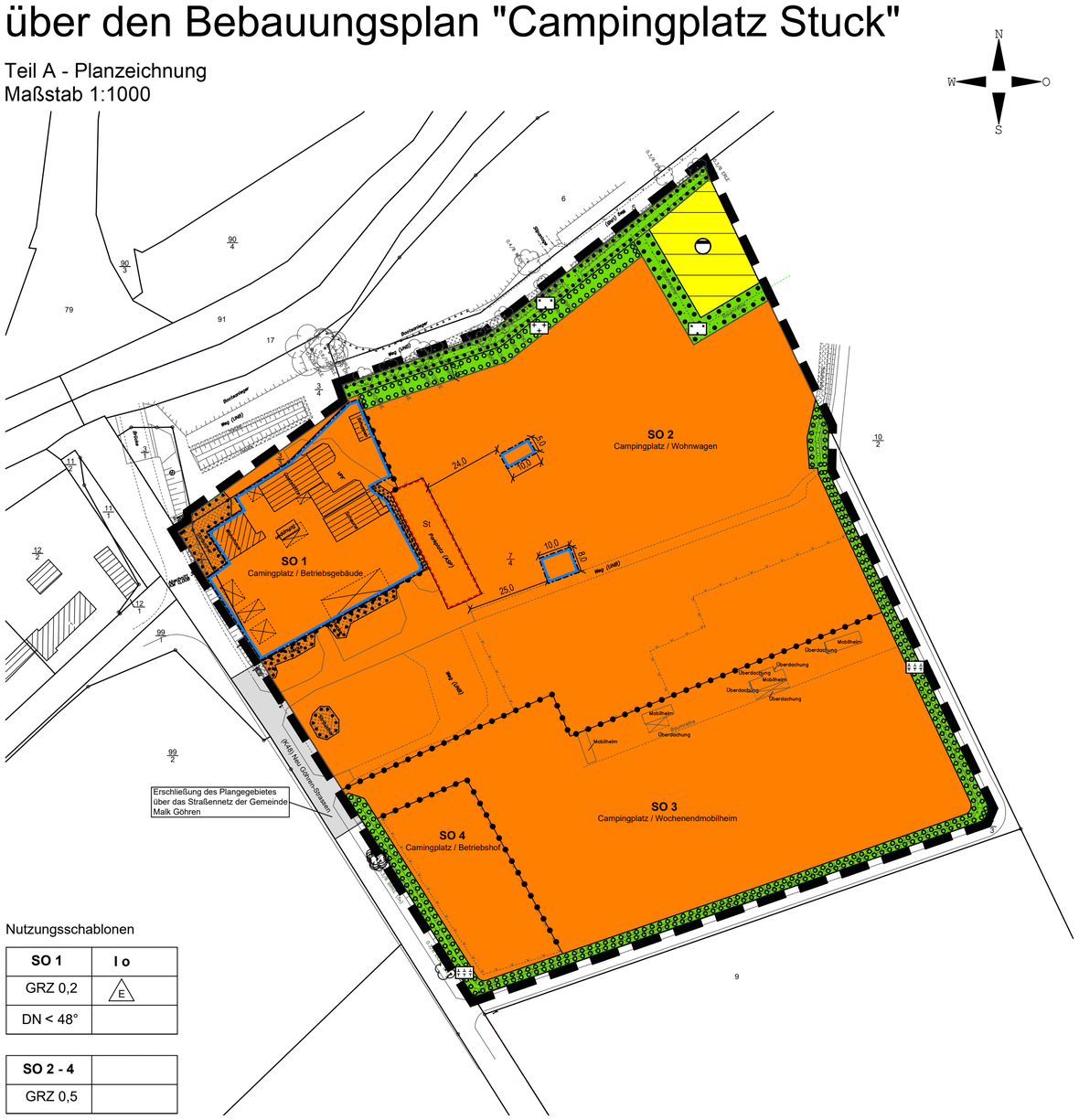
SATZUNG DER GEMEINDE ELDENA
über den Bebauungsplan "Campingplatz Stuck"

Teil A - Planzeichnung
Maßstab 1:1000



Nutzungsschablonen

SO 1	I o
GRZ 0,2	E
DN < 48°	

SO 2 - 4	
GRZ 0,5	

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

- **SO 1** – Sondergebiete, die der Erholung dienen - Campingplatz / Betriebsgebäude (§ 10 BauNVO)
- **SO 2** – Sondergebiete, die der Erholung dienen - Campingplatz / Wohnwagen (§ 10 BauNVO)
- **SO 3** – Sondergebiete, die der Erholung dienen - Campingplatz / Wochenendmobilheim (§ 10 BauNVO)
- **SO 4** – Sondergebiete, die der Erholung dienen - Campingplatz / Betriebshof (§ 10 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

- GRZ – Grundflächenzahl
- I – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- o – offene Bauweise
- Baugrenze
- DN – zulässige Dachneigung
- E – nur Einzelhäuser zulässig

Flächen für Versogungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Abwasseranlage

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Abschirmgrün
- Mähwiese
- Landschaftshecke

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- St – Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen - Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 7/4 – Flurstücksnummern
- 5,0 – Bemaßung in m
- Böschung
- Bäume

Plangrundlagen:
Digitale Topographische Karte Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2022; Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Urban, Ludwigslust, Stand 03.03.2008; eigene Erhebungen.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Eldena vom …… folgende Satzung über den Bebauungsplan „Campingplatz Stuck“, gelegen am westlichen Rand des Gemeindegebietes an der Müritz-Elde-Wasserstraße, begrenzt im Norden durch Grünstrukturen, im Osten durch die Kreisstraße 48, im Süden durch einen Wirtschaftsweg sowie im Westen durch einen Wirtschaftsweg und Grünstrukturen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 10 BauNVO)
Das festgesetzte Sondergebiete SO nach § 10 Abs. 5 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ dienen der Erholung, der Errichtung von Standplätzen für mobile Freizeitunterkünfte und von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes. Das allgemeine Dauerwohnen ist unzulässig. Es werden die folgenden Binnendifferenzierungen getroffen:

- Sondergebiet SO 1 „Campingplatz/Betriebsgebäude“: Zulässig sind Einrichtungen zur Verwaltung des Campingplatzes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Wohnungen für den Betreiber und Personal.
- Sondergebiet SO 2 „Campingplatz/Wohnwagen“: Zulässig sind Stellplätze für Wohnwagen/Campingwagen, Zu- und Abfahrten, Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb des Campingplatzes sowie sanitäre Einrichtungen.
- Sondergebiet SO 3 „Campingplatz/Wochenendmobilheim“: Zulässig sind Stellplätze für Wochenendmobilheime, Wohnwagen/Campingwagen, Zu- und Abfahrten sowie Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb des Campingplatzes.
  Wochenendmobilheime sind freistehende Wohneinheiten mit maximal 40 m² Grundfläche, die nach Herstellung für den Transport auf einem Tieflader bestimmt sind und, am Standort angekommen, als vollständige, bezugsfertige (ausgenommen geringfügige Montagearbeiten) Wohneinheiten genutzt werden können, an Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen sind und auf temporären oder dauerhaften Fundamenten stehen.
- Sondergebiet SO 4 „Campingplatz/Betriebshof“: Zulässig ist die Errichtung eines Betriebshofes, dessen Nutzung ausschließlich im Zusammenhang mit dem Campingplatz steht.

Es wird auf die Verordnung über Camping- und Wochenendplätze des Landes Mecklenburg-Vorpommern verwiesen. Diese ist für den Campingplatz verbindlich und anzuwenden.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
In dem festgesetzten Sondergebiet SO 1 „Campingplatz/Betriebsgebäude“ ist nur die offene Bauweise und die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.

3. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)
Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen sind Stellplätze für Pkws zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a sowie §§ 1a und 202 BauGB)

4.1 Sämtliche Flächen außerhalb der Baugrenzen in den Sondergebieten SO 2 bis SO 4 sind, sofern es sich nicht um Freiflächen bzw. Grünflächen handelt, ausschließlich als wassergebundene Oberflächen zu belassen.

4.2 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

4.3 Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ sind als Gehölzstruktur zu erhalten. Dabei ist darauf zu achten, dass mindestens 70 % der Fläche mit Gehölzen bewachsen ist. Die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art, Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO ist unzulässig.

4.4 Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mähwiese“ ist als Mähwiese zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten. Die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art, Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO ist unzulässig.

4.5 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Landschaftshecke“ ist die vorhandene Tannenreihe durch eine naturnahe 2-reihige Hecke aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Laubbäumen als Überhältern zu ersetzen und an den westlichen sowie östlichen Plangebietsgrenzen zu ergänzen. Eine genaue Beschreibung der Maßnahme ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.6 Entlang des Reitplatzes der Gemeinde Eldena (Ortslage Altona) auf den Flurstücken 605 (teilw.), 606 und 607, Flur 3, Gemarkung Eldena sind 60 heimische Laubbäume zu pflanzen. Eine Beschreibung der Maßnahme ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 und § 84 LBauO M-V)

5.1 In dem Sondergebiet SO 1 sind Dächer mit einem Neigungswinkel von maximal 48° zu errichten.

5.2 Stellplätze von Müllbehältern und Lagerflächen sind mit einer begrünten Umkleidung, mit Rankgittern oder Holzzäunen zu versehen.

5.3 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landkreis als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen.

Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v.a. Fledermäusen) sind die Bautätigkeiten auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Grünflächen und Wurzelschutzbereiche der Bäume (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) sind während der Hochbaumaßnahmen und Herstellung von Flächenbefestigungen durch ortsfesten Bauzaun vor Verdichtung und Verschmutzung zu schützen. Baubeginn anderer Arbeiten ist erst nach Fertigstellung dieses Bauzauns zulässig. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstofffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Eine Beseitigung nach § 18 NatSchAG MV gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib und Leben oder Sachen von bedeutsamem Wert. Eine Fällung vor nach § 18 NatSchAG MV geschützten Bäumen bedarf grundsätzlich einer Ausnahmegenehmigung der UNB.

Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der Gehölzbestände gegen Anfahrschäden, Verdichtung im Wurzelbereich, Beschädigung des Stammes und der Rinde durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstigen Bauvorgängen erfolgt durch geeignete Stammschutzmaßnahmen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht durch Bautechnik zu befahren bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen zu belasten. Die fachgerechten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen der Bäume sind nach aktuellen Standards durchzuführen.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können im Bauamt des Amtes Grabow, Am Markt 1, 19300 Grabow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

PLANUNGSBÜRO HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Verfahrensvermerke

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.10.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am …… im „Grabower Amtsanzeiger“ und auf der Internetseite des Amtes Grabow.

Eldena, den
(Siegel)
Kann, Bürgermeister

(2) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom …… bis zum …… durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Bauamt des Amtes Grabow sowie auf der Internetseite des Amtes durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom …… zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Eldena, den
(Siegel)
Kann, Bürgermeister

(3) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom …… beteiligt worden.

Eldena, den
(Siegel)
Kann, Bürgermeister

(4) Die Gemeindevertretung hat am …… den Entwurf des Bebauungsplanes „Campingplatz Stuck“ mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Eldena, den
(Siegel)
Kann, Bürgermeister

(5) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom …… über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Eldena, den
(Siegel)
Kann, Bürgermeister

(6) Der Entwurf des Bebauungsplanes „Campingplatz Stuck“ sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom …… bis zum …… während der Dienstzeiten im Bauamt des Amtes Grabow sowie auf der Internetseite des Amtes nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am …… im „Grabower Amtsanzeiger“ und auf der Internetseite des Amtes Grabow bekannt gemacht worden.

Eldena, den
(Siegel)
Kann, Bürgermeister

(7) Der katastermäßige Bestand am …… wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: …… vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

…… den
(Siegel)
Öffentl. bestellter Vermesser

(8) Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am …….. geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Eldena, den
(Siegel)
Kann, Bürgermeister

(9) Der Bebauungsplan „Campingplatz Stuck“ wurde am …… von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan „Campingplatz Stuck“ wurde gebilligt.

Eldena, den
(Siegel)
Kann, Bürgermeister

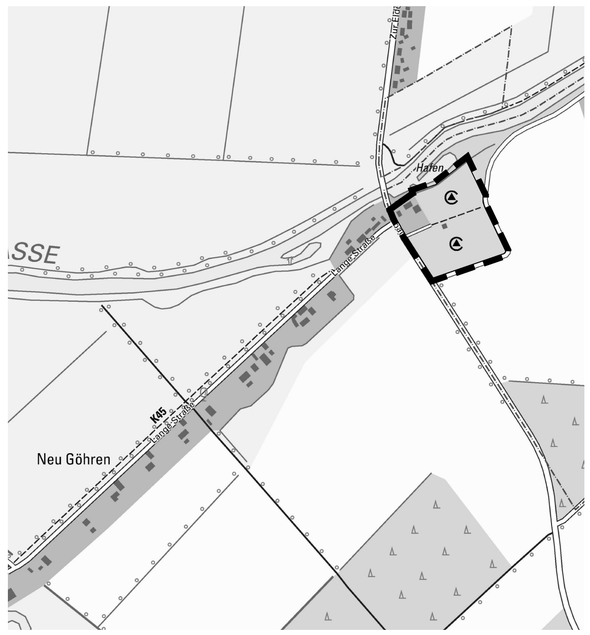
(10) Die am …… beschlossene Satzung über den Bebauungsplan „Campingplatz Stuck“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Eldena, den
(Siegel)
Kann, Bürgermeister

(11) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Eldena über den Bebauungsplan „Campingplatz Stuck“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am …… im „Grabower Amtsanzeiger“ und auf der Internetseite des Amtes Grabow bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan „Campingplatz Stuck“ ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Eldena, den
(Siegel)
Kann, Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

SATZUNG DER GEMEINDE ELDENA

über den Bebauungsplan „Campingplatz Stuck“

gelegen am westlichen Rand des Gemeindegebietes an der Müritz-Elde-Wasserstraße

VORENTWURF

Bearbeitungsstand 17.10.2024