

Gemeinde Eldena

Satzung über die Bestimmung von  
Vorhaben in dem bebauten Bereich  
der Ortslage Krohn

**Teil B - Text -**

**Begründung der Satzung**

Gemeinde Eldena  
über: Amt Grabow-Land  
Berliner Straße 8 a  
19300 Grabow

19294 Eldena, den 14.06.1995

Gemeinde Eldena

### Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Verhältnisse
2. Begründung der Satzung
3. Örtliche Bauvorschriften
4. Erschließung
5. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft
6. Sonstiges

Die Begründung der Satzung umfaßt die Seiten 1 - 8

## 1. Allgemeine Verhältnisse

Der Ortsteil Krohn liegt im Gemeindegebiet Eldena, Landkreis Ludwigslust.

Sitz der Verwaltungsgemeinschaft ist das Amt Grabow-Land.

Der Ortsteil Krohn liegt ca. 4 km Luftlinie nordöstlich des Hauptortes Eldena.

In Krohn leben ca. 30 Einwohner.

Er hat eine räumliche Beziehung zu den Ortsteilen Güritz und Eulenkrug nördlich der Müritz-Elde-Wasserstraße. (ca. 1,5 km)

Die Entfernungen betragen über Straße

Krohn - Eldena,                           ca. 6 km

Krohn - Ludwigslust,                       ca. 15 km

Krohn - Grabow,                           ca. 15 km

Die nächsten Bahnanschlüsse sind für den Regionalverkehr Grabow und Eldena bzw. Ludwigslust mit IC-Halt.

Der Ortsteil liegt gemäß Erstes Landesraumordnungsprogramm im Raum mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorbehaltstraum) und im Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung.

Bestimmend für den Landschaftsraum ist die Müritz-Elde-Wasserstraße mit ihren Uferzonen.

Von der Bebauungsstruktur bildet Krohn eine Siedlung ehemaliger Bauernstellen dar, die durch Wohnbebauung ergänzt wurde.

In den zurückliegenden Jahren wurde der Abriß zweier Hofstellen angeordnet und durchgeführt.

Eine landwirtschaftliche Nutzung ist nur noch eingeschränkt auf einem Gehöft gegeben.

## **2. Begründung der Satzung**

Ziel der Satzung ist die Schaffung von Baurecht, bedingt durch beabsichtigte geplante Bau-  
maßnahmen.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist der Ortsteil als Außenbereich überplant.

Vorgesehen ist der Wiederaufbau eines der beiden Wohngrundstücke, welches abgetragen  
wurde und die Errichtung weiterer Wohngebäude.

Mit dieser Bebauung wird eine Verbesserung der bisherigen städtebaulichen Situation und  
eine Sicherung des Wohnbedarfes angestrebt.

Die vorhandenen Lücken innerhalb des Ortsteiles sollen geschlossen werden.

Möglich ist der Bau von insgesamt ca. 6 Wohngebäuden.

## **3. Örtliche Bauvorschriften**

Die Vorhaben haben sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise an der  
vorhandenen Bebauung zur orientieren und sich einzufügen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 1, 2 und 4 BauGB bleibt unberührt.

## **4. Erschließung**

### **4.1 Verkehr**

Die Zufahrt zum Ortsteil Krohn erfolgt nördlich aus Richtung B 191 über den Ortsteil Güritz bzw. südlich aus Eldena über den Ortsteil Altona.

Der Ausbaugrad der Straßen und Wege ist unterschiedlich, teils befestigt, teils unbefestigt.

Der Ortsteil ist über eine Buslinie in die Nahverkehrserschließung eingebunden.

### **4.2 Stadttechnische Erschließung**

#### **- Wasserversorgung**

Versorgungsträger ist der Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust.

- Im ausgewiesenen Bereich befindet sich kein Trinkwasserschutzgebiet des ZkWAL, so daß sich hieraus auch keine gesonderten Verbote und Nutzungsbeschränkungen ergeben.
- Die Versorgung mit Trinkwasser kann über das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen.
- Die Bereitstellung von Wasser für Feuerlöschzwecke sollte nach Möglichkeit aus Feuerlöschteichen, natürlichen Gewässern usw. (siehe DIN-Vorschriften) erfolgen, da die Nennweiten der vorhandenen Trinkwasserleitungen für Feuerlöschzwecke an größeren Objekten nicht ausreichend sind.

#### - Abwasserentsorgung

Über den Bau einer Kanalisation und eine Anbindung an die Teichkläranlage ist noch keine Entscheidung getroffen.

Deshalb wird über einen mittleren Zeitraum die Abwasserentsorgung über Kleinkläranlagen nach DIN 4261 erfolgen.

Die Anlagen zur Abwasserbehandlung haben den Forderungen des § 7 a des Wasserhaushaltsgesetzes zu entsprechen. Es gilt hierfür:

- die Allgemeine Rahmenverwaltungsvorschrift über Mindestanforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer, vom 08.09.1989 (GMBL 1989 S. 523) - Rahmen-Abwasser-VwV - geändert durch Allgemeine Verwaltungsvorschriften
- die Abwasserherkunftsverordnung, vom 03.07.1987

Die Planung für die wasser- und abwasserseitige Erschließung ist mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust abzustimmen.

#### - Energieversorgung - Elektro

Versorgungsträger ist die Westmecklenburgische Energieversorgung AG - WEMAG.

Das Ortsnetz Krohn wird über eine 1 KV-Freileitung von der 20 KV Freileitungstation 160 KVA versorgt.

Die geplanten Bebauungsgebiete sind nicht ausreichend netztechnisch versorgt.

Rechtzeitig vor Leistungsbedarf ist mit dem Versorgungsunternehmen eine Abstimmung herbeizuführen.

Dazu sind entsprechende Lagepläne einzureichen.

- Energieversorgung - Gas

Der Ortsteil ist an das Gasverteilernetz noch nicht angeschlossen.

Eine mögliche zeitliche Einordnung wird vom Versorgungsträger - HGW-Hanse-Gas - nicht benannt.

Für die Beheizung sind deshalb andere umweltfreundliche Energieträger zu verwenden.

- Fernmeldeversorgung

Versorgungsträger ist die Telekom, Direktion Rostock.

Besondere Auflagen oder spezielle Hinweise seitens der Telekom liegen nicht vor.

**5. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft**

**5.1 Gewässerschutz**

- Grundlage für die weitere Bebauung ist eine ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung und die schadlose Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers.
- Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuführen; dabei sollte Niederschlagswasser in Abhängigkeit von der Beschaffenheit möglichst am Standort versickert werden.
- Für die Bereiche, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, insbesondere § 19 g und 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie § 20 des Wassergesetzes, vom 30.11.1992, verbindlich.

- Wasserrechtliche Entscheidungen für das Einleiten von Abwasser, Niederschlagswasser in ein Gewässer, die Entnahme von Wasser bzw. für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes einzuholen.
- Bei dem eventuellen Ausbau von Gewässern sind die Grundprinzipien eines naturnahen Gewässerausbau durchzusetzen. Für geplante Instandsetzungs- bzw. Ausbaumaßnahmen von Gewässern ist das erforderliche Zulassungsverfahren entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften durchzuführen (§§ 28,31 Wasserhaushaltsgesetz).

Die Ortslage Krohn befindet sich im Randbereich zur Müritz-Elde-Wasserstraße (Gewässer I. Ordnung), für die das StAUN Parchim sowie das Wasser- und Schiffahrtsamt Lauenburg zuständig sind. Beeinträchtigungen des Gewässers, z. B. durch Bebauung am Gewässer bzw. Uferschutzstreifen gemäß § 81 Landeswassergesetz M/V sowie durch Abwassereinleitungen, sind nicht erlaubt. Die Stellungnahme der zuständigen Wasserbehörde (Kreisverwaltung Ludwigslust) für Gewässer II. Ordnung und das Grundwasser ist zu beachten.

Die Satzungsgrenze berücksichtigt die Forderung nach Einhaltung eines 100 m breiten Gewässerschutzstreifen.

## 5.2 Altlasten

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken zur Aufstellung einer Satzung der Gemeinde Eldena über die Bestimmung von Vorhaben in dem bebauten Bereich der Ortslage Krohn, Gemarkung Krohn, Flur 1, im Außenbereich.

Sollten wider Erwarten bei der Baumaßnahme Altlasten bekannt werden, so sind diese entsprechend § 23 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für M/V vom 04.08.1992 (GS M/V Gl. Nr. 2129/1) den zuständigen Behörden anzugeben.

Im Rahmen der Baudurchführung anfallende Baustellenabfälle sind einem zugelassenen Entsorger anzudienen.

### 5.3 Naturschutz

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt nicht den Bereich des 100 m Gewässerschutzstreifens.

Entscheidungen über die Bebauung in diesem Bereich sind nur als Einzelfallentscheidung durch das Umweltministerium auf dem Wege der Befreiung nach § 31 Bundesnaturschutzgesetz möglich. Da die Satzung kein Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch schafft, kann von Auflagen hinsichtlich Ausgleich und Ersatz an dieser Stelle abgesehen werden.

Bei der Beantragung von Bebauungen sind Ersatzleistungen nach § 1 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Lande Mecklenburg-Vorpommern vorzusehen. Als Größenordnung sind etwa 3 standortgerechte Laubbäume oder wahlweise 30 m Hecke aus Laubgehölzen zu pflanzen.

## 6. Sonstiges

### 6.1 Immissionsschutz

#### - Schallschutz

Auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), Beiblatt 1, Teil 1, Ziffer 1.1e) werden für "Dorfgebiete" und "Mischgebiete" (§§ 5 und 6 BauNVO) Immissionsrichtwerte "Außen" (Lärm) tags von 60 dB (A) und nachts von 50 bzw. 45 dB (A) gefordert.

Auf der Grundlage der Ziffer 1.1b) dürfen in allgem. Wohngebieten die Immissionsrichtwerte "Außen" (Lärm) tags von 55 dB (A) und nachts von 45 bzw. 40 dB (A) nicht überschritten werden.

Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm, sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie diese Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

### - Beheizung

Für die Beheizung sollte auf umweltfreundliche Energieträger (Gas, leichtes Heizöl u. ä.) orientiert werden.

Die Belange des Immissionsschutzes sind bei den einzelnen Bauanträgen zu berücksichtigen.

### **6.2 Denkmalpflege**

Geplante Einzel- und Komplexmaßnahmen sind dem Landesamt für Bodendenkmalpflege zur Stellungnahme vorzulegen.

### **6.3 Liegenschaften**

- 1) Bestehende Eigentumsverhältnisse sind zu berücksichtigen.
- 2) Im Satzungsgebiet ist nachstehende Liegenschaft des Bundes/Landes vorhanden:

Revierförsterei  
Ortsteil Güritz

Geplante Veränderungen, die die genannte Liegenschaft betrifft, ist rechtzeitig mit dem zuständigen Landesbauamt abzustimmen.

Die Landesvermögens- und Bauabteilung der OFD ist nachrichtlich zu beteiligen.

- 3) Die Bestimmungen des Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern vom 08. Februar 1993 (GVOBl. M/V S. 90) § 20 sind bei geplanten Bebauungen einzuhalten.

Der Abstand von 50 m zwischen baulichen Anlagen und Wald kann nur im Ausnahmefall mit Zustimmung der Forstbehörde unterschritten werden.