

Flächennutzungsplan  
Gemeinde Eldena  
Landkreis Ludwigslust

ERLÄUTERUNGSBERICHT



Der Erläuterungsbericht

umfaßt die Seiten 01 - 41

Planungsstand November 1995

**Flächennutzungsplan  
Gemeinde Eldena  
Landkreis Ludwigslust**

**Inhaltsverzeichnis des**

**Erläuterungsberichtes**

1. Allgemeines
  - 1.1 Bezeichnung
  - 1.2 Auftraggeber
  - 1.3 Auftragnehmer
  - 1.4 Auftragserteilung
  - 1.5 Arbeitsunterlagen
2. Vorbemerkungen
3. Ziele der Raumordnungs- und Landesplanungen
4. Ziele der Planungen der Nachbargemeinden
5. Städtebauliche Planungsziele
  - 5.1 Bestandsanalyse der Gemeinde
  - 5.2 Planungsziele für die Gemeinde
    - 5.2.1 Territoriale Entwicklung
    - 5.2.2 Entwicklung der Wirtschaftsstruktur der Gemeinde

- 5.2.3 Verbesserung der Bebauungsstruktur und des Erscheinungsbildes
- 5.2.4 Sanierung der Bausubstanz
- 5.2.5 Verbesserung und Erhaltung des Landschaftsbildes
- 5.2.6 Überregionale Planungen
- 5.3 Darstellung des Planungsgebietes
- 5.4 Zusammenstellung der Planungsabsichten
  
- 6. Darstellung der aus den Planungsabsichten abzuleitenden Entwicklungen und Randbedingungen
  - 6.1 Bebauung
  - 6.2 Verkehr
  - 6.3 Stadttechnische Erschließung
    - 6.3.1 Wasserversorgung
    - 6.3.2 Abwasserentsorgung
    - 6.3.3 Energieversorgung - Elektro
    - 6.3.4 - Energieversorgung - Gas
    - 6.3.5 Fernmeldeversorgung
    - 6.3.6 Schlußbemerkungen, Sonstiges
  - 6.4 Maßnahmen zum Erhalt und Schutz der Landschaft
    - 6.4.1 Gewässer
    - 6.4.2 Altlasten
    - 6.4.3 Landschaftsgestaltung

- 6.4.4 Öffentliche Grünanlagen, Parkanlagen
- 7. Liste der Belange des Denkmalschutzes
- 8. Flächenbilanz
  - 8.1 Vorbemerkungen
  - 8.2 Tabellarische Übersicht
  - 8.3 Schlußbemerkungen

## 1. Allgemeines

### 1.1 Bezeichnung

Flächennutzungsplan der Gemeinde Eldena

### 1.2 Auftraggeber

Gemeinde Eldena, Landkreis Ludwigslust,  
Bundesland Mecklenburg-Vorpommern

### 1.3 Auftragnehmer

Ingenieurbüro Erich Warninck, Niederlassung Schwerin,  
Nikolaus-Otto-Str. 24, 19061 Schwerin

### 1.4 Auftragserteilung

Die Gemeindeverwaltung Eldena beauftragt das Ingenieurbüro E. Warninck mit der Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Eldena.

### 1.5 Arbeitsunterlagen

Für die Erarbeitung stehen folgende Planungsunterlagen zur Verfügung:

Topographische Karten	M 1: 50.000
Topographische Karten	M 1: 10.000
Flurkarten Gemarkung Eldena	M 1: 4.000
Ortsgestaltungskonzeptplan - Stand Juni 1990	

## 2. Vorbemerkungen

Der Flächennutzungsplan (in folgendem F-Plan genannt) ist als, das gesamte Gemeindegebiet umfassende, vorbereitend-zentral-ordnende Planungsinstrument anzusehen, das der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung mit der Darstellung der Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde ihre Grundzüge geben soll.

Der F-Plan gehört zu den Gegenständen, die von der Gemeinde als Angelegenheit der örtlichen Gemeinschaft in eigener Verantwortung zu regeln sind.

Er hat zum Teil eine verwaltungsinterne Bedeutung, ist aber auch Arbeitsgrundlage der Gemeinde für die Aufstellung von B-Plänen und Anhaltspunkt für die Feststellung im Baugenehmigungsverfahren, ob das konkrete Vorhaben öffentliche Belange beeinträchtigt oder nicht.

Der F-Plan erzeugt ohne Rechtssatzerfordernis Selbstbindungen der ihr beschliessenden Gemeinde und auch gegenüber anderen öffentlichen Planungsträgern.

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des F-Planes ist das Baugesetzbuch - BauGB - in der ab 01.07.1987 geltenden Fassung, die Bau-nutzungsverordnung - BauNVO - vom 23.07.1990 und die Plan-zeichenverordnung - PlanZVO - vom 30.07.1981 in den jeweils gültigen Fassungen.

### 3.

#### **Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Gemäß dem zentralörtlichen System des in Aufstellung befindlichen regionalen Raumordnungsprogrammes für Westmecklenburg ist die Gemeinde Eldena als ländlicher Zentralort vorgesehen. Damit hat die Gemeinde teilweise Aufgaben der Grundversorgung wahrzunehmen.

In Abhängigkeit der ihr übergeordneten Unterzentren Grabow und Dömitz hat sie gegebenenfalls Aufgaben der Gewerbe- und Wohn-flächenausweisung zu übernehmen, die über das Maß der Eigenent-wicklung hinausgehen können.

Durch die Lage an der Müritz-Elde-Wasserstraße und der Bundes-straße 191 hat der Ort auch für die umliegenden Dörfer überörtliche Bedeutung und damit eine Reihe von Versorgungsfunktionen zu übernehmen.

Vorrangig müssen die Planungen der Gemeinde im Rahmen der Eigen-entwicklung erfolgen. Die Möglichkeiten des Wassertourismus sind für die Entwicklung des Dorfes zu nutzen.

Zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist ein Gewerbegebiet südöstlich der Eisenbahntrasse, gegliedert in Bauabschnitten, zu realisieren. Weiteres nicht störendes Gewerbe sollte in den gemischten Bauflächen nördlich und südlich der Bahn eingeordnet werden. Die bisherige Nutzung als Dorfgebiet ist möglichst weitgehend zurückzunehmen, um die Wohnqualität zu sichern und zu erhöhen.

Die Erweiterung der Wohnbauflächen sollte südwestlich des Friedhofes im " Altdorf" in einer Größenordnung von ca. 5 ha beginnen. Die vorhandenen Schutzgebiete sollten in den Plan aufgenommen werden.

Dem 1. Landesraumordnungsprogramm M-V kann entnommen werden:

- Das nächstliegende Mittelzentrum mit Teilfunktion ist die Kreisstadt Ludwigslust, zugehöriges Oberzentrum ist die Landeshauptstadt Schwerin.
- Die Gemeinde liegt im Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung.
- Teile des Gemeindegebietes liegen im Vorbehaltsraum mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege.
- In der Gemeinde befindet sich ein Vorrangraum für Natur- und Landschaftspflege.
- Die Müritz-Elde-Wasserstraße stellt einen "sonstigen Schifffahrtsweg" dar.

#### 4.

#### **Ziele der Planungen der Nachbargemeinden**

An das Gemeindegebiet grenzen die Nachbargemeinden:

- Karstädt
- Bresegard
- Göhren
- Gorlosen

Die Planziele für Eldena wurden mit den Nachbargemeinden abgestimmt und deren Zustimmung eingeholt, da der Ort eine Bedeutung in der Zukunft für das Umland erlangen wird.

Die Ortslagen Karenz, Göhren und Bresegard werden einen Anschluß an die im Bau befindliche zentrale Abwasseranlage in Eldena erhalten.

Planungen, die an die Gemeindegrenzen heranreichen oder sonstige Auswirkungen für Eldena haben, liegen nur im Bereich des OT Krohn mit dem Gewerbegebiet vor.

Im wesentlichen vollzieht sich deren Entwicklung innerhalb der ortsnahen Bereiche.

Nutzung der landschaftlichen Gegebenheiten für den Tourismus, eine gewisse Erweiterung der Bauflächen und Neugliederung der dörflichen Strukturen werden die Hauptentwicklungslinien der kleinen ländlichen Gemeinden sein.

## **5. Städtebauliche Planungsziele**

### **5.1 Bestandsanalyse der Gemeinde**

Die Gemeinde Eldena liegt etwa im südlichen Teil des Landkreises Ludwigslust und besteht aus den Ortsteilen Eldena, Stuck, Altona, Güritz und Krohn.

Sitz der Verwaltungsgemeinschaft ist das Amt Grabow-Land in Grabow.

Der Ort wird verkehrlich durch die Bundesstraße B 191 (Dömitz - B 5 / Ludwigslust), die Reichsbahntrasse Dömitz - Ludwigslust sowie durch die Müritz-Elde-Wasserstraße erschlossen.

Weitere klassifizierte Straßenverbindungen bestehen in Richtung Lenzen und Bresegard. (L I O 97 und L II O 132)

Die Verkehrsanbindung mit dem Umland und den zentralen Orten erfolgt durch eine Bedienung mit Buslinien und Bahn.

Die Straßenentfernungen betragen:

Eldena - Ludwigslust	14 km
Eldena - Dömitz	17 km
Eldena - Schwerin	50 km
Eldena - Lenzen	17 km
Eldena - Grabow	14 km
Eldena - B 5	11 km

Die Gründung der Gemeinde geht auf das Jahr 1229/30 zurück.

Die geschichtliche Dorfontwicklung vollzog sich an der alten Landstraße von Lenzen über Gorlosen - Glaisin - Hagenow - Lübeck mit dem historischen Kern südöstlich der heutigen Müritz-Elde-Wasserstraße.

Die weitere Entwicklung ist verbunden mit dem Ausbau der Verkehrsverbindungen in Richtung Dömitz und Ludwigslust.

Der Schwerpunkt der Bebauung verlagerte sich mit dem Straßenbau und dem Bau der Eisenbahnstrecke Dömitz-Ludwigslust um 1890 in nordwestlicher Richtung.

Mit dem Bau der Müritz-Elde-Wasserstraße ergab sich der heute charakteristische Ortsgrundriß der strukturellen Teilung in zwei Bereiche:

- der "Altdorf"-Bereich mit Dorfanger und Dorfkirche,
- der "Neudorf"-Bereich, durch Reichsbahntrasse und Bundesstraße verkehrlich gut erschlossen, die durch die Lage des Ortskernes in der Achse Bahnhofstraße - Marktplatz miteinander verknüpft werden.

Die Müritz-Elde-Wasserstraße stellt eine weitere wichtige Kompositionsachse dar.

Die vorherrschende Bauform in Eldena ist eine 1-geschossige Bebauung in Ziegelbauweise mit Steildachformen, überhöhtem Dremmel und Zwerchgiebel als traufständige Häuser. Im "Altdorf" sind noch Fachwerkhäuser, teilweise mit Reetdach-eindeckung, erhalten sowie im "Neudorf" Bündnereien und Häuslereien, z. B. Ludwigsluster Str. 3.

Landschaftlich ist Eldena gekennzeichnet durch die Müritz-Elde-Wasserstraße, der alten Elde und dem Wechsel von Wald, Felder und Wiesen. Prägend für den Ort sind die mit großen Linden bestandenen Straßen, Plätze und das Friedhofsgelände mit dem angrenzenden Dorfpark.

Das Straßennetz in Eldena ist überwiegend mit Pflaster befestigt und in Teilen mit dominantem Großgrün bestanden.

Teile des Straßennetzes und Gehwege sind noch unbefestigt. Die B 191 ist auf dem gesamten Verlauf durch die Gemeinde neu ausgebaut worden.

Mit dem Ausbau der Bundesstraße hat der Karl-Marx-Platz eine neue Gestaltung erhalten, die seiner Bedeutung für den Ort gerecht wird.

Die Wasserversorgung erfolgt über eine Gruppenwasserversorgung aus den Richtungen Wanzlitz und Malliß, Teile des Ortsnetzes sind nicht ausreichend dimensioniert.

Eine zentrale Sammlung, Ableitung und Behandlung der Abwässer ist in Eldena nicht vorhanden. Lediglich das Gebiet südlich des Eldekanals wird über die Klimpelanlage an der Altonaer Straße entwässert.

Zur Lösung der Problematik ist der Bau einer Teichkläranlage erfolgt und der schrittweise Aufbau eines Ortsnetzes vorgesehen und in Teilen bereits in der Baudurchführung bzw. in Betrieb.

Die Elektroenergieversorgung erfolgt gegenwärtig vom Umspannwerk Conow über eine 20 KV-Freileitung. Die Leitungsquerschnitte der Niederspannungsverteilung sind nicht ausreichend.

Eine Gasversorgung ist im Ort vorhanden. Die Ferngasleitung verläuft ca. 6 km südlich von Eldena.

Das Fernsprechnet und die vorhandene Ortsvermittlungsstelle sind insgesamt nicht ausreichend und müssen erweitert werden.

Einwohnerentwicklung (Stand Okt. 1994)

Gesamtgemeinde	1.614 Einwohner
davon	
Eldena	1.364 Einwohner
OT Stuck	88 Einwohner
OT Güritz	119 Einwohner
OT Krohn	43 Einwohner

Entwicklung seit 1985

<u>1985</u> - ca. 1.650	<u>1986</u> - ca. 1.638
<u>1987</u> - ca. 1.640	<u>1988</u> - ca. 1.633
<u>1989</u> - ca. 1.642	<u>1990</u> - ca. 1.632
<u>1991</u> - ca. 1.603	<u>1992</u> - ca. 1.606
<u>1993</u> - ca. 1.599	

Altersstruktur (Stand 1989)

0 - 15 Jahre	ca. 20 %
15 - 60/65 Jahre	ca. 64 %
60/65 Jahre und älter	ca. 16 %

Eldena hat eine relativ gut entwickelte soziale Infrastruktur sowie Handwerk- und Gewerbebetriebe.

Die Schule in Eldena hat 13 umliegende Dörfer im Einzugsbereich und ist mit einer Turnhalle ausgestattet.  
Die Kapazität liegt bei etwa 400 Schüler.

Störend für das Ortsbild ist die 3-geschossige Bebauung in der Randlage des Altdorfes sowie die Lage und Gestaltung der landwirtschaftlichen Großanlagen und der Standort der Anlagen der Getreidewirtschaft/Trockenwerk im Kern des Altdorfes an der Müritz-Elde-Wasserstraße.

Dominante des Altdorfes ist die Dorfkirche, die nach dem Brand 1835 in neugotischer Bauform errichtet wurde und bedeutsam das Dorfbild prägt.

Als Splittersiedlung ist der OT Altona anzusehen, der am Rand des Naturschutzgebietes 48 "Blaues Wasser" liegt.

Der OT Stuck, südlich von Eldena, bildet eine geschlossene Bebauung und wird durch die Landstraße in Richtung Lenzen verkehrlich angebunden.

Die OT Krohn und Güritz, nordöstlich der Ortslage Eldena, sind als Splittersiedlungen anzusehen, die sich innerhalb ihrer Bebauungsgrenzen mit behutsamen Abrundungen entwickeln werden.

Eine Besonderheit bildet dabei die bandartige Bebauung mit Einzelgehöften im Bereich Eulenkruh.

Südwestlich vom OT Stuck befindet sich an der Gemeindegrenze zu Göhren ein Campingplatz.

Östlich von Krohn erfolgt eine Umplanung der bestehenden ehem. Lagereinrichtung für gewerbliche Zwecke.

In Planung ist der verkehrliche Ausbau des Verbindungsweges zwischen Krohn und Güritz, der die Müritz-Elde-Wasserstraße im Bereich der Schleuse quert. Damit erfolgt eine bessere Erschließung der Ortsteile und dieses landschaftlich bedeutsamen Naturraumes.

## 5.2 Planungsziel für die Gemeinde

Ausgehend von der Bestandsanalyse lassen sich beim bisherigen Erkenntnisstand der Entwicklung der Region folgende Planungsziele formulieren:

### 5.2.1 Territoriale Entwicklung:

Die Entwicklung der Gemeinde ist, bedingt durch die Verkehrerschließung durch Bahn und Straße und die Verwaltungsstrukturen, auf die Regionen Ludwigslust, Grabow und Dömitz auszurichten.

Die überörtliche Bedeutung des Ortes für die umliegenden Dörfer erfordert die Wahrnehmungen teilweiser Aufgaben der Grundversorgung.

In einem begrenzten Umfang ist mit der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe zu rechnen. Ein weiterer Entwicklungsschwerpunkt wird die verstärkte Nutzung der Müritz-Elde-Wasserstraße für den Touristikbereich werden.

Die landschaftlichen Besonderheiten der Region sind dafür zu nutzen und im Verbund mit den Umlandgemeinden zu betrachten.

### 5.2.2

#### Entwicklung der Wirtschaftsstruktur der Gemeinde

Die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde ist gekennzeichnet durch eine größere Zahl von Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungseinrichtungen.

Bestimmt wurde sie bisher durch Betriebe der Land- und Nahrungsgüterwirtschaft. Dieser Bereich erfährt eine Umstrukturierung und eine Neuorientierung.

Aufgabe ist die Entwicklung der vorhandenen Infrastruktur im Komplex mit der Neuansiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben.

Ein weiteres Element stellt der Touristikbereich dar. Die verkehrstechnisch günstige und landschaftlich reizvolle Lage läßt eine Entwicklung des Dienstleistungssektors erwarten. In die touristische Entwicklung sind die Ortsteile stärker einzubeziehen.

Bei der Ausweisung der Gewerbegebiete sind auf diese Potenzen bei der Auswahl der Ansiedler Rücksicht zu nehmen. Kleinere Flächen zur Ansiedlung und zur Aussiedlung eventuell störender Betriebe aus dem Ort sind geeignet einzuordnen.

### 5.2.3

#### Verbesserung der Bebauungsstruktur und des Erscheinungsbildes

In der Vergangenheit entstandene Fehler und Mängel in der Bebauungsstruktur sind dahingehend zu verändern, daß insgesamt anhand der Kompositionsidee eine Geschlossenheit der dörflichen Struktur erreicht wird. Vorhandene historische Bereiche sind in ihrer Struktur und Gestaltung zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen hervorzuheben.

Durch gezielte Gestaltungsmaßnahmen und zukünftige Bebauung ist eine Aufwertung des Ortskernes und der wichtigen Ortsstraßen anzustreben.

Längerfristig ist die Herausnahme der Bundesstraße 191 aus dem Kernbereich des Dorfes zu planen, da die erhebliche Steigerung des Verkehrsaufkommens in den nächsten Jahren mit einer stärkeren negativen Beeinflussung der Wohn- und Lebensqualität und einer funktionellen Trennung der Ortsbereiche verbunden ist.

Besonders wertvollen städtebaulichen Räumen und Straßenzügen ist gebührende Aufmerksamkeit zu schenken. Baumaßnahmen an den Hochbauten und der Infrastruktur (besonders Straßenbau) sollten dem Rechnung tragen. Die Ortsteile Krohn und Gütitz sind abzurunden und innerhalb der vorhandenen Bebauungsgrenzen zu verdichten.

#### 5.2.4

##### Sanierung der Bausubstanz

Bauzustand, Gestaltungsmängel und steigende Ansprüche und Bedürfnisse erfordern eine Weiterführung der begonnenen Sanierung der bestehenden Bebauung. Typische Bauweisen und Bauformen sind mit neuen Anforderungen in Einklang zu bringen. Entstandene Fehlentwicklungen sind langfristig zurückzuentwickeln.

Bau- und Kulturdenkmale sowie bedeutsame Wohngebäude sind zu erhalten und sollten in Teilen unter Umgebungsschutz gestellt werden. Maßnahmen der Dorferneuerung und eine Ortssatzung zur Gestaltung baulicher Anlagen sind Grundlagen der Entwicklung und der Entscheidungsfindung.

#### 5.2.5

##### Verbesserung und Erhaltung des Landschaftsbildes

Grundlage ist das Erste Naturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern und das Bundesnaturschutzgesetz.

Landschaftlich wertvolle Räume und Blickbeziehungen sind zu erhalten, aufzuwerten und neu zu gewinnen.

Vorhandene großräumige Feld- und Wiesenlandschaften sind durch Knickbepflanzungen entlang von Wegen und Vorflutern zu gliedern.

Typische Großgrünbepflanzungen (Baumalleen und einzelstehende Bäume oder Baumgruppen) sind zu erhalten, zu schützen und zu ergänzen.

Bestehende betriebliche Anlagen, die das Dorfbild negativ beeinflussen, sind einzugrünen.

Technisch ausgebaute Gewässer und Vorfluter sind zu renaturisieren und durch Anlage eines Uferstreifens auszuwerten.

Die Müritz-Elde-Wasserstraße mit dem angrenzenden Landschaftsraum ist unter den sich entwickelnden Möglichkeiten zu nutzen. Dabei ist zu verhindern, daß unzulässige Eingriffe in die Landschaft vorgenommen werden.

Die Müritz-Elde-Wasserstraße als Bundeswasserstraße gehört nach § 38 Abs. 1, Ziffer 4 Bundesnaturschutzgesetz zu den privilegierten Flächen.

#### 5.2.6 Überregionale Planungen

Überregionale Planungen sind mit den örtlichen Planungen in Übereinstimmung zu bringen.

#### 5.3 Darstellung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfaßt das gesamte Gemeindegebiet Eldena. Es erfolgt eine Aufteilung in zwei Planteile A/1 und A/2 (Ortslage Eldena). Der Planteil A/2 (M 1: 4.000) wird im Planteil A/1 (M 1: 10.000) als Weißfläche dargestellt. Der Planteil A/2 wird wie folgt begrenzt:

nordwestlich:	1.000 m parallel zur Eisenbahntrasse
nordöstlich:	1.000 m vom Ortsausgang in Richtung Ludwigslust
östlich:	ca. 900 m Entfernung vom Ortskern
westlich:	Gemeindegrenze
südlich:	ca. 500 m nördlich der Bebauung des Ortsteiles Stuck

#### 5.4 Zusammenstellung der Planungsabsichten

Bestehende Nachfragen nach Standorten für Wohnungsbau, Freizeitgestaltung und Gewerbe machen die Ausweisung geeigneter Bauflächen und Einzelstandorte erforderlich.

Die Entwicklung des Ortskernes, der Ortsteile, Verkehrserschließung, Freiflächengestaltung sowie die Einbindung in die Landschaft sind zu einer städtebaulichen Einheit zu führen.

### 1) Ortskern

Der Ortskern liegt im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Dorfstraße mit der Bundesstraße 191 und wird südlich durch die Kanalbrücke funktionell und optisch begrenzt. Der jetzige Karl-Marx-Platz erfüllt diese Funktion zum Teil.

Dienstleistungs- und strukturbestimmende Funktionen sind zielgerichtet in diesem Raum anzusiedeln.

Das bestehende Großgrün und das Weltkriegsdenkmal erhalten Bestandsschutz.

Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind ausreichend anzuordnen.

Für die Fußgänger sind verkehrsorganisatorische Maßnahmen einzuplanen.

Der Ortskern ist durch Satzung unter besonderen Schutz zu stellen.

Dorfstraße und Straße der Jugend stellen die Verbindung zum historischen Zentrum "Markt" südlich der Müritz-Elde-Wasserstraße her, der durch die Kirche dominant betont wird.

Dieser Verbindungsbereich sollte als verkehrsberuhigter Bereich umgestaltet werden.

Ortskernbestimmende Funktion ist der Müritz-Elde-Wasserstraße, als Bundeswasserstraße, zuzuordnen. Mit einer entsprechenden Grüngestaltung ist dieser Bedeutung Rechnung zu tragen.

Dabei ist die beidseitige fußläufige Erreichbarkeit anzustreben.

### 2) Wohnbebauung

Grundsätzlich ist für Neubau eine Verdichtung innerhalb der bestehenden Bebauungsgrenzen zu erreichen.

Da nicht ausreichend bebaubare Grundstücke im Ortsteil Eldena zur Verfügung stehen, ist eine Erweiterung der Wohnbauflächen um ca. 5 ha im südwestlichen Bereich und im Bereich am Bootshafen vorzusehen.

Angrenzend an die gemischten Bauflächen nordwestlich der Bahntrasse wird eine Erweiterung der Wohnbauflächen (W) um ca. 4 ha ausgewiesen.

Die Ortsteile Krohn, Güritz und Altona sind nicht über ihre Bebauungsgrenzen auszudehnen.

Der Schwerpunkt der Bebauung liegt im Ortsteil Eldena. Die bestehenden Bebauungsgebiete werden in ihrer Nutzungsart höher eingestuft und erhalten damit die Möglichkeit der Verbesserung der Wohnqualität. Für die teilweise vorhandenen großen Wohnquartiere ist eine innere Verdichtung und Hofberäumung möglich und auch vorgesehen.

Die typische Bauweise und die besonderen Gestaltungsmerkmale ( Fassaden, Hauseingänge, Dächer und Einzäunungen) sind über eine Satzung so zu berücksichtigen, daß ihre Ursprünglichkeit gewahrt bleibt.

Die vorhandenen Bebauungsgrenzen für den Ortsteil Eldena in Richtung Lenzen, Dömitz und Ludwigslust sind beizuhalten.

### 3) Sonstige Bauflächen

Die ausgewiesenen gemischten Bauflächen sind bestimmt durch ihre Lage an der Bahntrasse Dömitz-Ludwigslust, durch vorhandene Betriebe und Einrichtungen und durch die Bundesstraße 191. Eine Erweiterung erfolgt im Bereich zwischen den vorhandenen gemischten Bauflächen an der Bresegarder Straße und der Dömitzer Straße nordwestlich entlang der Bahntrasse in der Größenordnung von ca. 2 ha. Die Gebiete sind südöstlich mit Großgrün zu durchpflanzen.

Als Gewerbefläche werden Flächen südöstlich der Eisenbahntrasse ausgewiesen. Als Sondergebiet ist im Bereich des Sporthafens eine Anlage für Wasserwanderer mit der Möglichkeit eines Kurzcampingplatzes vorgesehen.

Der vorhandene Campingplatz an der südöstlichen Gemeindegrenze wird als Sondergebiet Camping festgesetzt.

Für den Schützenverein ist an der Straße nach Stuck ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 zur Nutzung als Schießplatzanlage vorgesehen.

Mit der Ausweisung von Gemeindebedarfsflächen ist das gesamtgemeindliche öffentliche Bedürfnis (Dorfplatz) und touristische Angebot zu erfüllen bzw. zu erweitern.

### 4) Standorte der Landwirtschaft

Die betriebenen Einrichtungen der Landwirtschaft erhalten eine Bestandsgarantie. Sie sind aber entsprechend ihrer Lage, ihrer Entwicklung und ihres Zustandes entsprechend zu sanieren, zu gestalten bzw. rückzubauen oder zu verlagern.

## **Ergänzung des Erläuterungsberichtes**

### **Pkt. 5.4 (3) sonstige Bauflächen**

#### Mischgebiete

Die Entwicklungsziele für die Gemeinde Eldena ergeben sich aus den vorgenannten Planungszielen des Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Westmecklenburg. Dort ist Eldena als ländlicher Zentralort eingestuft. Es ist so zu entwickeln, daß eine angemessene Versorgung der Bevölkerung des zugeordneten Nahbereiches mit Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs gewährleistet ist und damit gleichzeitig zur wirtschaftlichen Stärkung des schwach strukturierten ländlichen Raumes beigetragen wird.

Planungs- und Entwicklungsziele der Gemeinde ist es deshalb, die innerörtlichen Straßenzüge im "Neudorf" - Ludwigsuster Straße, Dömitzer Straße, Teile der Bahnhofsstraße und der Bresegarder Straße sowie den alten Ortskern nördlich der Müritz-Elde-Wasser-Straße als Mischgebiete so zu entwickeln, um über die bereits vorhandene Durchmischung von Wohnen und Gewerbebetrieben (die das Wohnen nicht wesentlich stören) eine weitere Entwicklung gem. § 6 Abs. 1 Bau NVO zu sichern.

Die bestehenden Bauflächen östlich entlang der Bahnlinie Dönnitz-Ludwigslust, bereits teilweise gewerblich genutzt, sind als Mischgebiet geplant, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung hier zu sichern.

Die Wohnbebauung in der Neuen Reihe stellt dann die rückwärtige Bebauung dar.

Die Mischgebiete im Bereich des Altdorfes berücksichtigen den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der bereits ansässigen Gewerbebetriebe bzw. den Bestand des landwirtschaftlichen Betriebes in der Altonaer Straße, K.-Willführ-Straße und Lenzener Straße.

Gemäß dem zentralörtlichen System des RRPW-M hat die Gemeinde in Abhängigkeit der Unterzentren Grabow und Dömitz Aufgaben der Gewerbe- und Wohnflächenausweisung zu übernehmen, die über das Maß der Eigenentwicklung hinausgehen können.

Entwicklungsschwerpunkt für eine Ansiedlung dem Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe mit speziell einem Flächenbedarf, der innerhalb der bestehenden Bebauung nicht ausreichend vorhanden ist, ist die Erweiterung der Bauflächen westlich der Bahnlinie. Die Bebauung gewerblicher Betriebe entlang der Bahntrasse kann über eine Bebauungsplanung so gleichzeitig eine "Puffersituation" zu den westlich anschließenden geplanten Wohnbauflächen darstellen.

- 17 b -

Eine hohe Lärmbelastung ist nicht zu erwarten, da die Belegung der Bahntrasse nicht bedeutend ist und auch eine Erweiterung nicht erwartet werden kann.

Der Ortsteil Stuck stellt eine landwirtschaftliche Struktur dar und ist deshalb in seiner Gesamtheit als Mischgebiet festgelegt, um so eine landwirtschaftliche Entwicklung (ein Hauptziel in der Region) im Bedarfsfall zu ermöglichen.



- Siegel -

*[Handwritten signature]*  
Strauhs  
Bürgermeister

### 5) Infrastruktur

Die Bundesstraße 191 ist entsprechend ihrer Bedeutung im Verlauf der Gemeinde ausgebaut. Eine Ortsumgehung ist planerisch angedacht. Nebenstraßen sollten bei Neubau und Sanierung dorftypisch ausgeführt werden.

Die Landstraßen sind verkehrsgerecht auszubauen und mit der Bundesstraße und den Dorfstraßen zu vernetzen.

Im Bereich der Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen sind ausreichend Stellplätze für PKW anzulegen.

Die Müritz-Elde-Wasserstraße ist für den Wassersportverkehr zu nutzen und durch Anlegeplätze (außerhalb des Wasserstraßenquerschnittes) innerhalb des Gemeindegebietes attraktiv zu gestalten.

Art und Umfang der Nutzung der Wasserstraße für Fracht- und Fahrgastverkehr ist langfristig zu untersuchen.

Die Wasserversorgung erfordert eine Erneuerung und Ergänzung des Leitungsnetzes.

Für die Abwässer ist eine Lösung im Rahmen des Ortes geplant und in der Durchführung.

Die Energieversorgung ist hochspannungsseitig sichergestellt. Das Niederspannungsnetz ist gegebenenfalls zu sanieren und zu erweitern.

Die Anlagen der Telekom sind insgesamt zu sanieren und zu erweitern.

Eine Gasversorgung ist in Eldena vorhanden und entsprechend der Ortsentwicklung auszubauen.

Die Reichsbahntrasse erhält keine überregionale Bedeutung. Sie hat ihre Bedeutung im Rahmen der Städteverbindung Ludwigslust - Dömitz.

## 6) Landschaftsplanung, Freiflächengestaltung

Ziel der Landschaftsplanung sollte es sein, den Wasserraum des Eldekanals mit der Ufervegetation und der angrenzenden Landschaft optisch in den Ort zu führen bzw. erlebbar zu machen.

Die fehlende Begrünung, verursacht durch bauliche Eingriffe, ist landschaftstypisch wiederherzustellen. Im Kernbereich des Ortes ist der Eldekanal fußläufig erreichbar zu gestalten.

In der freien Landwirtschaft ist ein System von Wander- und Reitwegen in Abstimmung mit den Nachbargemeinden aufzubauen. Darin sind die Eldekanalwege, wo möglich, einzubeziehen.

Zur Erhöhung der ökologischen Vielfalt sind ungeschützte Bereiche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Vorhandene Waldflächen sind zu erhalten, stillgelegte Flächen sind teilweise aufzuforsten.

Ausgleichsflächen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft sind festzusetzen, die ausgewiesenen Schutzgebiete sind zu erhalten.

Die für Eldena typischen, mit Linden begrünten Straßenzüge, müssen erhalten bleiben.

Einzelne Straßenzüge sollten eine Neupflanzung erhalten. Wertvolle Einzelbäume sind als Naturdenkmale auszuweisen.

Neue Wohngebiete, Gewerbegebiete und sonstige Großanlagen sind intensiv mit heimischen Gehölzen zu begrünen.

Der Gestaltung der Freiflächen ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken, da damit das Ortsbild bestimmt wird. Der Bahnhofsbereich ist in diese Planung einzubeziehen.

Die drei Friedhöfe sind in ihrer Struktur zu erhalten und zu pflegen.

Die vorhandenen Sportanlagen

- nördlich, im Bereich der Schule
- westlich, an dem Eldekanal gelegen
- westlich, Nähe Altona (Reitsportplatz)

sind als ausreichendes Flächenangebot für die Gemeinde anzusehen. Eine zusätzliche Ausweisung ist nicht vorgesehen.

Eine Unterversorgung ist im Bereich der Kinderspielplätze, besonders im Raum des Neudorfes, vorhanden. Möglichkeiten sind hier im Rahmen der Entkernung der Innenhöfe gegeben und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

## 6. **Darstellung der aus den Planungsabsichten abzuleitenden Entwicklungen und Randbedingungen**

### 6.1 Bebauung

Die vorhandenen bebauten Flächen und die neu ausgewiesenen Flächen werden wie folgt dargestellt:

- Wohnbauflächen gem. § 1 BauNVO, die in der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO mit den jeweils festzulegenden Ausnahmen [Abs. (3) des § 4 BauNVO] ausgewiesen werden
  - gemischte Bauflächen gem. § 1 BauNVO als Mischgebiete nach § 1 BauNVO als Mischgebiete nach § 6 BauNVO
  - gewerbliche Bauflächen gem. § 1 BauNVO als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
  - Sondergebiete gem. § 10 Abs. 1 und § 11 Abs. 3 BauNVO
- Für diese Gebiete gelten gem. DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 folgende Orientierungswerte für den Schallschutz, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelästigung zu erfüllen:
- bei allgemeinen Wohngebieten (WA) tags 55 dB (A)
  - nachts 45 dB (A) bzw. 40 dB (A)

- bei Mischgebieten (M)
  - tags 60 dB (A)
  - nachts 50 dB (A) bzw. 45 dB (A)
- bei Gewerbegebieten
  - tags 65 dB (A)
  - nachts 55 dB (A) bzw. 50 dB (A)
- bei Friedhöfen, Parkanlagen
  - tags und nachts 55 dB (A)
- bei sonstigen Sondergebieten, je nach Nutzungsart
  - tags 50 dB (A) bis 65 dB (A)
  - nachts 35 dB (A) bis 65 dB (A)

(Die niedrigen Werte tags 50 dB (A), nachts 35 dB (A) gelten für SO-Erholungsgebiet, Camping.)

(Die niedrigen Nachtwerte gelten für Gewerbe- und Freizeitlärm, sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.)

Kurzfristige Geräuschspitzen sollten vermieden werden, wenn sie die o.g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

In vorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in der Gemengelage lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten.

Die auf gemischten Bauflächen zulässigen nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetriebe sind auf den Flächen im Zuge der weiterführenden Bauplanung so anzuordnen, daß die Immissionen in Richtung zur Wohnbebauung hin abnehmen.

Im Gewerbegebiet südöstlich der Eisenbahntrasse dürfen nur Anlagen errichtet werden, die nicht nach dem Bundes-Immissionsgesetz zu genehmigen sind. Anlagen mit möglichen Emissionen, besonders Lärmemissionen, sind auf der Gewerbefläche so anzusiedeln, daß die Emissionen in Richtung Wohnbebauung abnehmen.

Diese Anlagen sind nach § 22 BImSchG so zu errichten und betreiben, daß

- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinflüsse aus ein Mindestmaß beschränkt werden.

Die Trennung des Gewerbegebietes vom Wohngebiet hat durch geeignete Maßnahmen zu erfolgen (z.B. Lärmschutzwall - bepflanzt, Gebäudestellung). Die Anlagen der Getreidewirtschaft sind gemäß § 22 BImSchG zu betreiben.

In den zu verdichtenden Wohngebieten erfolgt die Bebauung mit maximal 1 (einem) Vollgeschoß. Die vorhandene mehrgeschossige Bebauung ist durch eine Ergänzung abzurunden. Zur Höhenstaffelung ist eine 1 1/2 Geschossigkeit möglich.

Für die Baugebiete Am Friedhofsweg, Am Bootshafen und Bresegarder Straße sind Bebauungspläne aufzustellen. Die Verdichtung der Wohnquartiere Dömitzer Straße/Friedensstraße und Friedensstraße/Bahnhofstraße ist planerisch durch Bebauungspläne zu bearbeiten. Dabei sind öffentliche Bedürfnisse - Stellplätze, Freiflächen und fußläufige Querverbindungen - zu berücksichtigen.

Die vorh. Stallanlagen genießen Bestandsschutz. Zur Vermeidung von Geruchsbelästigungen durch Anlagen zur Tierproduktion wird generell ein von der Tierzahl abhängiger Mindestabstand zur Wohnbebauung zu fordern sein.

Für die Stallanlage im südlichen Plangebiet des OT Eldena ist ein Mindestabstand von 250 m gefordert.

Die Stallanlage im nördlichen Plangebiet fordert aufgrund ihrer Größe einen Mindestabstand zur nächsten Wohnbebauung von 270 m . Dieser Abstand wird eingehalten.

Für die Ortsteile Güritz, Krohn und Stuck sind Abrundungs- bzw. Außenbereichssatzungen zu erarbeiten, die die genaue Abgrenzung der innerhalb dieser Ortsteile möglichen Bebauung festsetzt und die Einbindung der Ortsteile in die freie Landwirtschaft kenntlich macht. Eine deutlich flächenmäßige Entwicklung ist nicht Planziel.

Ziel ist, mit ergänzender Bebauung den Bestand der Siedlungen zu sichern, die Bevölkerungsstruktur behutsam zu verändern und verträgliche Nutzungsveränderungen festzulegen.

Im Ortsteil Eldena ist der Bereich westlich der Schleusenanlage als Sondergebiet mit der Nutzung als Kurzzeitcampingplatz für Wasserwanderer mit einer Anlegemöglichkeit festgesetzt.

Der Platz ist im Zusammenhang mit der bestehenden Sportanlage (Hafen) zu planen und zu gestalten.

Der Campingplatz Stuck kann nur unter Beachtung der Beschränkungen durch seine Lage im Bereich der Müritz-Elde-Wasserstraße entwickelt werden.

Im Ortsteil Krohn ist eine Umplanung der ehemaligen Lagereinrichtungen der Landwirtschaft für gewerbliche Zwecke vorgesehen. Für die als Gewerbegebiet dargestellte Fläche läuft in der jetzigen Planungsphase die Erarbeitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes. Daraus sich eventuell ergebende Auflagen, besonders hinsichtlich Landschaftsschutz und Ausgleichsmaßnahmen, können noch nicht in das vorliegende Programm übernommen werden.

Das Sondergebiet Schießplatz stellt eine Sportschützenanlage dar. Schießplätze sind gemäß 4. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (4. BImSchV), Anhang Nr. 10.18 durch das STAUN Schwerin zu genehmigende Anlagen. Die Zulässigkeit der Errichtung und des Betriebes wird im Genehmigungsverfahren durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Schwerin entschieden.

## 6.2

### Verkehr

Lärmbelästigungen sind durch die Eisenbahntrasse, die Bundesstraße 191 und durch die Landstraße L I O 97 und L II O 132 gegeben.

Im Bereich der Bundesstraße sind Maßnahmen gemäß einem Lärmschutzgutachten festzulegen. Bei neu auszuweisenden Bebauungsgebieten sind zur Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartenden Verkehrsmengen der o.g. Straßen zu berücksichtigen.

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen gem. Bundesfernstraßengesetz (FStr.G.) Hochbauten sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der B 191 (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Gemäß § 31 (1) Straßen und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - M-V) vom 13. Januar 1993 dürfen außerhalb der nach § 5 Abs. 2 festgesetzten Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden: L I O 97, L II O 132.

Die verkehrsmäßige Erschließung der einzelnen Planflächen ist vorrangig über bereits vorhandene Anbindungen innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen zu sichern.

Anbindungen von Planflächen als Grundstückszufahrten und zusätzliche Anschlüsse an die freie Strecke der Bundes- und Landesstraßen, sind grundsätzlich auszuschließen.

Durch die Erweiterung der Wohn- und Mischgebiete, westlich der Bahnlinie, wird der Einbau einer Linksabbiegerspur auf der Landesstraße L II O 132 am Ortsausgang Eldena in Richtung Bresergard im Interesse der Verkehrssicherheit und der Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrsablaufes unbedingt erforderlich. Einzelheiten dazu sind im weiterführenden Bauleitplanverfahren abzustimmen.

Innerhalb des Ortsteiles Eldena sind nördlich und in Teilen südlich der Müritz-Elde-Wasserstraße entlang des Ufers Fußwege anzulegen. Die Einbeziehung der Betriebswege am Ufer der Müritz-Elde-Wasserstraße in das System der Wander- und Reitwege ist möglich, wenn

- zwischen der Gemeinde Eldena und dem Wasser- und Schiffsamt ein Nutzungsvertrag abgeschlossen wird, der Belange der Unterhaltungslast und der Verkehrssicherungspflicht regelt
- die genannten Betriebswege nicht als Reitwege genutzt werden
- das Betriebsgelände der Schleuse in das System nicht einbezogen wird.

Die Müritz-Elde-Wasserstraße als Bundeswasserstraße gehört zu den nach § 38 Abs. 1 Ziffer 4 Bundesnaturschutzgesetz privilegierten Flächen, die bei Inkrafttreten des Bundesnaturschutzgesetzes ausschließlich oder überwiegend der See- und Binnenschifffahrt dienen und daher nicht durch Naturschutz und Landschaftspflege beeinträchtigt werden dürfen.

Als künstliche Wasserstraße und somit ausgesprochener Kanalstrecke ist das Stilliegen gem. § 7.02 Binnenschifffahrtsstraßenordnung verboten.

Ankerplätze sind deshalb nur außerhalb des Wasserstraßenquerschnittes möglich. Eventuelle Abgrabungen bedürfen der Genehmigung gem. § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStr.G) durch das Wasser- und Schiffsamt Lauenburg (WSA).

Durch das WSA sind perspektivisch folgende Maßnahmen geplant:

- 1) Im Bereich oberhalb der Schleuse Eldena zwischen Basisschleuse (Abzweig Alte Elde) und Schleuse Eldena sind beidseitig der Bundeswasserstraße Müritz-Elde-Wasserstraße (MEW) Dammsanierungen erforderlich.  
Für diese Unterhaltungsmaßnahme, Zeitpunkt der Arbeiten steht noch nicht fest, sind angrenzende Uferflächen für Deichverbreiterungen und Spülfelder von entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten.
- 2) Das verwaltungseigene Grundstück oberhalb der Schleuse Eldena (Gemarkung Eldena, Flur 3, Flurstück 560 tlw.) soll aufgelöst und als Lagerfläche hergerichtet werden.

Im Ortsteil Stuck sind die vorhandenen Wohnwege ortstypisch, d.h. vorwiegend in Pflaster auszubauen.

Der Ortsteil Krohn erhält eine ausgebaute, verkehrsmäßige Anbindung in Richtung Gütitz und weiter in Richtung B 191.

Die Eisenbahnverbindung ist in das Netz des öffentlichen Nahverkehrs einzubinden.

Der Bahnhof und das Bahnhofsgelände sind als dorfprägendes Element umzugestalten. Dazu liegen Vorschläge im Rahmen des Dorferneuerungsprogrammes vor.

Zwischen Bresegarder Straße und Bahnhofstraße ist die Straße parallel zur Eisenbahn auszubauen.

Zur Gestaltung der Flächen der Reichsbahn sind Möglichkeiten der Grün- und Freiflächenbepflanzung anzuwenden.

### 6.3 Stadttechnische Erschließung

#### 6.3.1 Wasserversorgung

Versorgungsträger ist der Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust über die Wasserwerke Wanzlitz und Malliß.

Die mengen- und gütemäßige Deckung des vorhandenen und geplanten Bedarfs ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen und vertraglich zu regeln.

Die Bereitstellung von Wasser für Feuerlöschzwecke sollte nach Möglichkeit aus Feuerlöschteichen, natürlichen Gewässern usw. erfolgen, da die Nennweiten der vorhandenen Trinkwasserleitungen für Feuerlöschzwecke an größeren Objekten z.T. nicht ausreichend sind.

In Teilen des Planungsgebietes, speziell in den Gebieten neuer Bauflächen werden Netzerweiterungen erforderlich.

Für den Ortsteil Eldena ist deshalb bei der Planung für Netzveränderungen der Feuerlöschbedarf zu beachten, da hier die vorgenannten Entnahmemöglichkeiten nicht in jedem Fall zur Verfügung stehen. Sollte das Trinkwassernetz zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreichend sein, ergeben sich für die Gemeinde zur Gewährung des Grundschutzes der Bürger folgende, zu schaffende Deckungsmöglichkeiten:

- Ausbau bzw. Errichtung von Löschwasserteichen oder Bohrung zusätzlicher Flachspiegelbrunnen
- Entnahme aus stationären Löschwasserbehältern
- Ausbau und Entnahme aus öffentlichen Gewässern

Mit Trinkwasser ist sparsam umzugehen. Im gewerblichen Bereich sind für wasserintensive Prozesse wassersparende Technologien anzuwenden.

### 6.3.2

#### Abwasserentsorgung

Beginnend ab 1993 erfolgt in Bauabschnitten die zentrale Erfassung, Ableitung und Behandlung der Abwässer für den Ortsteil Eldena. Der Anschluß an die Teichkläranlage erfolgt im Trennsystem. Träger ist der Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust. Die Teichkläranlage liegt südwestlich der Ortslage und ist seit 1994 in Betrieb.

Die Ortsteile Krohn, Güritz und Stuck erhalten aufgrund der weiten notwendigen und damit sehr kostenaufwendigen Transportentfernungen keinen Anschluß.

In diesen Ortsteilen sind als Endausbau vollbiologische Kleinkläranlagen mit Nachbehandlung (z.B. Tropfkörperanlagen) vorgesehen.

Nach Fertigstellung der zentralen Anlage wird die vorhandene Klimpelanlage stillgelegt.

Bei Bau und der Inbetriebnahme von Kleinkläranlagen sind die Grundsätze der Verwaltungsvorschrift über allgemein anerkannte Regeln der Technik für die Abwasserbehandlung mittels Kleinkläranlagen vom 07.12.1993 (DIN 4261) zu beachten. Die Errichtung von Gemeinschaftskläranlagen sollte in Erwägung gezogen werden.

Grundsätzlich sollte gereinigtes Abwasser mit einem klar definierten Einleitpunkt in Fließgewässer eingeleitet werden.

Die Einleitung der anfallenden Abwässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust.

Der Bau von Kleinkläranlagen ist mit dem Zweckverband abzustimmen und in dessen Gesamtkonzeption einzupassen.

### 6.3.3

#### Energieversorgung - Elektro

Versorgungsträger ist die Westmecklenburgische Energieversorgung AG - WEMAG -.

Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen sind dementsprechend abzustimmen. Die Erschließung erfolgt im Verbund von 20 KV-Freileitungen und Erdkabel mit den dazugehörigen Trafostationen und dem Niederspannungsnetz.

Im Planungsgebiet befinden sich 0,4 KV-Kabel, 0,4 KV-, 20 KV- und 110 KV-Freileitungsanlagen der WEMAG.

Der Verlauf der 20 KV- und 110 KV wurde nach Angabe des Versorgungsunternehmens eingetragen. Diese Angaben haben lt. VU keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit.

Bei Nahrung mit Baumaßnahmen jeder Art an diese Anlagen ist die WEMAG vorher zu konsultieren.

Durch Bebauung sind notwendige Leitungsumlegungen möglich, müssen jedoch vom Veranlasser finanziert werden.

Für den Betrieb und insbesondere zu Reparaturzwecken im Havariefall muß ein Erreichen der Anlagen auch mit Mechanisierungsfahrzeugen weiterhin gewährleistet werden.

Für Bautätigkeiten in der Nähe von 110 KV-Freileitungen ist die entsprechende WEMAG Information (siehe Verfahrensakte Anlage 3.5.15) zu beachten.

Für die Erweiterung der Netze sind im Rahmen weiterer Bebauungsplanungen ggf. weitere Standorte für Transformatorenstationen und Leitungstrassen gem. DIN 1998 außerhalb des Straßenkörpers und befahrbarer Wohnwege freizuhalten.

Im Bereich des Bahnhofes und der Bahnübergänge befinden sich Starkstromanlagen der Deutschen Bahn AG.

#### 6.3.4 Energieversorgung - Gas

Versorgungsträger ist HGW Hanse Gas GmbH Schwerin. Die Versorgung des Ortsteiles Eldena erfolgt über einen Anschluß an die südlich verlaufende Ferngasleitung. Die Anschlußstation liegt im Eldekanalufer (südlich der ehemaligen Molkerei). Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Wohn- und Gewerbegebiete ist das Versorgungsunternehmen rechtzeitig zur Sicherung der gasseitigen Erschließung zu beteiligen.

#### 6.3.5 Fernmeldeversorgung

Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Post AG, Telekom. Bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen vorzusehen und freizuhalten.

#### 6.3.6 Schlußbemerkungen, Sonstiges

Arbeiten an den stadtechnischen Versorgungsleitungen sind zu koordinieren, um Mehrfachaufbrüche zu vermeiden, speziell bei neuen Straßenbaumaßnahmen.

#### Liegenschaften

Im Planungsgebiet befinden sich nachstehende Liegenschaften des Landes bzw. des Bundes:

OT Güritz, Revierförsterei

Geplante Veränderungen, die die genannten Liegenschaften betreffen, sind rechtzeitig mit dem zuständigen Landesbauamt abzustimmen. Die Landesvermögens- und Bauabteilung der OFD ist nachrichtlich zu beteiligen.

### Gewerbeaufsichtsamt

Durch das Gewerbeaufsichtsamt werden nachstehende Hinweise gegeben, die bei weiteren Planungen zu beachten sind:

Nach den Bestimmungen der §§ 1 - 5 der Anordnung über Bauvorhaben, bautechnische Prüfung und Überwachung (BauVorl./BauPrüf-/ÜbAO) vom 13.08.1990 (GBI I Nr. 57 S. 1400 - Ausg. Sept. 1990), sind Unterlagen zur Prüfung einzureichen.

Mit "Einzelvorhaben" sind die Neuerrichtung, Erweiterung und Nutzungsänderung von Arbeitsstätten gemeint, die aus der Umsetzung des Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplanes resultieren.

Hierbei sind Arbeitsstätten aus dem gesamten Spektrum

- der gewerblichen Wirtschaft
  - der freien Berufe
  - des Dienstleistungsgewerbes und des Handels
  - der Land- und Forstwirtschaft
  - der nichtgewerblichen Vereinigungen und Institutionen und
  - des öffentlichen Dienstes
- angesprochen.

Sollten sich an teilweise vorhandenen Dach- und Wandflächen aus Asbestzementzeugnissen Sanierungsarbeiten als notwendig erweisen, sind die Festlegungen der Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 519 - Asbest; Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten - zu beachten.

Diese Arbeiten dürfen nur von Firmen ausgeführt werden, die über die entsprechende Fach- und Sachkunde, sowie die personellen und sicherheitstechnischen Voraussetzungen gemäß TRGS 519 verfügen.

Das gleiche trifft zu für alle unter den Punkten 2.1. bis 2.4. dieser TRGS genannten Arbeiten.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, daß vor der Durchführung von Erschließungsarbeiten (Tiefbauarbeiten) mit dem Landesamt für Katastrophenschutz Mecklenburg-vorpommern, Munitionsbergungsdienst, Gallentiner Chaussee 7, 23996 Bad Kleinen, Verbindung aufgenommen werden muß.

### Amt für Landwirtschaft

Das Amt für Landwirtschaft weist darauf hin, daß die Flurstücke 447, 448, 449, 496 und 411 für eine Pachtzeit von 2 bis 12 Jahren angezeigt wurden und daß die Eigentums- und Pachtverhältnisse Berücksichtigung finden müssen.

### Forstamt

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist gemäß § 20 (LWaldG vom 08.02.1993) ein Abstand zu vorhandenen Waldflächen von 50 m einzuhalten. Die Bebauung auf den gemischten Bauflächen und dem Gewerbegebiet südwestlich der Bahnlinie auf den Flurstücken 496, 497, 498, 500, 501 und 502 in der flur 4 ist in der weiteren Planung unter dieser Forderung zu entwickeln.

### Brandschutz

Nach den Richtwerten der VfDB Pkt. 7.5 und des Regelwerkes DVGW Arbeitsblatt W 405 ist eine Löschwasserbevorratung von 96 m<sup>3</sup>/h vorzusehen. Diese Menge ist für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

Daraus resultiert eine Gesamtlöschwassermenge von 192 m<sup>3</sup>. Grundsätzlich ist der Löschwasserbedarf für den Löschbereich jedoch von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln (in der weiterführenden Bauleitplanung). Der Nachweis über die vorhandene Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und vor Beginn einer Baumaßnahme mit entsprechenden Unterlagen zu Genehmigung mit einzureichen.

Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Hinweisschilder für den Brandschutz nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Alle Zufahrten und Zugänge für die Feuerwehren müssen auf dem Baugrundstück die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Lösch- und Rettungsfahrzeuge garantieren (§§ 4 und 5 BauO).

Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehren sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind nach DIN 1055 Teil 3 entsprechend einem 12 t-Nutzfahrzeug nach DIN 1072 zu bemessen.

## 6.4 Maßnahmen zum Erhalt und Schutz der Landschaft

### 6.4.1 Gewässer

Maßgeblich bestimmt wird das Gemeindegebiet vom Verlauf der Müritz-Elde-Wasserstraße mit den Schleusenanlagen in Eldena und im Ortsteil Güritz.

Dieser Kanal ist nach technischen Gesichtspunkten gebaut (Linienführung). Der Uferbereich ist aber teilweise mit heimischen Gehölzen bestanden und mit den anliegenden Wiesenräumen ist ein bedeutsamer Landschaftsraum gegeben, der entsprechend zu erhalten und zu schätzen ist. Darin mit einbezogen ist der Verlauf der alten Elde.

Die Müritz-Elde-Wasserstraße als Bundeswasserstraße gehört zu den nach § 38 Abs. 1 Ziffer 4 Bundesnaturschutzgesetz privilegierten Flächen, die daher nicht durch Naturschutz- und Landschaftspflege in ihrer bestimmungsmäßigen Nutzung beeinträchtigt werden dürfen.

Tiefliegende Wiesenflächen werden von einem Netz von Vorflutern durchzogen, die als technisch ausgebaute Gewässer landschaftsuntypisch anzusehen sind. Den Hauptvorfluter bildet hier die Elde-Rognitz-Überleitung.

Der Schutzstatus der Gewässer ergibt sich gemäß §§ 2 und 7 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die Fließgewässer werden durch Grundwassereinfluß der landwirtschaftlich genutzten Flächen und durch Regenwasserzuläufe belastet. Eine weitere Belastung der Fließgewässer ist zu vermeiden.

Technisch ausgebaute Gewässer sollten renaturiert werden. Folgende Maßnahmen sind dabei als notwendig anzusehen:

- Renaturierung technisch ausgebauter Bereiche der Binnenentwässerung und der landwirtschaftlichen Vorflut
- Anlage von beidseitigen und mind. 7 m breiten Gewässerrandstreifen an allen Fließ- und Standgewässern, die gemäß § 81 LWaG nicht bebaut werden dürfen.
- Herausnahme der Randstreifen aus der landwirtschaftlichen Nutzung (nur extensive Bewirtschaftung)
- Sicherung der Gewässerpflege

- für das Gemeindegebiet ist eine Bestandsküstierung aller zu schützenden Biotope und wasserführender Landschaftsteile erfolgt.

Die weiterführenden Planungen dahingehend sind mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband abzustimmen.

Es sind nachstehende Rechtsnormen einzuhalten:

- Wasserhaushaltsgesetz - WHG (BGB1. I S. 1529, 1654, geändert durch das Gesetz vom 12.02.1990, BGB1, I S 205)
- Allgemeine Rahmen- und Verwaltungsvorschrift über Mindestanforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer vom 22.09.1989
- Wasserzuständigkeitsverordnung - Wasser ZustVO vom 25.03.1991 (GVOB1 M-V S. 72, 153) geändert durch Änderungsverordnung vom 22.07.1991
- Landeswassergesetz (LWaG M-V) vom 30.11.1992, Nr. 28

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Freiflächen ist bei Beachtung des ATV-Regelwerkes A 138 der dezentralen Versickerung zuzuführen.

Der Baugrund ist auf versickerungsfähigen Erdstoff zu prüfen.

Unvermeidbar abzuführendes Niederschlagswasser ist in die Regenwasserkanalisation einzuleiten und über ein Regenrückhaltebecken bzw. Reinigungsanlagen (z.B. Sandfänge) der Vorflut zuzuführen. ATV-Regelwerk, Arbeitsblatt 117 ist zu beachten.

Für die Einleitung ist die wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung einzuholen. (Gem. § 70 des Wasserhaushaltsgesetzes vom 23.09.1986 und § 8 des Landeswassergesetzes vom 30.11.1992)

Das Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vor Ableitung in ein Gewässer gesondert zu behandeln.

## 6.4.2

Altlasten

Die Rechtsgrundlage zur Vermeidung und Entsorgung von Abfällen ist zu beachten.

- Abfallgesetz vom 27.08.1986, BGB1 I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch das Gesetz zum Einigungsvertrag vom 23.09.1990, BGB1 II S. 885
- Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für M-V (GS M-V G1. Nr. 2129-1)
- Satzung des Landkreises über Vermeidung, Verminderung und Verwertung von Abfällen (Abfallsatzung) in der gültigen Fassung

Eine Überbauung von Standorten, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist nicht vorgesehen.

Als belastete Flächen mit einem hohen Grad wassergefährdender Stoffe sind die landwirtschaftlichen Standorte der Stallanlagen zu betrachten.

Als vorbelastete Flächen können benannt werden bzw. sind angezeigt:

## 1. Viehhaltung

- |                   |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| a) Rinderanlage   | nördlich Eldena, an Bahnlinie |
| b) Schweineanlage | Lenzener Straße               |

## 2. Altablagerungen

- a) Eldena, Lenzener Straße
- b) Eldena, Sieverstannen

## 3. Altablagerungen

- a) Flur 4, Flurstück 1078 H 5898 R 4461
- b) Flur 3, Flurstück H 5900 R 4462

Entsprechend der Abfallzuständigkeitsverordnung ist der Landrat für die Ermittlung, Ersterfassung und Überwachung von altlastverdächtigen Flächen und Altlasten zuständig.

Mit der Ansiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben sind die Vermeidung, Verwertung bzw. Entsorgung zu klären, um rechtzeitig Entsorgungsverträge mit zugelassenen Entsorgern abzuschließen.

Bei einer eventuellen Bebauung belasteter Standorte sind gutachterliche Untersuchungen und Gefährdungsabschätzungen erforderlich.

Das Gefährdungspotential sollte im Hinblick auf die geplante Nutzung geprüft bzw. eine erforderliche Behandlung der Altlast vorgeschlagen werden.

Durch Schadstoffe verunreinigter Erdaushub gehört zu den besonders überwachungsbedürftigen Abfällen und ist damit durch einen zugelassenen Sammler und Beförderer auf eine genehmigte Abfallentsorgungsanlage zu verbringen.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für Belastungen des Untergrundes wie

- stechender oder chemischer Geruch
- unnatürliche Färbung
- Austritt unbekannter Flüssigkeiten
- Müllablagerungen

angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer zur geordneten Entsorgung der anfallenden Abfälle verpflichtet. Dem Antraggeber soll aufgegeben werden, für den Fall solcher Anzeichen die örtlich zuständigen Ordnungs- und Umweltbehörden unverzüglich zu informieren.

Für unbelasteten Bodenaushub besteht ein Verwertungsgebot, z.B. im Rahmen eines Massenausgleiches, Sicht- und Lärmschutzwälle u.a.. Unbelasteter Boden darf wie alle unbelasteten Bauabfälle nach § 18 des AbfA1G M-V nicht auf Deponien abgelagert werden, ggf. ist er einer zugelassenen Bodenaushubdeponie zuzuführen oder geeignet zwischenzulagern.

In der weiterführenden Planung sind genügend Standorte für Behälter der Wertstoffeffassung auszuweisen.

#### 6.4.3

##### Landschaftsgestaltung

Aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes stellen Teile des Gemeindegebietes einen bedeutsamen Raum dar.

Im Planungsgebiet befindet sich das Naturschutzgebiet "Blaues Wasser" (Nr. 48) - im Ortsteil Altona - in einer Größe von ca. 10 ha. Darüberhinaus sind weitere Biotope vorhanden, die gemäß § 2 des Gesetzes zum Naturschutz M-V und des § 20 c des Bundesnaturschutzgesetzes gesetzlich geschützt sind, auch wenn sie nicht extra per Verordnung als NSG ausgewiesen sind.

Die im Gemeindegebiet vorhandenen Alleen und einreihigen Baumreihen entlang der Straßen und Wege sind zu erhalten, zu pflegen und durch geeignete Neupflanzungen entlang von Wegen und Vorflutern unter dem Aspekt der Biotopvernetzung zu ergänzen.

Ausgleichsmaßnahmen sollten im Bereich der unter Schutz stehenden Flächen erfolgen. Nördlich von Eldena ist in der Flur 1 Flurstück 3 eine Ausgleichsfläche (ca. 2 ha) aus der Nutzung zu nehmen und durch geeignete Maßnahmen (z.B. Umpflanzung) zu sichern. Die Fläche wird durch Beschluß der Gemeindevertretung festgesetzt.

Der vorliegende Flächennutzungsplan greift mit seinen Planzielen nicht in bestehende zu schützende Landschaftsteile ein. Weitergehende Maßnahmen und Festlegungen sind in einem noch zu erstellenden Landschaftsplan für das Gemeindegebiet aufzunehmen.

Neue Wohngebiete erhalten durch Festsetzungen in den Bebauungsplänen eine entsprechende Durchgrünung.  
Eine weitere Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu minimieren. Bei allen Baumaßnahmen ist das Waldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG vom 08.02.1993) zu beachten.  
Aus forstlicher Sicht ist die Ausweisung von Erstaufforstungsflächen bedeutungsvoll.  
Für neu geschaffene und vorhandene Wasserflächen ist die Löschwasserentnahme für die Feuerwehr in der weitergehenden Planung zu berücksichtigen.

#### 6.4.4

#### Öffentliche Grünanlagen, Parkanlagen

Komponenten der öffentlichen Grünanlagen sind:

##### 1) städtebauliche dominante Platzanlagen

- Karl-Marx-Platz

Die Platzanlage ist im Zusammenhang mit dem Straßenbau der B 191 gestaltet worden.

- Alter Markt

Der Markt ist in wesentlichen Teilen gestaltet. Es ist eine Komplettierung der Freiflächen im Rahmen der Dorferneuerung vorgesehen.

- Bahnhofplatz

Mit der geplanten Einordnung des Bahnhofsgebäudes in die Kreisdenkmalliste wird die gestalterische Bedeutung des Platzes erhöht.

## 2) Spiel- und Sportanlage

- Schulsportplatz an der Ludwigsluster Straße

- Sportplatzanlage zwischen Eldekanal und Bahntrasse (Dömitzer Straße)

- Reitsportanlage Altonaer Straße

Diese Anlage ist weiträumig durch entsprechende Begrünung in die freie Landschaft einzupassen.

- Spielplatz an der Schule

- Spielplatz am Schützenplatz

- Erweiterung des Spielplatzangebotes

Eine Erweiterung der Spielflächen ist anzustreben im Rahmen weiterer städtebaulicher Maßnahmen z.B.

- Neuordnung der Bebauung Willführ Straße

- Verdichtung der Wohnquartiere beiderseits Friedensstraße

- Ausbau der Eldeuferwege und Zuordnung zur Sportanlage (Dömitzer Straße)

## 3) Friedhöfe

Die vorhandenen drei Friedhöfe sind durch Pflege- und Pflanzmaßnahmen aufzuwerten.

## 4) Sonstige Freiflächen

Die innerhalb der Ortslage Eldena liegenden Uferzonen sind mit der Anlegung von Uferwegen als öffentliche Freiflächen zu gestalten.

Diese Einbeziehungen der Betriebswege am Ufer der Müritz-Elde-Wasserstraße ist in Abstimmung mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lauenburg einvernehmlich zu klären (sich Pkt. 6.2 Erläuterungsbericht).

Dabei ist eine naturnahe Bepflanzung anzustreben.  
 Der ehemalige Schützenplatz am Friedhofsweg ist als Freifläche zu erhalten und als Gemeindefläche (z.B. Festwiese) zu nutzen.  
 Der öffentliche Straßenraum ist in die Grünplanung mit einzuordnen. Einzelne Straßenzüge wie die Bresegarder Straße, Friedensstraße, Am Töpfergang und Neue Straße sollten eine Bepflanzung mit Bäumen erhalten. Je nach Straßenprofil sind klein- und großkronige Arten zu wählen. Im Rahmen einer Ortssatzung sind die Vorgärten der Grundstücke mit einzubeziehen.

#### 5.1) Ortsteil Stuck

Im Ortsteil Stuck ist der Dorfanger, Bauende, in Verbindung mit dem Straßenbau naturnah zu begrünen. Die in die Bebauung hereinragenden Waldstreifen sind unbedingt zu erhalten.

#### 5.2) Ortsteil Güritz

Der Ortsteil Güritz ist geprägt durch eine Bebauung an der Waldstraße und den Bereich Eulenkruge mit einzeln stehenden Gehöften, die durch Waldstreifen teilweise voneinander abgegrenzt sind. Die Landschaftsstruktur ist zu erhalten. Eine Verdichtung der Bebauung ist für den Eulenkruge nicht geplant.

In der Ortslage Güritz stehen dominante Großbäume (Eichen), die als Naturdenkmale besonderen Schutz genießen.

## 7.

### **Liste der Belange des Denkmalschutzes**

In der Kreisdenkmalliste (Stand 27.04.1977) - noch nicht aktualisiert - sind für Eldena enthalten:

1. Kirche
2. Reste der Klosteranlage - jetzt Heizungskeller Altonaer Straße -

Zwischen der unteren Denkmalschutzbehörde -Kulturamt Ludwigslust- und dem Landesamt für Denkmalschutz Schwerin laufen gegenwärtige Abstimmungen, um nachstehende Objekte in die Liste aufzunehmen bzw. sie als denkmalschutzwürdig zu erklären:

- |                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| 1. ehemaliges Schulgebäude | Altonaer Straße 6  |
| 2. Pfarrhaus               | Altonaer Straße 7  |
| 3. Reetdachscheune         | Altonaer Straße 11 |
| 4. Wohngebäude             | Am Markt 5         |
| 5. Bahnhofsgebäude         | Bahnhofstr. 24     |
| 6. Hallenhaus              | Eldeweg 3          |
| 7. Gefallenendenkmal       | Kar-Marx-Platz     |

Im Planungsgebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand mehrere Bodendenkmale bekannt.

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (GVB1. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff [DSchG M-V]) Sachen sowie Teil- oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind.

Gemäß § 1 Abs. 3 sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

In der Planzeichnung sind Bereiche gekennzeichnet, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Beseitigung oder Veränderung nur nach Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde erfolgen darf (§ 7 Abs. 1 DSchG M-V).

Im Vorfeld einer eventuellen Baumaßnahme ist die wissenschaftliche Untersuchung des Bodendenkmals unerlässlich, wobei der Verursacher des Eingriffes gem. § 6 Abs. 5 DSchG M-V die anfallenden Kosten zu tragen hat.

Neben bereits bekannten Fundstellen können bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden.

Das DSchG M-V regelt die Anzeigepflicht (§ 11, Abs. 2), die fachgerechte Untersuchung und Bergung (§ 11 Abs. 3) und Ordnungswidrigkeiten (§ 29 Abs. 1).

## 8. Flächenbilanz

### 8.1 Vorbemerkungen

Die nachstehenden Zahlenangaben sind in ha definiert.

Die Übersicht enthält die Angaben für die Ortsteile Eldena und Stuck.

Die Ortsteile Krohn und Güritz, als Außenbereich, sind überplant.

Die unter Pkt. 8 genannten Ausgleichsflächen beinhalten die in der Flur 1 festgelegte Fläche als Ausgleich für den B-Plan Nr. 1 Friedhofsweg.

### 8.2 Tabellarische Übersicht

<u>Flächennutzung</u>	<u>Ist</u>	<u>Plan</u>	<u>Summe</u>
1. Wohnbauflächen	26,9	10,9	37,8
2. gemischte Bauflächen	30,1	6,6	36,7
(davon Stuck	5,8	0,0	5,8)
3. Gewerbeflächen	20,5	6,2	26,7
(davon über V+E-Plan			
Krohn	18,0	0,0	18,0)
4. Sonderflächen	1,5	3,3	4,8
-----			
Summe 1 - 2	57,0	17,5	74,5
-----			
Summe 1 - 4	79,0	27,0	106,00
-----			
5. Freiflächen, Grünanlagen	3,1	1,3	4,4
(davon Friedhöfe	2,2	0,0	2,2)
6. Spiel- und Sportflächen	7,4	1,5	8,9
-----			
Summe 5 - 6	10,5	2,8	13,3
-----			
7. zu bepflanzende Flächen	0,0	7,4	7,4
8. zu schützende Flächen	0,0	ca. 100,0	100,0
(davon Ausgleichsfläche	0,0	2,0	2,0)
-----			
Summe 7 - 8	0,0	ca. 109,5	ca. 109,5

## 8.3

Schlußbemerkungen

Die Größe des gesamten Gemeindegebietes beträgt ca. 3.200 ha.

- Summe der bebauten Flächen  
(ohne Verkehrsflächen) - vorh. 79,0 ha
- Summe der bebauten Flächen  
(ohne Verkehrsflächen) - plan 106,0 ha
- Verhältnis Gewerbefläche : Einwohner
 

ohne Krohn 62.000 m <sup>2</sup>	: 1614 (Ist) =	<u>38,41 m<sup>2</sup></u>
mit Krohn 267.000 m <sup>2</sup>	: 1830 (plan) =	<u>145,90 m<sup>2</sup></u>
- Verhältnis Einwohner (Ist) : Einwohner (Plan)
 

1614	: 1775 =	<u>1,1</u>
------	----------	------------
- Flächenbedarf für Einwohnerzuwachs  
bzw. Veränderungen der Haushaltsstruktur im Ort
 

ca. 160 Einwohner	=	70 Häuser
ca. 1200 m <sup>2</sup> je Haus als Bedarf		
70 x 1200	=	8,4 ha

Das Flächenangebot beträgt 10,9 ha Wohnbauflächen und anteilig 4,1 ha gemischte Bauflächen = 15,0 ha

Die ausgewählten Flächen stehen nicht in jedem Fall und sofort in vollem Umfang zur Verfügung.

Mit einem größeren Angebot kann deshalb an den Standorten flexibel in Bauabschnitten zur Deckung des Wohnbedarfs begonnen werden.

Frei verfügbar ist gegenwärtig nur der Standort an der Bresegarder Straße.

Die Kennzahl für die Gewerbefläche von ca. 40 m<sup>2</sup>/Einwohner liegt unter dem Normativ von 50 m<sup>2</sup>/Einwohner.

Unter Einbeziehung des vorhandenen Gebietes Stück liegt der Wert bei 146 m<sup>2</sup>.

Dabei ist zu bewerten, daß das Gebiet an der Gemeindegrenze zu Dadow liegt und deshalb nur einen rechnerischen Wert darstellt.

Die Einwohnerentwicklung wird mit einem Zuwachs von ca. 10 % angezeigt.

Hinzu kommt eine Verringerung der Haushaltsgröße, die einen weiten Bedarf an Baulandflächen verursacht.

Bei der Erschließung neuer Baulandflächen sind abschnittsweise Bebauungspläne aufzustellen.