  Sträucher
(im Bereich von Ein- und Ausfahrt nicht höher als 80 cm laut Liste der zu verwendenden Gehölze (siehe Anlage))
-  Sukzessionsfläche allmähliche Entwicklung und Pflege vorhandener Pflanzen, Bäume und Sträucher

Gemeinde Eldena

Bebauungsplan
1. Änderung
„GE und GI-Gebiet Wanzlitz 1/95“

Gemarkung: Krohn
Flur: 1
Stand: 10. 01. 1996
M.1:1000

ANHANG: Liste der zu verwendenden Gehölzarten

1. LAUBBÄUME 1. Ordnung (Großbäume)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Castanea sativa	Eßkastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus x canescens	Graupappel
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silber-Weiden
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia x vulgaris	Holländische Linde
Ulmus laevis	Flatterulme

2. LAUBBÄUME 2. Ordnung (Mittelgroße Bäume)

Acer campestre	Feldahorn
Alnus incana	Grauerle
Betula pubescens	Moorbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere

3. LAUBBÄUME 3. Ordnung (Kleinbäume)

Amelanchier spec.	Felsenbirne
Crateagus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae ramnoides	Sanddorn
Malus spec.	Zierapfel
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus mahaleb	Felsenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spec.	Zierkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Salix spec.	Weiden

4. STRÄUCHER (hat ausschließlich empfehlenden Charakter)

Amelanchier spec.	Felsenbirne
Buxus sempervirens var. aborescens	Buxbaum
Colutea arborescens	Blasenstrauch
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Johannis- o. Stachelbeere
Rosa spec.	Rosen
Rubus fruticosus	Brombeere, Himbeere
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

5. NADELGEHÖLZE

Juniperus communis	Wacholder
Larix decidua	Lärche
Taxus baccata	Eibe