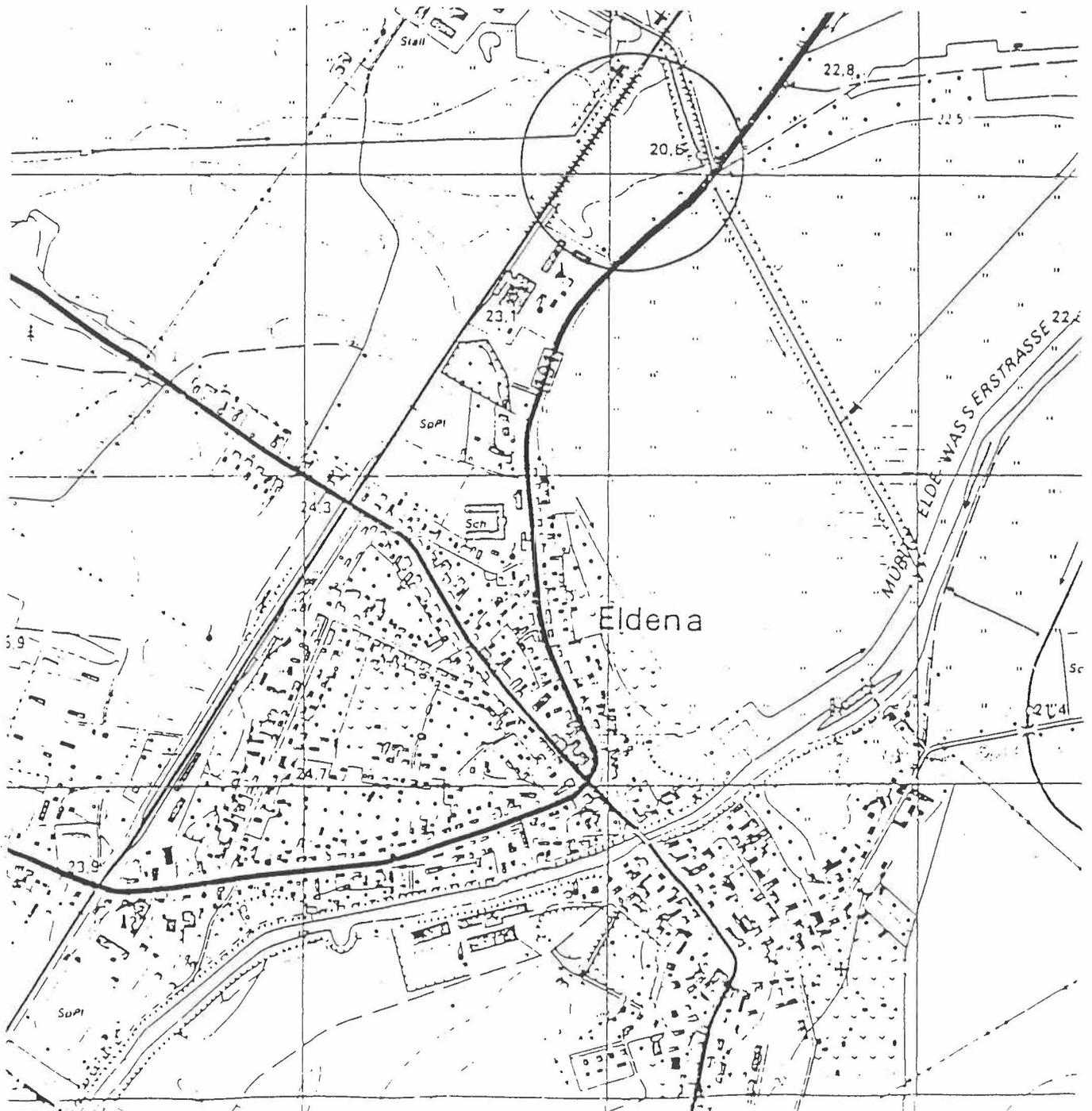


SATZUNG DER GEMEINDE ELDENA ZUM BEBAUUNGSPLAN ELDENA GE I



**SATZUNG DER GEMEINDE ELDENA
ZUM BEBAUUNGSPLAN
ELDENA GE I**

I. Satzung der Gemeinde Eldena über den Bebauungsplan Eldena GE I

II. Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Eldena GE I

Auftraggeber:

**Gemeindeverwaltung Eldena
Bürgermeister**

Auftragnehmer:



**Architektur und Ingenieurbüro
Becker · Ertner · Schweder
Ludwigslust**

II. Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Eldena GE I

Inhaltsverzeichnis

1. Gesetzliche Grundlagen	1
2. Gegebenheiten	1
2.1. Einfügung in höherrangige Planung	1
2.2. Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	1
2.3. Bestehende Rechtsverhältnisse	1
2.4. Dorfplanerischer Zustand	2
2.5. Naturgrundlagen	2
3. Ziele und Zwecke der Planung	2
4. Planinhalt	3
4.1. Gestaltungsgrundsätze	3
4.2. Verkehrsflächen	3
4.3. Ver- und Entsorgung	3
4.3.1. Wasserversorgung	3
4.3.2. Abwasserentsorgung	3
4.3.3. Stromversorgung	4
4.3.4. Gasversorgung	4
4.3.5. Löschwasserversorgung	4
4.4. Grünplanung und Ausgleichsmaßnahmen	4
5. Flächenkennwerte	5
6. Maßnahmen zur Verwirklichung	5
7. Kosten	5

Anlagen:

- Auszug Flächennutzungsplan M: 1:4.000 Bl. 1
- Übersichtskarte Ausgleichsfläche M: 1:50.000 Bl. 2
- Lageplan Ausgleichsfläche M: 3.840 Bl. 3

1. Gesetzliche Grundlagen

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), bei Aufnahme örtlicher Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan: sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern (BauO M-V) vom 20.07.1990 wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 19. April 1994 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan GE Eldena I für das Gebiet an der nordwestlichen Zufahrt der B 191, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

2. Gegebenheiten

2.1. Einfügung in höherrangige Planung

- Flächennutzungsplan -

Der Bebauungsplanentwurf in seiner vorliegenden Form als Gewerbegebiet, ordnet sich den Forderungen des Flächennutzungsplanes unter. (Überarbeitungsstand 1994)

2.2. Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Planbereich befindet sich am nordöstlichen Rand der Gemeinde Eldena. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 47.745 m², bestehend aus den Flurstücken 244, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 254, 255, 256, 259, 260 und 444/3.

Es wird begrenzt (siehe Flurstückskarte)

im Nordwesten: durch die Eisenbahnlinie Ludwigslust / Dömitz

im Südosten: durch die B 191

im Südwesten: durch die Flurstücke 304, 307/3, 307/1, 256/1, 259/1,
(Grundstücke der Fa. Palaß & Preuß und der Raiffeisengesellschaft)

im Nordosten: durch einen Graben mit angrenzender Erschließungsstraße
(Flurstück 245)

2.3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das zu beplanende Gebiet ist Eigentum der Gemeinde. Ein Grundstück ist bereits bebaut und wird bei der Beplanung berücksichtigt.

2.4. Dorfplanerischer Zustand

Der Planbereich verfügt über zwei vorhandene Anbindungen an die B191 die genutzt werden können. Das Straßenbauamt Schwerin hat diesem zugestimmt. Im Westen ist das Gebiet durch vorhandene Gewerbebebauung begrenzt.

2.5. Naturgrundlagen

Das zu beplanende Gebiet stellt eine Ackerbrache dar und ist flach und frei von Baumbewuchs. Am Rand zur Eisenbahn befindet sich ein kleiner künstlich aufgeschütteter Erdhügel. Die Fläche wurde bis ca. 1994 als Ackerland genutzt.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Das Planungsgebiet soll als Gewerbegebiet (BauNV §8) festgesetzt werden. Die vorgesehene Fläche bietet sich dafür als Standort an:

1. Eine beiderseitige Erschließung und Anbindung an die B191 ist vorhanden und kann genutzt werden.
2. Die vorhandene Bebauung ist ebenfalls gewerblich orientiert und steht der Beplanung nicht im Wege.
3. Eine Belästigung vorhandener Wohngebiete durch Lärmemissionen ist ausgeschlossen.
4. Eine Be- und Entwässerung ist ohne größeren Aufwand realisierbar.

Es wird das Ziel verfolgt, die Forderungen des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen. Es ist eine Erschließung der unbebauten Grundstücke zu gewährleisten. Die beplanten Flurstücke sind neu zu ordnen, so daß Flächen von ca. 1250 m² entstehen. Die Tiefe sollte 50 m, und die Breite 20-30 m nicht überschreiten. Die vorhandene Bebauung ist in ihrer Bauweise mit einzuordnen.

Die Gemeinde Eldena wählte den vorliegenden Bebauungsvorschlag des Architektur- und Ing.- Büros BES Becker - Ertner - Schweder, Ludwigslust und erteilte den Auftrag zur Erarbeitung eines Bebauungsplanes am 18.01.94.

Es wird das Ziel verfolgt, den Entwurf nach den Wünschen der Gemeinde weiter zu qualifizieren.

Dabei sind die entsprechenden rechtskräftigen Schritte einzuleiten.

- Der **AUFSTELLUNGSBESCHLUß ZUR AUFSTELLUNG EINES BEBAUUNGSPLANES** sowie

- die **FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG** erfolgte am 19.04.94 anlässlich einer öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung von Eldena.

4. Planinhalt

4.1. Gestaltungsgrundsätze

Dem Gewerbegebiet kommt eine besondere Bedeutung durch seine Lage am nordöstlichen Ortseingang zu. Ziel der Gestaltung sind sowohl die Begrenzung der Geschossigkeit als auch die bewußte Eingrünung der Flächen.

Diesen Grundsätzen folgt die Anlage als Gewerbepark mit einer alleeartigen Ausbildung der Hauptanliegerstraße als auch die Pflanzgebote für den privaten Bereich der Grundstücksgrenzen, sowie die optische Verkleinerung der Verkehrsflächen durch den Einsatz von Rasengitterplatten für Parkflächen. Der vorhandene Graben, als Randbegrenzung des Gewerbegebietes, wird durch Bepflanzen der Böschung aufgewertet und deutlich sichtbar gemacht.

4.2. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt einerseits über eine ausgebaute Verbindungsstraße von der B 191 und andererseits über die vorhandene Straßenanbindung zur B 191 an der Raiffeisentankstelle. Das Gebiet selbst wird durch eine Anliegerstraße und einer Stichstraße erschlossen. Längs der Hauptanliegerstraße befindet sich einseitig ein Park-Grünstreifen zur räumlichen Trennung von Straße und Rad-Gehweg. Mit dieser Lösung werden Flächen für den ruhenden Verkehr im öffentlichen Bereich gesichert. Ein kombinierter Rad-Gehweg ist an allen Straßen vorgesehen. Die Straßenquerschnitte sind dem Plan zu entnehmen. Zur Straßenentwässerung dient ein einseitig angeordneter offener Entwässerungsgraben, so daß das anfallende Regenwasser in den Boden versickern kann.

4.3. Ver- und Entsorgung

4.3.1. Wasserversorgung

Der Anschluß erfolgt an das vorhandene Trinkwassernetz (RAIFFEISENGESELLSCHAFT).

4.3.2. Abwasserentsorgung

Die Entsorgung der anfallenden Abwasser aus dem Gewerbe, sowie nicht zur Versickerung geeignetes Niederschlagswasser der Verkehrsflächen, erfolgt nach entsprechender Prüfung bzw. Behandlung über die Sammelkanalisation (ANSCHLUßPUNKT: LETZTES EIGENHEIM VOR DER RAIFFEISENGESELLSCHAFT AN DER

B 191).

Das Niederschlagswasser wird für die Grundwasserneubildung benutzt und auf den jeweiligen Grundstückflächen zur Versickerung gebracht.

4.3.3. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über eine neu zu verlegende Kabeltrasse, welche über die WEMAG zu beantragen ist.

4.3.4. Gasversorgung

Die Gasversorgung ist aus dem vorhandenen Netz mit späterer Einspeisung zu planen.

4.3.5. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann durch das Trinkwassernetz nicht gewährleistet werden.

Zur Absicherung der für Gewerbegebiete geforderten Menge von 1600 l/min. für 2 Std. sind Flachspiegelbrunnen am Rand der Planstraßen im öffentlichen Bereich, oder eine Wasserentnahmestelle am vorhandenen Graben vorzusehen. Diese Maßnahmen können auch kombiniert werden. Bei der Planung der Entnahmestellen sind die Forderungen der Feuerwehr

4.4. Grünplanung und Ausgleichsmaßnahmen

Die Grünplanung richtet sich nach den Forderungen der Eingriffs-Ausgleichsregelung und den Gestaltungsgrundsätzen. Bindungen und Pflanzgebote sind Bestandteil des B- Planes und unterstützt sie wesentlich durch folgende weitere Festlegungen:

- Abschirmung zur B 191 durch heckenartige einheimische Gehölzpflanzung
- Der Bewuchs des Grabens am Bahndamm soll in seiner Form erhalten bleiben. Eine zusätzliche Abgrenzung erfolgt durch eine Gehölzpflanzung an der Grundstücksgrenze.
- Erhalt der gesunden Stieleichen im Plangebiet.

Ausgleichsmaßnahmen

- Bepflanzung der nordöstl. Zufahrt einseitig mit 22 Großbäumen im Abstand von 15 m versetzt (vorzugsweise Linden), sowie fortführend jenseits des Bahndammes bis zur Stallanlage, auf den Grundstücken der Gemarkung *Eldena*, Flur 3, Flurstücke 201, 201/1, 198, 197, als Ausgleich für die Flächenversiegelung.
- Umwidmung eines Teils der Flur 1 *Eldena*, Flurstück 3 von intensiv genutzter Grünfläche in extensiv bewirtschaftetes Grünland.
Die zur Umwidmung bestimmte Größe der Fläche beträgt 3,00 ha.

5. Flächenkennwerte

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	ca. 50.420 m ²
davon	
• Nettobauland-Gebiet	ca. 26.450 m ²
• Verkehrsfläche (Straßen, Wege, Verkehrsgrün	ca. 8.790 m ²
• öffentliches Grün	ca. 8.980 m ²
Gliederung der Verkehrsfläche	
• Straßenfläche	ca. 5.180 m ²
• Rad- und Gehwege	ca. 1.460 m ²
• Verkehrsgrün	ca. 2.340 m ²

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

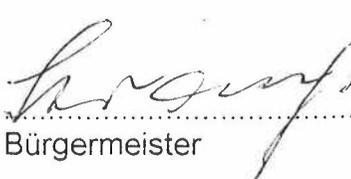
Mit den bestehenden Flurstücksgrenzen ist die Durchführung der Planung nicht möglich. Eine Bodenordnung ist erforderlich. Die Begradigung der Flurstücksgrenze der TELEKOM wird mit diesem Verfahren vorgeschlagen.

7. Kosten

• Verkehrsflächen	485.000 DM
• Entwässerung	452.000 DM
• Wasserversorgung	107.000 DM
• Stromversorgung	224.000 DM
• Gasversorgung	107.000 DM
• Grünflächen	87.000 DM
• Sonstiges	187.000 DM

Gesamtsumme 1.649.000 DM

Ludwigslust, den 20. November 1996


Bürgermeister

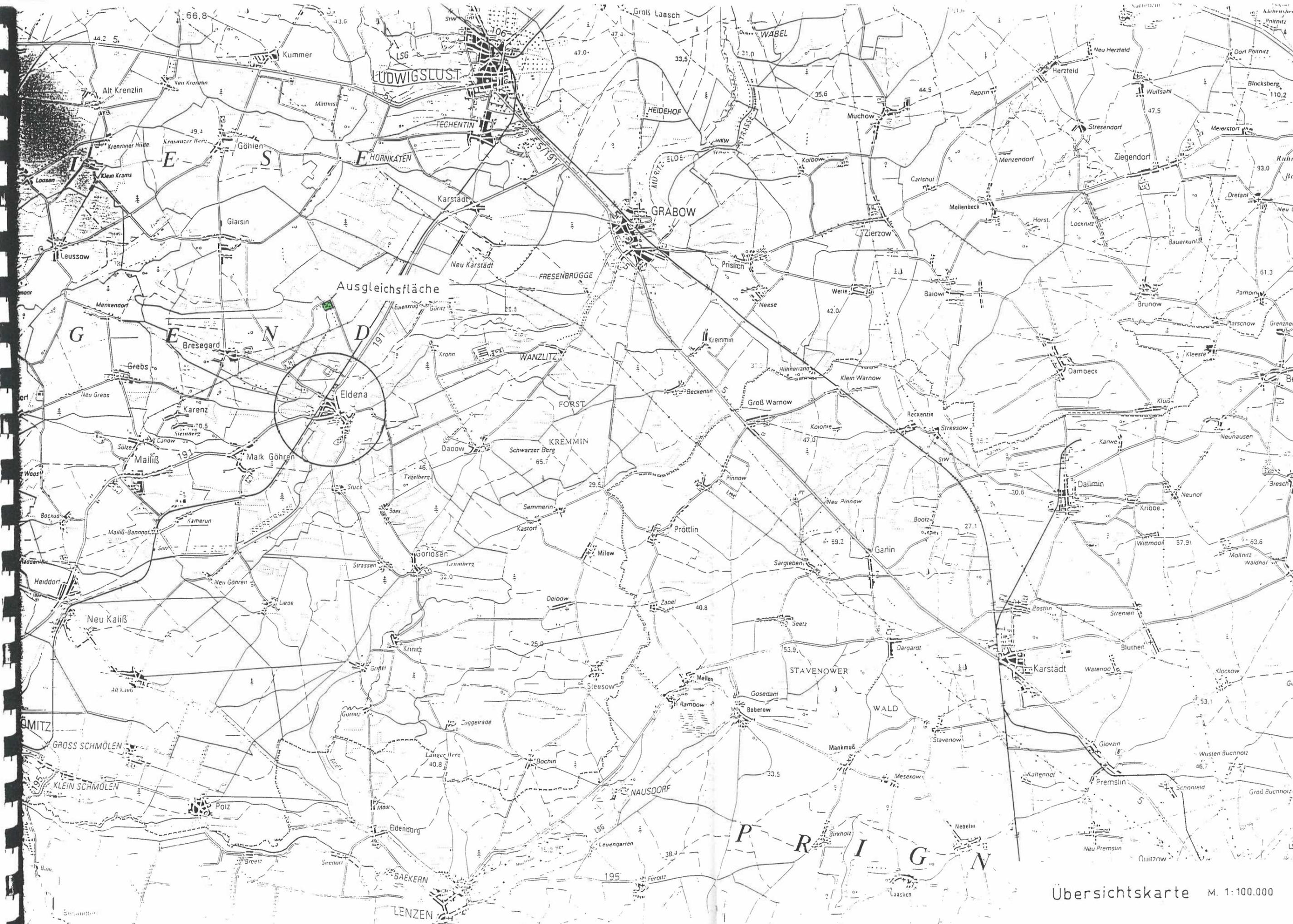




Flur 3
EHEM. WERFL.

Ortslage Eldena

Gemeinde Eldena
Auszug Flächennutzungsplan
Überarbeitungsstand 1994
M 1:4000



Übersichtskarte M. 1:100.000