



Stadt Crivitz

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV Cri SV 198/16 Datum: 14.01.2016 Status: öffentlich
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 "Schwimmteichanlage Basthorst" Satzungsbeschluss	
Fachbereich: Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung Sachbearbeiter/-in: Frau Pickmann	

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Ortsteilvertretung Gädebehn der Stadtvertretung der Stadt Crivitz (Vorberatung)	26.01.2016
Ausschuss für Bau, Planung und Stadtentwicklung der Stadtvertretung der Stadt Crivitz (Vorberatung)	18.02.2016
Stadtvertretung der Stadt Crivitz (Entscheidung)	07.03.2016

Sachverhaltsdarstellung:

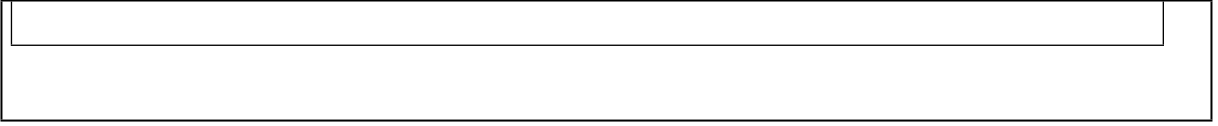
Das Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist soweit durchgeführt worden, dass der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Anlage/n:

Begründung, Umweltbericht, Planzeichnung, Teil B -Text,

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Crivitz beschließt nach § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Bebauungsplan Nr. 12 „Schwimmteichanlage Basthorst“ der Stadt Crivitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.
2. Die Begründung für den Bebauungsplan Nr. 12 wird gebilligt.
3. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, den Satzungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.



TEIL A - PLANZEICHNUNG - SATZUNG



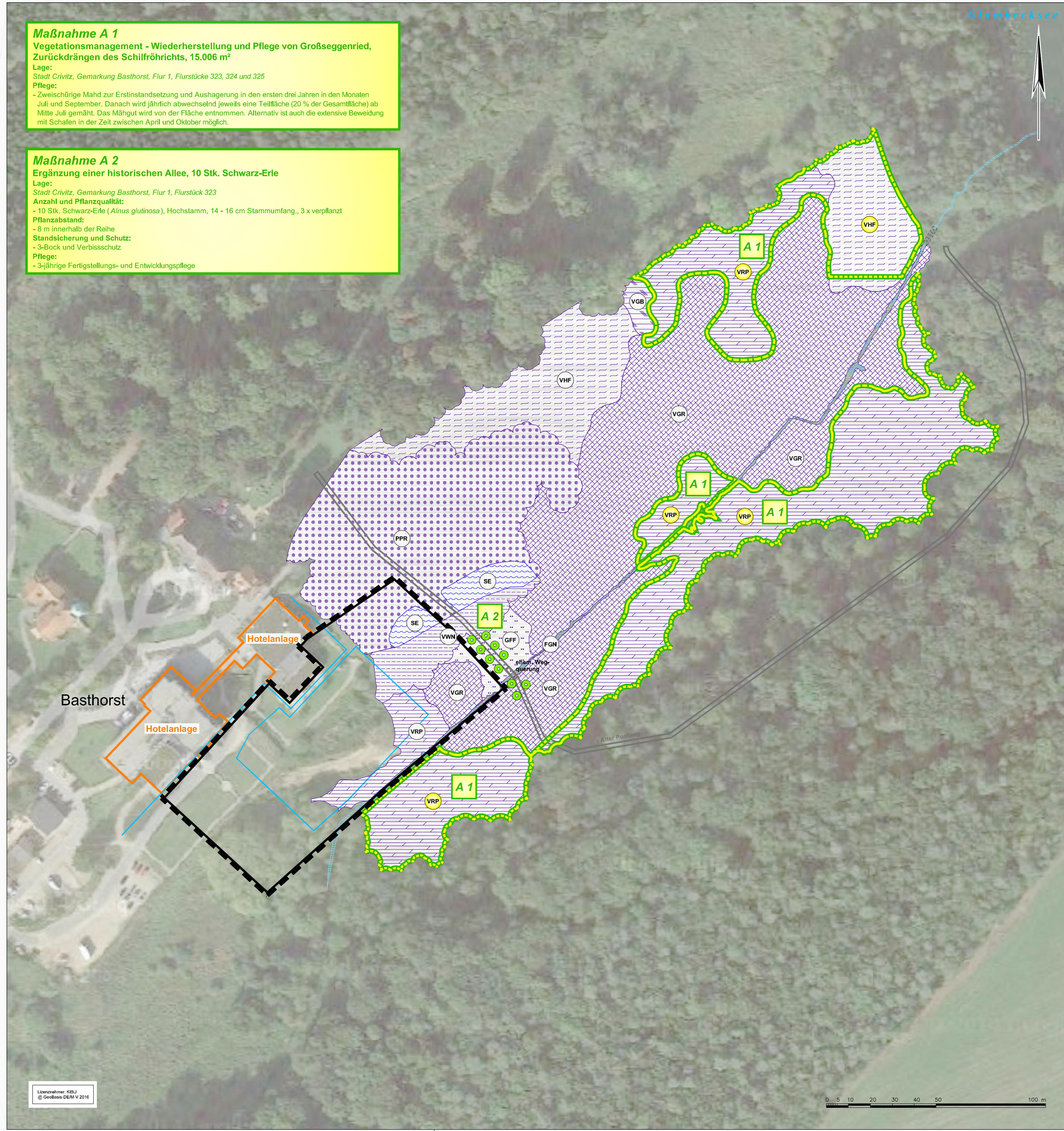
PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem. PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990)

ZEICHENERKLÄRUNG PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE												
I. FESTSETZUNGEN														
ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB i. V. mit § 11 BauNVO														
SO HOTEL	Sonstige Sondergebiete - Hotel 4+5 - (Beherbergung)	§ 11 BauNVO												
SO SWT	Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung - Schwimmteichanlage-	§ 11 BauNVO												
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO														
GRZ	Grundflächenzahl	§ 16, 17, 19 BauNVO												
GR	Grundfläche	§ 16, 17, 19 BauNVO												
III / IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO												
FH_{max}	Maximale Firsthöhe Hauptdachfläche	§ 18 BauNVO												
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 (1) 2 BauGB i. V. mit §§ 22 u. 23 BauNVO														
a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO												
	Baugrenze	§ 23 BauNVO												
VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB														
P	Private Straßenverkehrsflächen													
	Straßenbegrenzungslinie													
GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 25 und 25 b BauGB														
	Private Grünflächen													
	Private Parkanlage													
GSS	Privater Gewässerschutzstreifen (Zusatzzeichen)													
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES § 9 (1) 16 und (6) BauGB														
	Wasserflächen (Gewässerverlauf tlw. nachrichtlich) - Gewässer II. Ordnung Sy LV 26/89/1.09-													
FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) 25 und 25 b BauGB														
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 25 b BauGB												
SONSTIGE PLANZEICHEN														
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8	§ 9 (7) BauGB												
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbez. Bebauungsplanes Nr. 12	§ 9 (7) BauGB												
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb von Baugebieten	§ 16 (5) BauNVO												
<table border="1"> <tr> <th>Baugebiet</th> <th>Nr.</th> <th>Baugebiet</th> </tr> <tr> <td>Grundfläche (GR)</td> <td>Zahl der Vollgeschosse</td> <td>Grundflächenzahl (GRZ)</td> </tr> <tr> <td>Bauweise</td> <td>Firsthöhe (FH)</td> <td>Bauweise</td> </tr> <tr> <td>Dachform</td> <td>Dachneigung (DN)</td> <td></td> </tr> </table>	Baugebiet	Nr.	Baugebiet	Grundfläche (GR)	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise	Firsthöhe (FH)	Bauweise	Dachform	Dachneigung (DN)		Nutzungsschablonen	
Baugebiet	Nr.	Baugebiet												
Grundfläche (GR)	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl (GRZ)												
Bauweise	Firsthöhe (FH)	Bauweise												
Dachform	Dachneigung (DN)													
	7 m - Gewässerschutzlinie													
DN	Dachneigung der Hauptdachflächen													
SD, MSD, FD, ZD, TD, GD	Sattel-, Mansard-, Flach-, Zelt-, Tonnen-, Gründach													
	Flurstücksgrenzen													
69/1	Flurstücksbezeichnungen													
	Höhenpunkt - Höhensystem DHHN92													
A ...	Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes													

Maßnahme A 1
Vegetationsmanagement - Wiederherstellung und Pflege von Großseggenried, Zurückdrängen des Schilfröhrichts, 15.006 m²
Lage:
 Stadt Crivitz, Gemarkung Basthorst, Flur 1, Flurstücke 323, 324 und 325
Pflege:
 - Zweischürige Mahd zur Erstinstandsetzung und Aushagerung in den ersten drei Jahren in den Monaten Juli und September. Danach wird jährlich abwechselnd jeweils eine Teilfläche (20 % der Gesamtfläche) ab Mitte Juli gemäht. Das Mähgut wird von der Fläche entnommen. Alternativ ist auch die extensive Beweidung mit Schafen in der Zeit zwischen April und Oktober möglich.




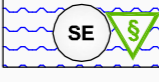


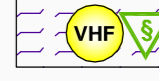
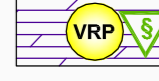


Maßnahme A 2
Ergänzung einer historischen Allee, 10 Stk. Schwarz-Erle
Lage:
 Stadt Crivitz, Gemarkung Basthorst, Flur 1, Flurstück 323
Anzahl und Pflanzqualität:
 - 10 Stk. Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Hochstamm, 14 - 16 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt
Pflanzabstand:
 - 8 m innerhalb der Reihe
Standisierung und Schutz:
 - 3-Bock und Verbißschutz
Pflege:
 - 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege




Legende

Bestand



Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in M-V (LUNG 2013)

-  FGN
FGN mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung
-  GFF
Flutrasen
-  PPR
Strukturreiche, ältere Parkanlage
-  SE
Nährstoffreiche Stillgewässer
-  VGB
Bultiges Großseggenried
-  VGR
Rasiges Großseggenried
-  VHF
Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandorte
-  VRP
Schilfröhricht
-  VWN
Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte
-  ∇ S
Geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V

Planung

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs zum B-Plan Nr. 12 der Stadt Crivitz "Schwimmteichanlage Schlosshotel Basthorst"
-  Baugrenze

Kompensationsmaßnahmen

-  **A 1** Vegetationsmanagement - Wiederherstellung und Pflege von Großseggenried
-  **A 2** Ergänzung einer historischen Allee

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Crivitz "Schwimmteichanlage Basthorst" (Landkreis Ludwigslust-Parchim)

UMWELTBERICHT

KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Fachplaner:  KRIEDEMANN Ing.-Büro für UMWELTPLANUNG <small>Röntgenstraße 8, 19055 Schwerin www.kriedemann-umwelt.de</small>	Auftraggeber: Servaas Schlosshotel GmbH Schlosstraße 18 19089 Crivitz OT Basthorst Verfahrensträger: Stadt Crivitz Amtsstraße 5 19089 Crivitz
--	--

bearbeitet:	Datum:	Name:	Name:	Anzahl der Karten: 2 Karte: 2
gezeichnet:	05.2013–11.2014	B. Lebahn	J. Friedrich	
geprüft:	11.2014	M. Palm		
geändert:	07.01.2016	K. Kriedemann		
Maßstab:	1 : 1.000			

TEIL B - TEXT - SATZUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet Schwimmteichanlage (SO SWT) (§ 11 BauNVO)

1.1.1 Das als Sonstiges Sondergebiet Schwimmteichanlage (SO SWT) festgesetzte Gebiet dient dem Fremdenbeherbergungsbetrieb und ist dem Schlosshotel Basthorst zugeordnet.

1.1.2 In dem als Sonstiges Sondergebiet Schwimmteichanlage (SO SWT) bezeichneten Gebiet ist eine Schwimmteichanlage mit den jeweils dazugehörigen Neben- und Außenanlagen zulässig.

Hierzu zählen u.a. folgende Hauptkomponenten:

- Schwimmbecken Schwimmer
- Schwimmbecken Nichtschwimmer
- Holzstegkonstruktionen
- Gabionenwände
- Winkelstützwände
- Sandstrandflächen
- Substratfilteranlagen
- Nassfilteranlagen
- Terrassenflächen
- Duschanlagen
- technische Betriebs-, Steuerungs- und Reinigungsanlagen.

2. Bauweise (§ 22 BauNVO, § 9 (1) 2 BauGB)

2.1 Abweichende Bauweise

Abweichend von der offenen Bauweise sind innerhalb der abweichenden Bauweise auch bauliche Anlagen mit einer Gesamtlänge von über 50 m zulässig.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Für die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen bzw. geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen werden entsprechend der Örtlichkeit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger eingeräumt.

4. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen, die im Zusammenhang mit der Hotelanlage bzw. der Schwimmteichanlage stehen oder örtliche oder überörtliche Funktionen haben, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

II. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) 20 und 25 BauGB; § 9 (1a) BauGB)

1. Vermeidungsmaßnahmen

1.1 Unvermeidbare Gehölzfällungen sind gemäß § 39 BNatSchG ausserhalb des Waldes im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

1.2 Bauzeitenregelung während der Brutzeit (keine Erdarbeiten während der Brutzeit vom 01. März bis 31. Juli):

Die Baufelder, Zuwegungen und Arbeitsflächen sind im Zeitraum von Anfang August bis Ende Februar anzulegen. In dem genannten Zeitraum bestehen keine Einschränkungen für die Bauausführung und nach erfolgter Vorarbeit der Bauflächen kann die Bauausführung auch anschliessend erfolgen.

2. Gewässerschutzstreifen

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerschutzstreifen" ist entsprechend der geplanten Nutzung als private Grünfläche unter der Aufrechterhaltung der Gewässerfunktion und Gewässerunterhaltung/Gewässerbewirtschaftung gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

3. **Zuordnungsfestsetzung** (§ 9 (1a) BauGB)

Die festgesetzten Maßnahmen A1 - Wiederherstellung und Pflege von Großseggenried (Gemarkung Basthorst, Flur 1, Flurstücke 323, 324, 325) und A2 - Ergänzung einer historischen Allee durch Pflanzung von Alleebäumen (Gemarkung Basthorst, Flur 1, Flurstück 323) - sh. IV. Hinweise, Pkt. 5.1 und 5.2) werden den Eingriffen in Natur und Landschaft in der Gemarkung Basthorst, Flur 1, auf den Flurstücken 68/3 (anteilig) und 69/1 zugeordnet.

III. **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

(§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)

1. **Einfriedungen**

Als Grundstückseinfriedung sind nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Holzzäune mit senkrechter Lattung, Gabionenwände und Mauern aus Feldsteinen oder Ziegelmauerwerk zulässig. Maschendrahtzäune oder Metallzäune sind für die Einfriedung des Grundstückes nur in Verbindung mit Hecken oder Sträuchern zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf max. 1,2 m betragen. Gabionenwände sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

2. **Sichtschutzanlagen**

Freistehende Sichtschutzanlagen sind mit einer Bepflanzung oder Berankung zu umgeben.

3. **Wegebefestigung**

Private Fußwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. Ökopflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster herzustellen.

IV. **Hinweise, nachrichtliche Übernahmen**

(§ 9 (6) BauGB)

1. **Geltungsbereich**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 "Umbau und Sanierung Schlosshotel Basthorst" der Stadt Crivitz. Mit Erlangen der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 "Schwimmteichanlage Basthorst" treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplanes südlich der Kennzeichnung "Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb von Baugebieten" und der Zufahrt zum Wellnesscenter/Hallenbad außer Kraft.

2. **Bodendenkmalschutz**

(§ 11 DSchG M-V i.V. mit § 9 (2) der Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler)

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können.

Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

3. **Bauökologie**

(Hinweise in § 9 (1) 24 BauGB)

Im Baugebiet dürfen folgende Baustoffe nicht neu verwendet werden, da sie die Ozonschicht gefährden oder krebserregend oder allergieauslösend sein können: asbesthaltige Baustoffe, FCKW-, HFCKW-, CFC- und FCK-haltige Baustoffe und formaldehydhaltige Baustoffe. Zur Beleuchtung des Plangebietes sind aus Gründen des Artenschutzes insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und warmem Licht mit einer Ausleuchtung von max. 4.000 Kelvin (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Licht) zu verwenden.

4. **Artenschutz**

(§ 39 BNatSchG)

Vor der Arbeit an Gebäuden ist zu prüfen, ob das Gebäude Lebensstätten besonders oder streng geschützter Tierarten (z.B. Fledermaus) oder/und Lebensstätten europäischer Vogelarten (z.B. Schwalben) enthält.

Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle in unverändertem Zustand bis zum Eintreffen der Mitarbeiter der Behörde zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Eigentümer des Gebäudes.

5. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

5.1 A1 - Vegetationsmanagement-Wiederherstellung und Pflege von Großseggenried

Lage: Stadt Crivitz, Gemarkung Basthorst, Flur 1, Flurstück 323, 324, 325

Auf einer Fläche von 15.006 m² ist aufgelassenes Feuchtgrünland mit Schilfröhricht und Hochstaudenfluren durch fachgerechtes Vegetationsmanagement zu Großseggenried zu entwickeln. Es ist eine zweischürige Mahd zur Erstinstandsetzung und Aushagerung in den ersten drei Jahren in den Monaten Juli und September durchzuführen. Danach ist jährlich abwechselnd jeweils eine Teilfläche (20% der Gesamtfläche) ab Mitte Juli zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Alternativ ist auch eine extensive Beweidung mit Schafen in der Zeit zwischen April und Oktober möglich.

5.2 A2 - Ergänzung einer historischen Allee durch Pflanzung von Alleebäumen

Lage: Stadt Crivitz, Gemarkung Basthorst, Flur 1, Flurstück 323

Es ist die Pflanzung von 10 Schwarz-Erlen (Pflanzqualität 14-16 cm, Stammumfang, 3xv.) als Ergänzung und damit Wiederherstellung einer historischen Allee an einer ehemaligen Wegquerung durchzuführen. Es ist ein Abstand von 8 m innerhalb der Reihe vorzusehen. Die Bäume sind gegen Wildverbiss zu schützen und mit Dreibock zu sichern. Es hat eine umfangreiche Bodenverbesserung zu erfolgen.

Die Verpflichtung zur Pflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 3 Jahren nach Vornahme der Erstanpflanzung zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode angewachsen sind. Alle Pflanzungen sind gem. DIN 18195-18916 anzulegen (incl. Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege).

6. Leitungsrechte und Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 und 21 BauGB)

Vorhandene unterirdische Leitungen sind im Bebauungsplan nicht dargestellt. Mit dem Antreffen eines Leitungsbestandes muß bei Erdarbeiten gerechnet werden.