



Stadt Crivitz

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV Cri SV 517/17 Datum: 17.11.2017 Status: öffentlich
Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 "Pferdehof Schäfer" der Gemeinde Demen gem. § 2 (2) BauGB	
Fachbereich: Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung Sachbearbeiter/-in: Herr Wiese	

Beratungsfolge (Zuständigkeit) Stadtvertretung der Stadt Crivitz (Entscheidung)	Sitzungstermin 11.12.2017
--	------------------------------

Sachverhaltsdarstellung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Demen hat in ihrer Sitzung am 17.10.2017 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Pferdehof Schäfer“ einschließlich der Begründung und dem Umweltbericht mit Artenschutzfachbeitrag gebilligt und beschlossen, die Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Venzkow, an der Straße Zur Rieselwiese und umfasst die Flurstücke 376 und 378 der Gemarkung Venzkow in der Flur 1. Im Norden wird das Plangebiet durch einen Graben begrenzt an den sich Ackerflächen anschließen. Bis zum bebauten Ortsrand im Osten erstrecken sich Grünlandflächen. Im Süden und Westen verläuft ein Feldweg, der von Gehölzen begleitet wird und an den sich im westlichen Abschnitt Waldflächen anschließen.

Der Investor plant auf der ca. 4,35 ha großen Fläche den Aufbau einer Mustangzucht und die Haltung weiterer Pferde. Bestandteil der Planung ist die Errichtung von Ställen und eines Wohnhauses mit Garage. Die auf den Flurstücken vorhandenen Gebäude, Nebenanlagen und befestigten Flächen werden in die Nutzung einbezogen.

Finanzielle Auswirkung:

keine

Anlage/n:

- Entwurf der Planunterlagen mit Begründung und Umweltbericht im Amt Crivitz zu Einsichtnahme aus.
- Planzeichnung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Crivitz beschließt, im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Demen „Pferdehof Schäfer“ keine Hinweise und Anregungen mitzuteilen.

Verfahrensvermerke

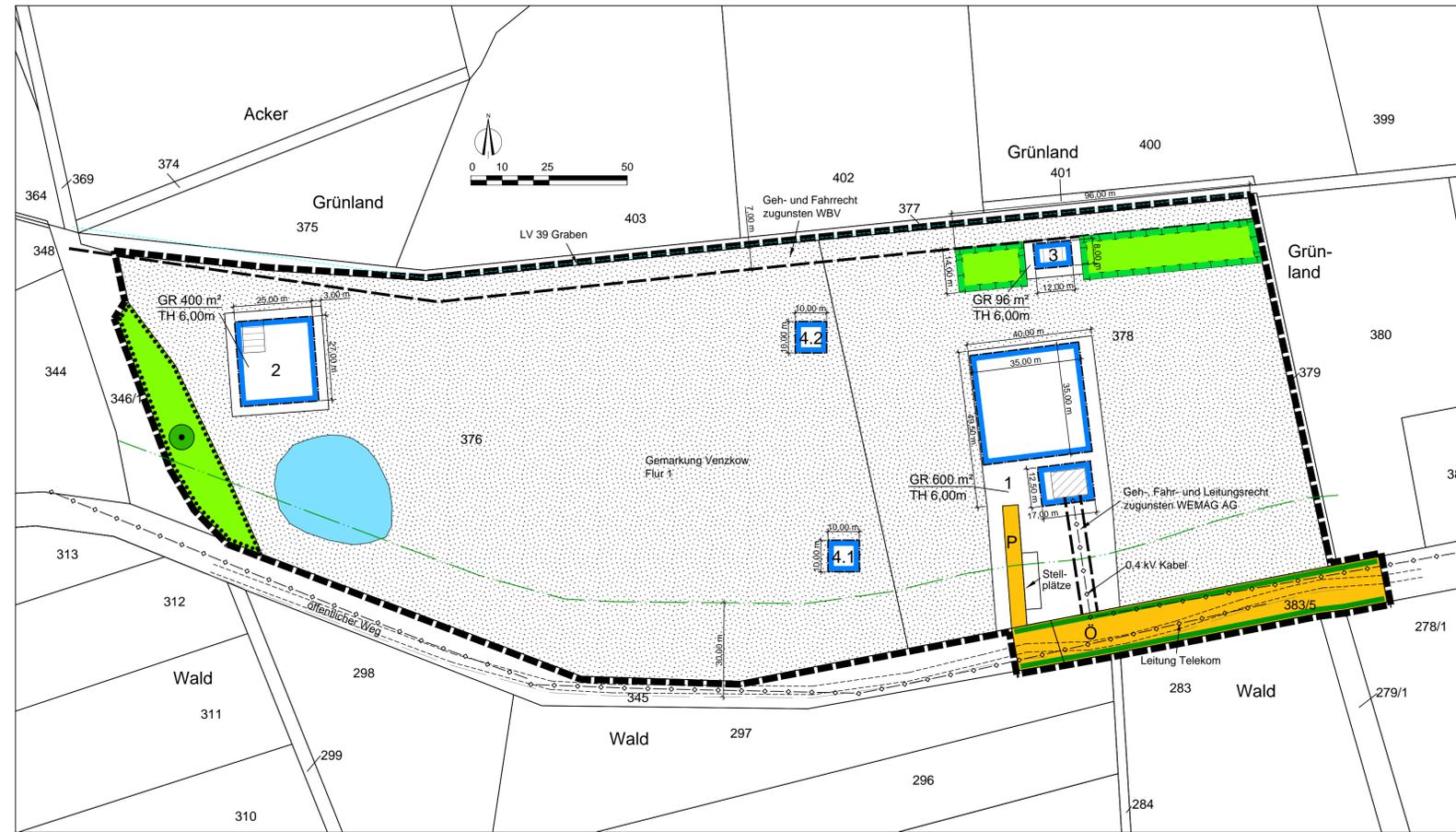
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 16.05.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 26.05.2017 gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Critzvitzers Amtsbote" Nr. 05 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V mit Schreiben vom 07.06.2017 beteiligt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.06.2017 frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom 06.06.2017 bis 07.07.2016 erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am 17.10.2017 beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Begründung mit Umweltbericht, sowie die Umweltinformationen und die wesentlich bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von bis im Amt Critzvitz, Amtsstraße 5, 19089 Critzvitz, Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung während der der Öffentlichkeit gewidmeten Dienststunden, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Critzvitzers Amtsbote" Nr. ... vom mit folgenden Hinweisen bekannt gemacht worden:
 - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
 - dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
 - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.
 Demen,
 Siegelabdruck Die Bürgermeisterin
- 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.
 Schwerin,
 Siegelabdruck Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Demen,
 Siegelabdruck Die Bürgermeisterin
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
 Die Nebenbestimmungen wurden durch Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise wurden beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: bestätigt.
 Demen,
 Siegelabdruck Die Bürgermeisterin
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung mit Umweltbericht wird hiermit ausgesetzt.
 Demen,
 Siegelabdruck Die Bürgermeisterin
- Der Genehmigung über die Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Critzvitzers Amtsbote" Jahrgang ... Nr. bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist im Amt Critzvitz, Amtsstraße 5, 19089 Critzvitz, Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung während der der Öffentlichkeit gewidmeten Dienststunden einzusehen. Mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung im "Critzvitzers Amtsboten" tritt die Satzung in Kraft.
 Demen,
 Siegelabdruck Die Bürgermeisterin

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Demen "Pferdehof Schäfer" in Venzkow

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des BauGB vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des BauGB vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Präambel
 Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung von folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Demen "Pferdehof Schäfer" in Venzkow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR Gebäudegrundfläche
TH 6,00m Traufhöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

GRÜNFLÄCHEN
 § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

VERKEHRSLÄCHEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

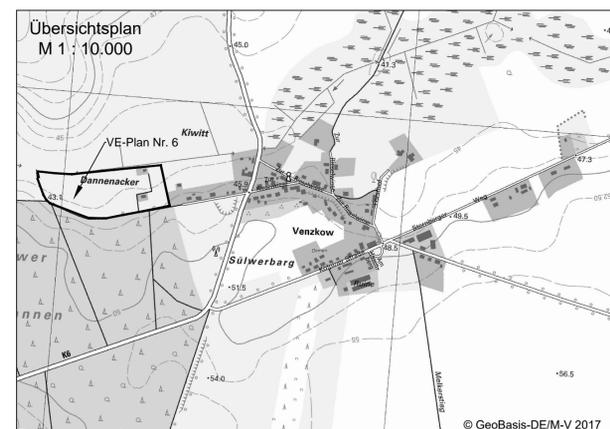
Ö/P öffentliche/private Verkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

— Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Erhaltung Bäume
- Wasserfläche
- Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Gebäudebestand (Haupt- / Nebengebäude)
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Bemaßung



Teil B - TEXT -

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

- In dem Vorhabengebiet sind das Halten und die Zucht von Pferden einschließlich der für den Betrieb und die Bewirtschaftung erforderliche Anlagen und Verkehrsflächen sowie ein Wohnhaus zulässig.
- In den durch die Baugrenzen festgesetzten Baufeldern sind folgende Nutzungen zulässig
 - Baufeld 1 Wohnhaus mit Garage, Gästehaus, Stall
 - Baufeld 2 Stall, Lager
 - Baufeld 3 Stall, Lager
 - Baufelder 4.1 und 4.2 Mistplatten
- Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächen ist nicht zulässig.
- Innerhalb der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Zufahrten, Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter, Lagerflächen für Futter, Mist sowie Flächen für technische Nebenanlagen zulässig.
- Innerhalb der entlang des LV 39 festgesetzten Fläche für ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes, sind keine Bepflanzungen und Zäune zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ist im Vorhabengebiet für die Gebäude eine max. Traufhöhe von 6,00 m zulässig.
- Als Höhenbezug gilt der **Höhenpunkt am Gebäude xxxxx mit xx.xx müHN** (im weiteren Verfahren festzulegen).

3. Grünordnung

- Die sonstige nach 1.4 verbleibende nicht überbaubare Grundstücksfläche im Geltungsbereich ist landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Zulässig sind gartentypische Ausstattungselemente und Wege in den Freiflächen sowie Gehölzpflanzungen oder eine gärtnerische Nutzung als Grabeland.
- Beidseitig der Zufahrt sind in einem gleichmäßigen Abstand von mind. 5,00 m je 6 einheimische Laubbäume mit Pflege als Kopfbaum zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden. Verbisschutz ist vorzusehen.
- An der nördlichen Grundstücksgrenze zum Graben ist die Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus dem Bestand auf 1.100 m² als Strauchwiese anzulegen und mit insgesamt 11 standortgerechten einheimischen Obstbäumen oder Wildobst (Qualität Hochstamm, Kronenansatz mind. bei 1,80 m, mind. 2x verpflanzt, Stammumfang mindestens 10/12 cm) zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden. Verbisschutz ist vorzusehen. Die Ränder / Ecken sind durch Eichenspaltpfähle o.ä. mit mind. 1,00 m Höhe über Boden o.ä. in max. 20,00 m Abstand zueinander auf Dauer zu sichern.
- Pflanzlisten
 Sortenliste Obstgehölze
 Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Alkmene, Boskoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel
 Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne
 Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte
 Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszweitsche, Anna Späth
 Kirschen: Oktavia, Regina
 Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus MV oder lokale Sorten sind möglich.
 Wildobst: Holzapfel (Malus sylvestris), Holzbirne (Pyrus communis), Eisbeere (Sorbus torminalis), Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
 Pflanzliste Kopfbäume, Qualität Hochstamm, Kronenansatz mind. bei 1,8m, mind. 2x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14/16 cm:
 Carpinus betulus Hainbuche
 Salix caprea Sal-Weide
 Tilia cordata Winter-Linde
- Innerhalb der privaten Grünflächen sind unbefestigte Zufahrten/Wege zu den Bauflächen 2,3, 4.1 und 4.2 zulässig.
- Innerhalb der privaten Grünflächen sind Wasserflächen zulässig.

4. Örtliche Bauvorschrift

- Für die Dächer sind nur Eindeckungen in anthrazit oder rot bis rotbraune Farben zulässig.
- Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Artenschutzrechtliche Hinweise

- Als vorbeugende Maßnahme ist die Festschreibung des Beginns der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel aufzunehmen.
- Als vorbeugende Maßnahme ist für Reptilien die Festschreibung des Beginns der Baufeldfreimachung im Zeitraum März - April, oder Ende Juli - September aufzunehmen. Zudem müssen vor Baubeginn alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien und Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Bauschutt, Bretter, Planen, Folien, Platten usw. Gefundene Tiere sollten in angrenzenden geeigneten Biotopen ausgesetzt werden, vorzugsweise zur geplanten Anpflanzfläche am Rand.
- Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.

Rechtsverbindlich:	
Endfassung:	
Entwurf:	Oktober 2017
Vorentwurf:	Mai 2017
Planungsstand	Datum:

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 Sondergebiet „Pferdehof Schäfer“ in Venzkow

Kartengrundlage: Flurkarte Gemarkung Venzkow Flur 1	Auftraggeber: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz Bürgermeisterei Stadt- und Landschaftsplanung 19089 Critzvitz, Amtsstraße 5 Tel.: 0394 2901-11 Fax: 0394 2901-120
Maßstab 1:1000	Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortelt Bürgermeisterei Stadt- und Landschaftsplanung 19089 Critzvitz, Amtsstraße 5 Tel.: 0394 2901-11 Fax: 0394 2901-120