



Stadt Crivitz

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV Cri SV 483/21-02 Datum: 13.04.2022 Status: öffentlich
Gemeindliches Einvernehmen zum geänderten Bauantrag BA 211136 Erweiterung der vorhandenen Pension Gemarkung Basthorst, Flur 1, Flurstück 76/6 (Schlossstraße 11A, 19089 Basthorst)	
Fachbereich: Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung Sachbearbeiter/-in: Frau Priehn	

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Ausschuss für Bau, Planung und Stadtentwicklung der Stadtvertretung der Stadt Crivitz (Entscheidung)	19.05.2022

Sachverhaltsdarstellung:

Der Bauherr beantragt die Erweiterung der vorhandenen Pension mit einem Neubau (siehe Anlage – alt und neu).

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung (2. Änderung) des Ortsteils Basthorst. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 34 Absatz 1 BauGB. Das Vorhaben muss sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der Bebauung der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein.

Es wurden Abweichungen zu den Festsetzungen der Innenbereichssatzung hinsichtlich der Nutzung, der Traufhöhe, der Dachneigung, der Dachfarbe, der Fassade, der Fenster- und Außentürfarbe gestellt (siehe Anlage).

Eine Abweichung kann gem. § 67 LBauO MV zugelassen werden, wenn sie

1. den Zweck der jeweiligen Anforderung erfüllt und
2. mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und
3. die öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange würdigt.

Zum Bauvorhaben wurde aufgrund dieser Abweichungen und Befreiungen das gemeindliche Einvernehmen versagt.

Am 06.04.22 hat ein Termin mit dem Landkreis LUP, der Bürgermeisterin und der OTV Gädebehn stattgefunden, in dem die Versagungsgründe der Stadt Crivitz zum geplanten Vorhaben besprochen wurden (Nutzungsart, Abweichung zur Geschossigkeit, Traufhöhe, Bauflucht). Auch die beantragten Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften der Innenbereichssatzung hinsichtlich Bauflucht, Traufhöhe, Dachfarbe, der Fassade, der

Fenster- und Außentürfarbe wurden im Vor-Ort-Termin besprochen. Der Antrag auf Abweichung wurde im Ergebnis des Termins angepasst.

Die geänderten Unterlagen wurden der Stadt Crivitz durch den Bauherrn zur Verfügung gestellt. In diesen wird die Traufhöhe von 5,28 m auf 5,50 m weiter erhöht (lt. Satzung 3,5 m), die Dachneigung wird von 30° auf 38° satzungskonform geändert und die Änderung der Dachfarbe erfolgt von anthrazit auf schwarz (lt. Satzung rot bzw. braun). Weiterhin wird die Abweichung von der Bauflucht um 1 m beantragt.

Die Zustimmung zu den Abweichungen von den Festsetzungen der Satzung hat Vorbildwirkung für zukünftige Vorhaben.

Die beantragten Abweichungen zur Nutzungsart und zur Bauflucht sollen nach Abstimmung mit dem Landkreis Ludwigslust-Parchim die Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllen, ebenso die geplante 2-Geschossigkeit des Vorhabens, die nach § 34 BauGB zu bewerten ist.

Die geänderten Bauantragsunterlagen mit der Aufforderung zur Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB liegen nicht vor. Eine Frist zur Entscheidung läuft somit nicht.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage/n:

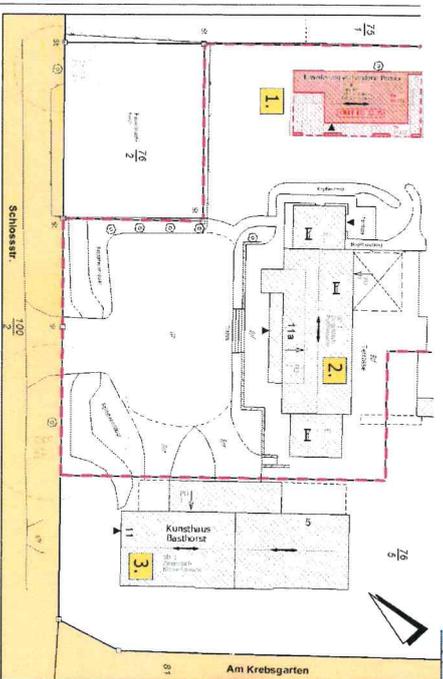
Geänderte Unterlagen des Bauherrn mit Abweichungsantrag /Vergleich alt und neu

Beschlussvorschlag:

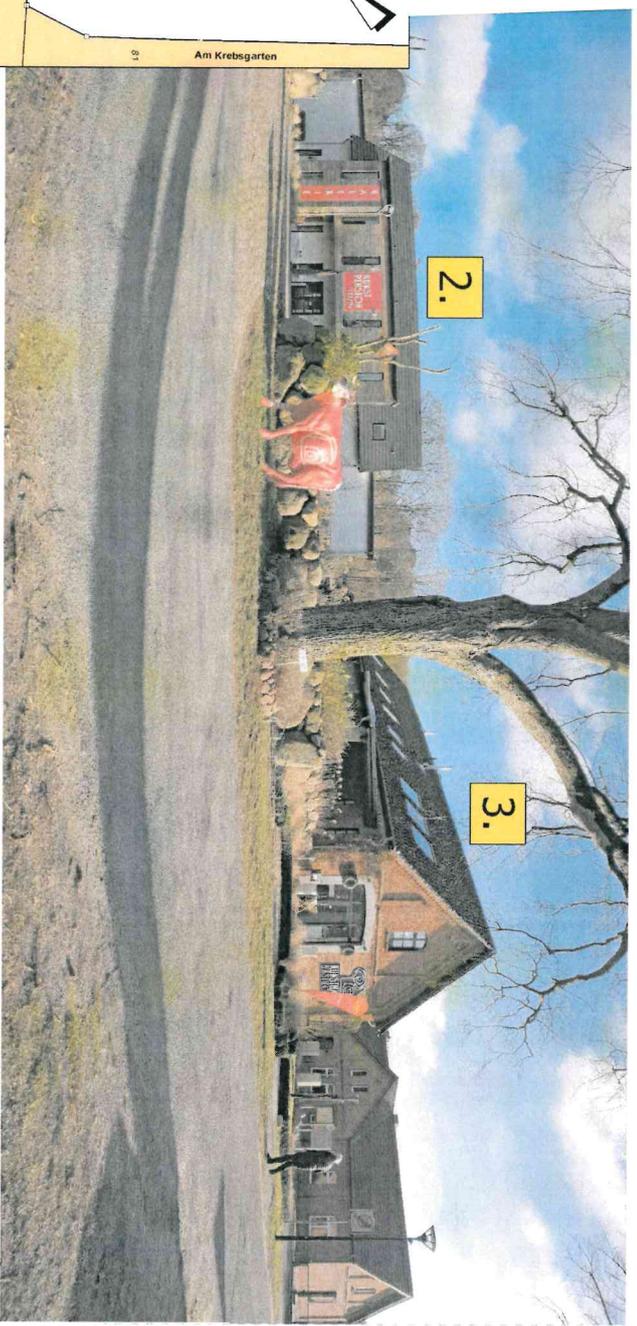
Die Stadtvertretung der Stadt Crivitz beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zu den vorliegenden geänderten Antragsunterlagen (BA 211136) zur Erweiterung der vorhandenen Pension auf dem Flurstück 76/6, Flur 1, Gemarkung Basthorst zu erteilen.

Den vorliegenden beantragten Abweichungen zu den Festsetzungen der Innenbereichssatzung hinsichtlich der Bauflucht, der Traufhöhe, der Dachfarbe, der Fassade, der Fenster- und Außentürfarbe wird zugestimmt.

Bauvorhaben: Erweiterung einer Pension, Schloßstraße 11a, 19089 Basthorst



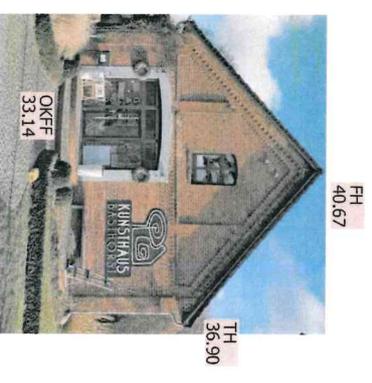
1. geplant

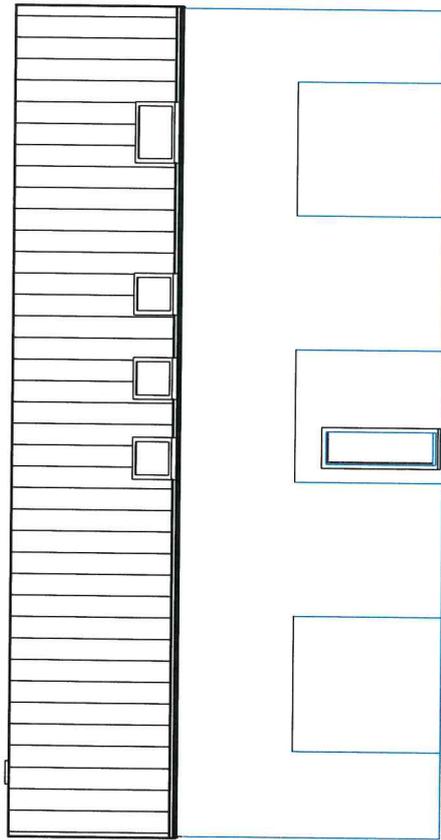
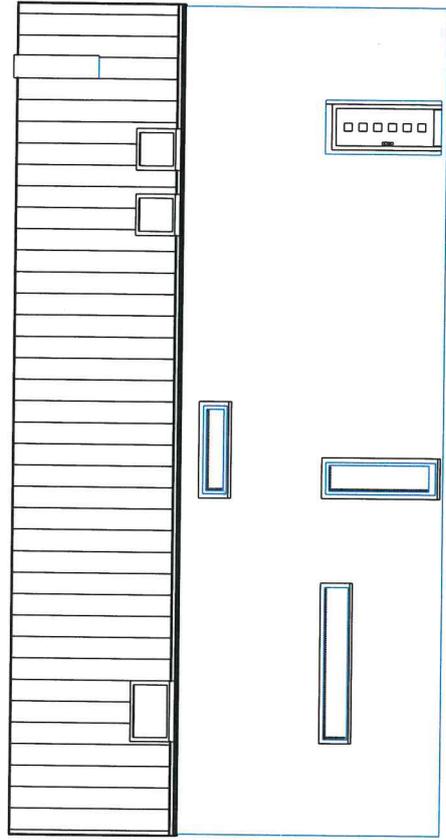
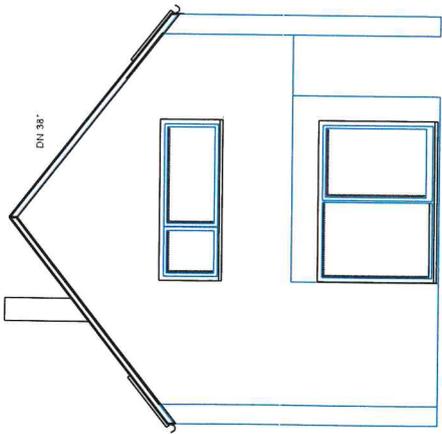


2. Bestand



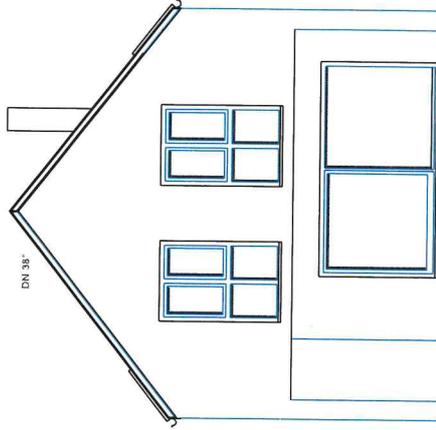
3. Bestand





Traufhöhe 7,99m

Traufhöhe 5,50m



Satzung über die 2. Änderung der Gemeinde Gädebehn

Grundstück:

Flur: 1
Grundstück: 76/6
Gemarkung: Basthorst

	Vorgabe	Beantragte Abweichung
Nutzung	Wohngebäude	Erweiterung Pensionsensemble - Wellnesshaus
Traufhöhe	Max. 3,50 m	5,50 m Optische Einordnung der Traufhöhe zu vorhandenen Gebäuden (siehe Abweichungsantrag/ Begründung zur Satzung)
Dachneigung	38° - 49°	38 °
Dachfarbe	Rot oder rotbraun	schwarz
Fassade	Pastellfarben	Heller Putz, Teilflächen mit Trespa – Verkleidung
Fenster- und Außentürfarbe	Grün/ weiß, rotbraun, dunkelbraun oder naturbelassen	anthrazit

Begründung/ Abweichungsantrag

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir Abweichungen zu §2 der Satzung Crivitz/ Basthorst beantragen.

Dabei beziehen wir uns auf die Gespräche beim Ortstermin am 06.04.22 mit der Vertretung der OTV, dem Bauausschuss, der Bürgermeisterin und dem FD-L Bauordnung/ Landkreis LUP.

Nutzung:

Es entsteht eine „Erweiterung des Pensionsensembles – Wellnesshaus“. Dem Projekt dieses Hauses liegt ein durch das LFI MV im Jahr 2021 genehmigtes Förderprogramm („Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur/ Saisonverlängernde Maßnahmen für Pensionsbetriebe“) zu Grunde. Diese Förderung gilt für Saison verlängernde Maßnahmen, wie beispielsweise Wellnessangebote oder Kursweiterungen für unsere Gäste (Yoga und Massagen).

Gemeinsam wurde eine solche Nutzung vor Ort konkretisiert und besprochen.

Traufhöhe:

Unser Grundstück umfasst die Flurstücke 76/5 und 76/6. Hierbei handelt es sich um eine Länge von knapp 70m entlang der Schlossstraße in Richtung Schloss Basthorst. Es kommt dabei zu einer Steigung des Straßenniveaus, beginnend beim Kunsthaus bis hin zum Feuerlöschteich, von 32.56 auf 33.67 (siehe Lageplan Vermessungsbüro Gudat). Das Grundstück fällt jedoch in die gleiche Richtung ab, so dass sich ein Höhenunterschied in Richtung Schloss Basthorst von knapp 1m ergibt.

Laut Satzung ist eine Traufhöhe von 3,50 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens festgelegt. Auf Normalniveau des Baulandes und der Bodenumstände hätten wir diese Vorgaben selbstverständlich erfüllt. Bei normaler Hausbauweise auf vorhandenem Grund und einer Anpassung der Traufhöhe an die Satzung, würde diese mehr als 1 m unter den jetzigen beiden Traufhöhen unserer bereits bestehenden Häuser (Kunsthaus und Pension) liegen.

Die Traufhöhe wurde daher an die optische Sichtachse angepasst, um ein passendes Gesamtbild zu erreichen.

Wie gestern gemeinsam vor Ort besprochen wird die Traufhöhe optisch an die beiden Bestandshäuser angepasst werden, damit eine einheitliche Ensemblewirkung entsteht. *(siehe Anlage GUDAT)*

Bauflucht:

Ebenfalls gemeinsam besprochen wurde die Lage des geplanten Neubaus. (siehe Lageplan GUDAT Vermessungsbüro)

Eine Bauflucht entsprechend der Satzung, beginnend von der Straße, kann aufgrund eines bestehenden Feuerlöschteiches nicht beachtet werden.

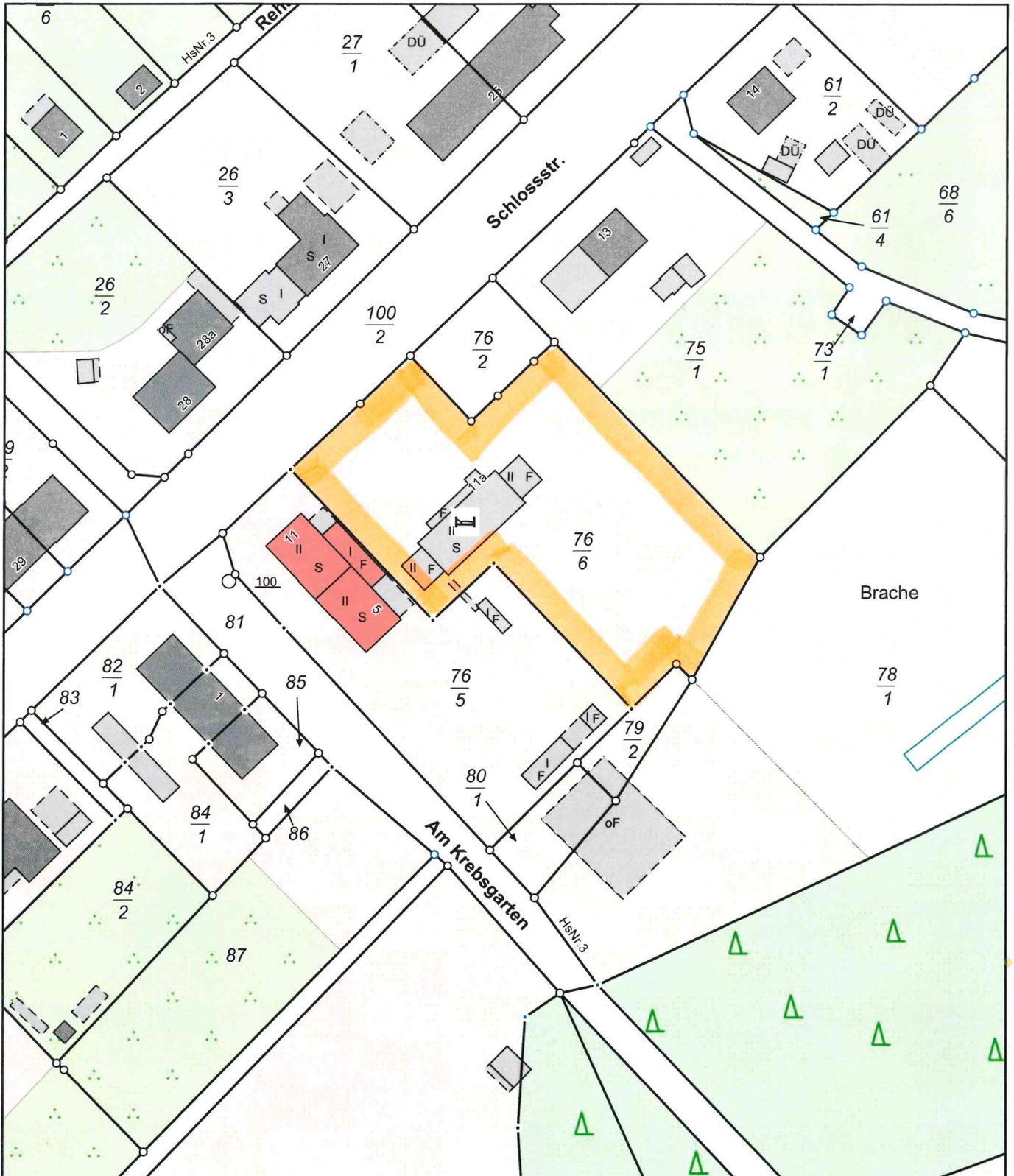
Gemeinsam wurde erörtert und favorisiert, den Standort des geplanten Gebäudes so zu belassen. Hierbei wurde ebenfalls Bezug auf die Ensemblewirkung der vorhandenen Gebäude genommen.



Erstellt am 29.07.2021

Gemarkung: Basthorst (13 0658)
Flur: 1
Flurstück: 76/6

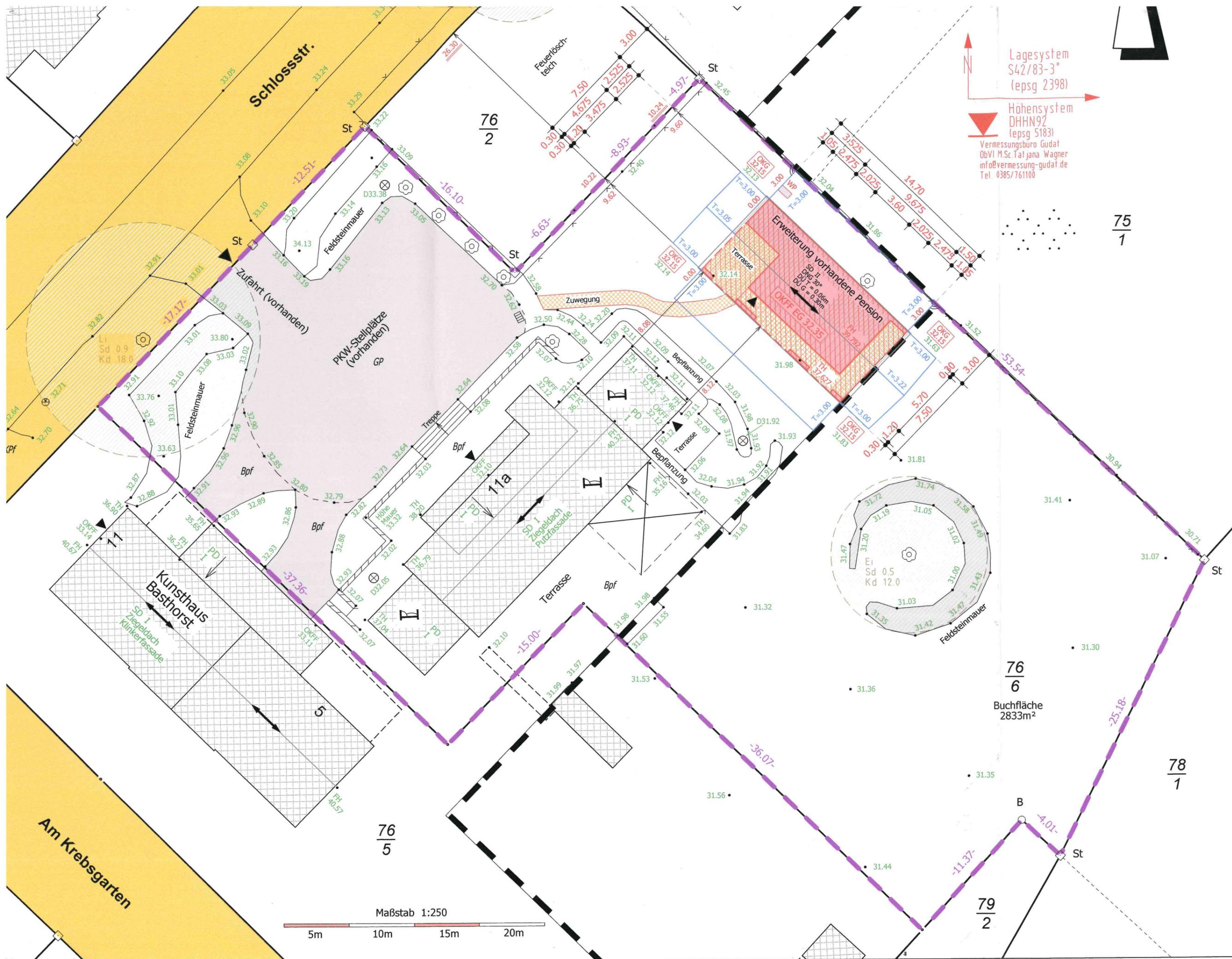
Gemeinde: Crivitz, Stadt (13 0 76 025)
Landkreis Ludwigslust-Parchim
Lage: Schlosstr. 11a



0 10 20 30 Meter

Maßstab 1:1000

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).
Gefertigt durch: Wagner, Tatjana / M.Sc., ÖbVI, 19053 Schwerin



Lagesystem
S42/83-3°
(epsg 2398)

Hohensystem
DHHN92
(epsg 5183)

Vermessungsbüro Gudat
ObVl M.Sc. Tatjana Wagner
info@vermessung-gudat.de
Tel. 0385/761100

Schraffuren

- ... vorhandene bau- oder Bauteile (lt. BauVorVO M-Anlage 1)
- ... geplante bauliche Bauteile (lt. BauVorVO M-Anlage 1)
- ... Flächen, die von betroffen sind (lt. BauVorVO M-Anlage 1)
- ... Straßenverkehrs Verkehrsflächen b Zweckbestimmung (lt. PlanzV '90 PK)
- ... Grünflächen (lt. PlanzV '90 PK)
- ... Stellplätze / Zu Zuwegungen / T

Punkte

- ... Eingang / Zufahrt
- ... Firstrichtung
- ... verkehrsberuhigter Bereich
- ... öffentliche Parkflächen

Nach Vorgabe des Entwurfs
- die Baukörper lagern
- die Baukörper höhen

Festsetzungen der Satzung:

- Angaben Satz
- nur Wohngebä
- örtlich vorhandene Bauflu
- max. l
- OKFF max. 0.50m über mitt
- TH max. 3.50m ü
- SD, KWD
- Dachüberstand ma

Weitere Festsetzungen im Te

Dieser Lageplan wurde unter
Messung angefertigt.

Die dargestellten Flurstück
Liegenschaftskataster-Info

Die Darstellung der Höher
Messung vom 08.06.2021

VERME

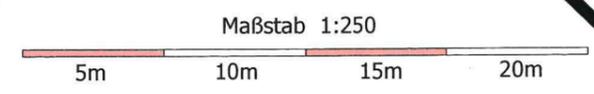
Öffe
Tel.: 038

Verordnung ük
(Bauv
von

Satzung	2. Ä der C Gäd
Bauvorhaben	Erw Schlc
Bauherr	Kun Schlc
Gemarkung	Bastf
Flur	12
Flurstück	76/6
Lagesystem	S 42/
Höhensystem	DHH

Entwurfsverfasser
Für die Übereinstimmung von Pro
und Bauzeichnungen

30/09/01
Datum



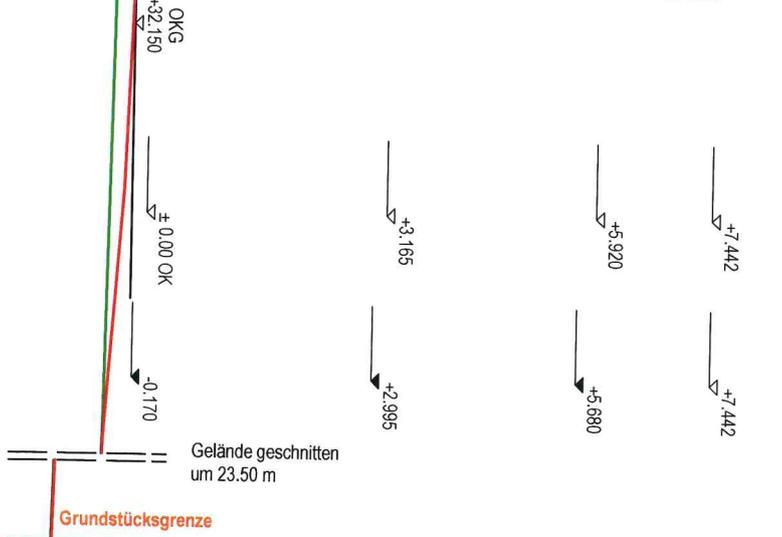
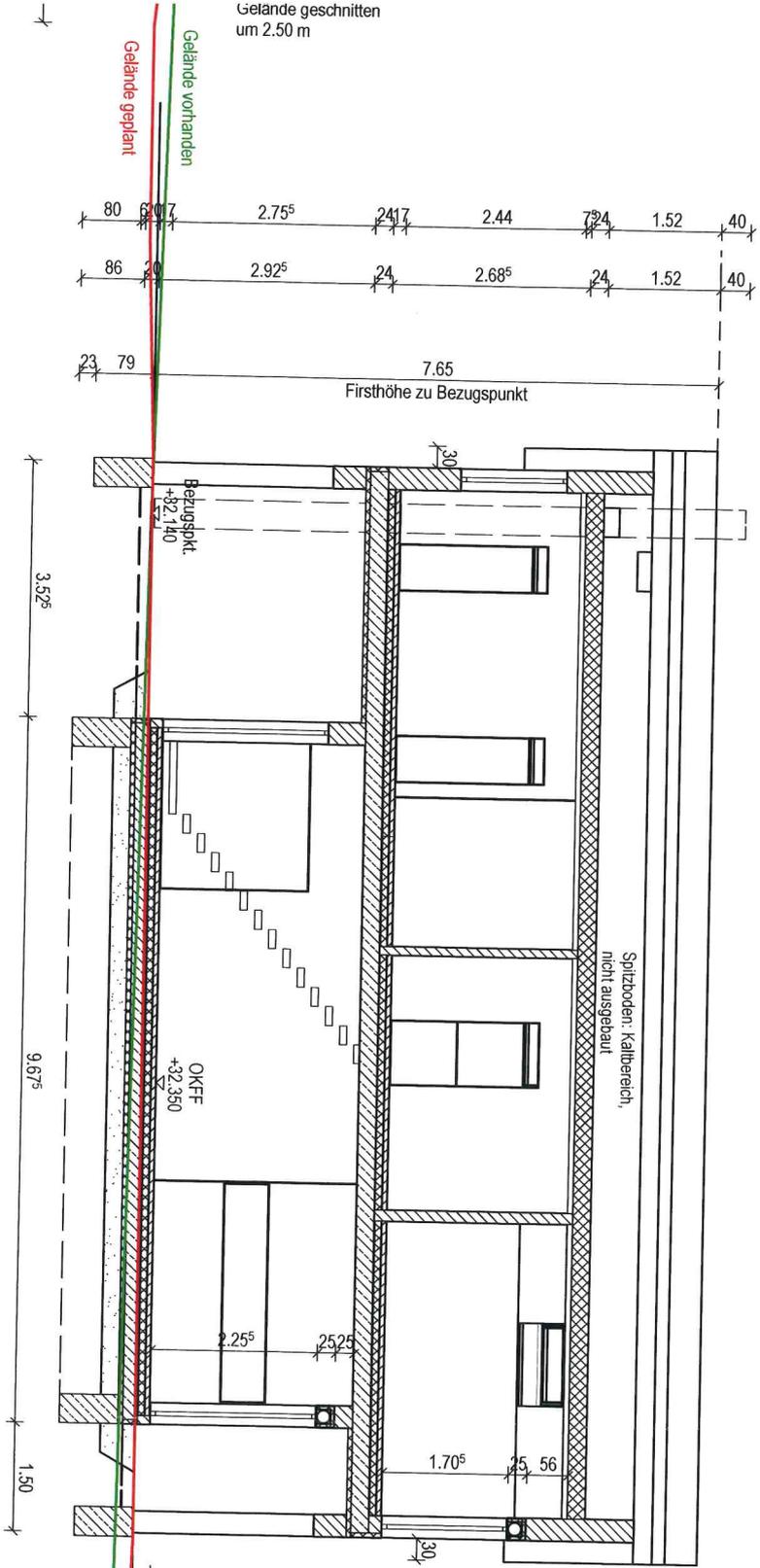
Konstruktion
Dachstuhl
Tondachziegel
Farbe nach Wahl der Bauherren

Schornstein
einziger raumluftunabhängiger Kaminschornstein von Plewa Querschnitt 16/16 oder Schiedel Ø 18 Außenmaße 40/40; Deckenloch 50/50 Schornsteinkopf mit Eternitschindelverkleidung. Farbe nach Wahl der Bauherren Dachausstiegsfenster und Universalluftanlage mit max. 3 Lautstegen

Holzangentreppe mit Setzstufen
Treppen DG / SB
wärmedämmte Einschubtreppe (EST) 0,60/1,20

Lüftung
Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung Typ Vaillant recov/Alf VAF 360 gem. Vertrag und Anlage

äußere Gestaltung
- Fassade: heller Putz; Türlflächen mit Fassadenverkleidung außen farbig, innen weiß anthrazit, Unterschlag weiß
- Fenster: anthrazit, Unterschlag weiß
- Dach:



Gründung gem. Statik
Hinweise aus Bodengutachten sind zu beachten!
Fundamentlender gem. BLB umlaufend!

Key	ZEI	BA	UN	Te	1:	C	D	Ei	A	B	F	C	N
-----	-----	----	----	----	----	---	---	----	---	---	---	---	---

Decke über DG (Kehlbalkenlage)
(von oben nach unten)

mineralische Dämmung WLG 035
entsprechend Wärmebedarfsberechnung
Dampfbremse
Gipskartonverkleidung mit Unterkonstruktion

Dachaufbau gedämmt DN 30° DG
(von innen nach außen)

Gipskarton-Verkleidung mit Unterkonstruktion
Dampfbremse
mineralische Dämmung WLG 035
entsprechend Wärmebedarfsberechnung
diffusionsoffene Unterspannbahn
Konterlattung
Dachlattung
Tondachziegel
Farbe nach Wahl der Bauherren

Dachaufbau ungedämmt DN 30° Spitzboden
(von innen nach außen)

diffusionsoffene Unterspannbahn
Konterlattung
Dachlattung
Tondachziegel
Farbe nach Wahl der Bauherren

Außenwände EG / DG
(von außen nach innen)

Strukturputz bis 3 mm Körnung
gem. Herstellerrichtlinien
Farbe nach Wahl der Bauherren
30,0 cm Ytong-System-Wandelemente PPSW /DBM (s. Statik)
Innenputz gem. BLB

Innenwände EG

17,5 cm Ytong-System-Wandelemente PPSW (s. Statik)
beidseitig Innenputz gem. BLB
10,0 cm Ytong-Plansteine PP /DBM (nichttragend)
beidseitig Innenputz gem. BLB

Innenwände DG

17,5 cm Ytong-System-Wandelemente PPSW (s. Statik)
beidseitig Innenputz gem. BLB
11,5 cm Ytong-Plansteine PP /DBM
beidseitig Innenputz gem. BLB

Schornstein

einzüiger raumluftunabhängiger Kaminschornstein von Plewa Querschnitt 16/16 oder Schiedel Ø 18
Außenmaße 40/40; Deckenloch 50/50
Schornsteinkopf mit Eternitschindelverkleidung.
Farbe nach Wahl der Bauherren
Dachausstiegsfenster und
Universallaufanlage mit max. 3 Laufstegen

Fußbodenaufbau EG
(von oben nach unten)

1,0 cm Fliesen oder Belag
16,0 cm schwimmender Estrich mit Fußboden auf Systemplatte inkl. Wärmedämmung
Installationsebene für Haustechnik & Abdichtung entspr. DIN18533
17,0 cm Stahlbetonsohlplatte nach Angaben
20,0 cm Dämmung unter der Sohle
6,0 cm

Fußbodenaufbau DG
(von oben nach unten)

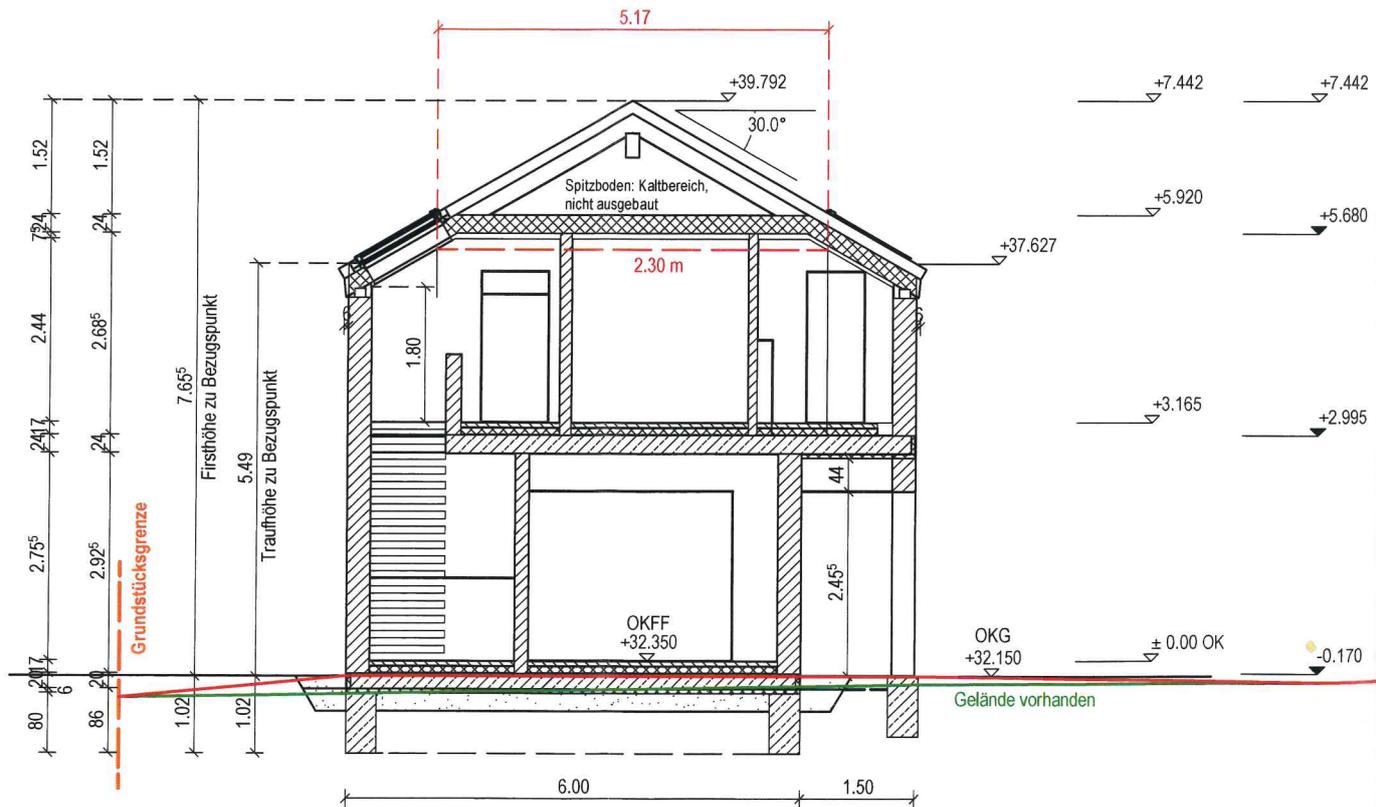
1,0 cm Fliesen oder Belag
16,0 cm schwimmender Estrich mit Fußboden auf Systemplatte inkl. Trittschalldämmung
Installationsebene für Haustechnik & Abdichtung entspr. DIN18533
17,0 cm Stahlbetondeckenplatte (Filigrandec nach Angaben der Statik)
24,0 cm

Treppen EG / DG

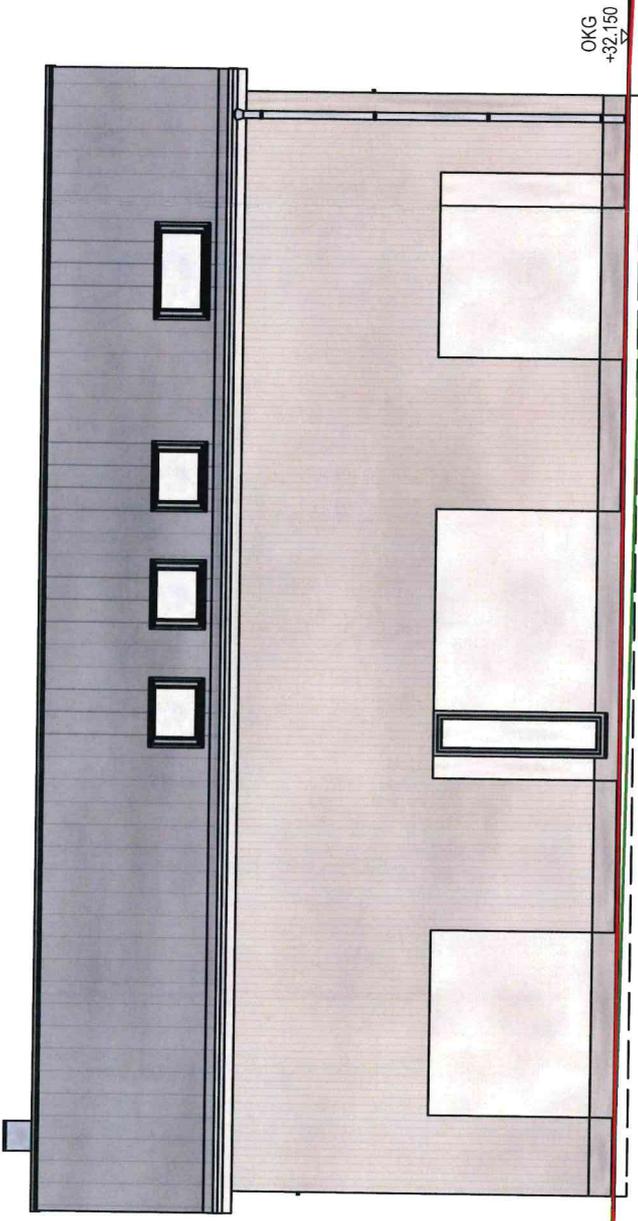
Holzwingentreppe mit Setzstufen

Treppen DG / SB

wärmedämmte Einschubtreppe (EST) 0,60/1,20



Gründung gem. Statik
Hinweise aus Bodengutachten sind zubeachten!
Fundament der gem. BLB umlaufend!



Grundstücksgrenze
Gelände geschnitten
um 2,50 m

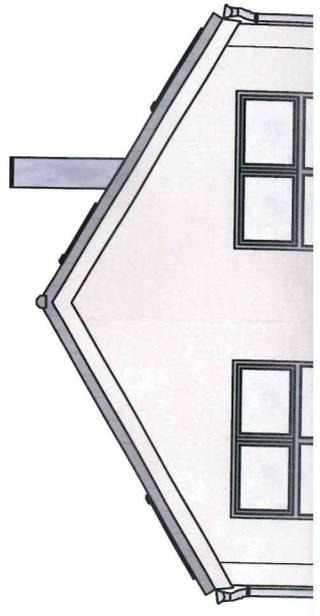
Gelände vorhanden

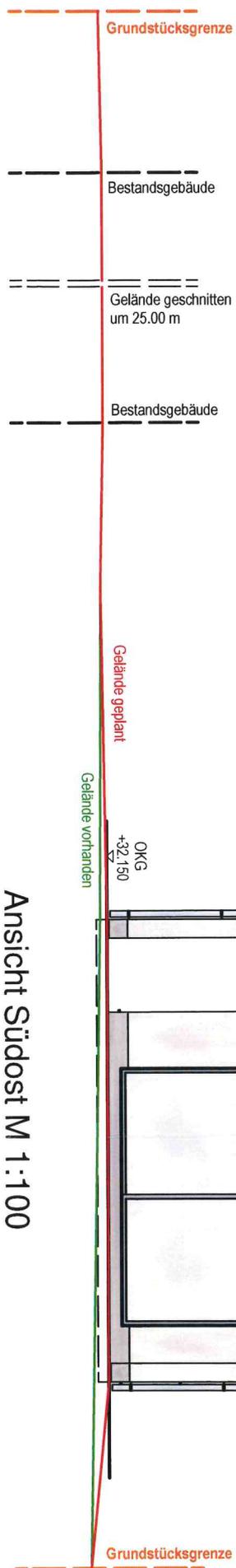
Gelände geplant

OKG
+32,150

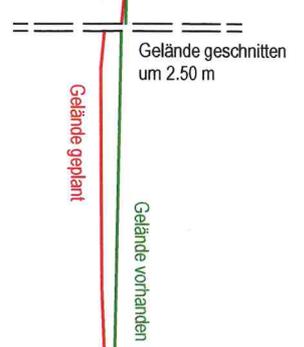
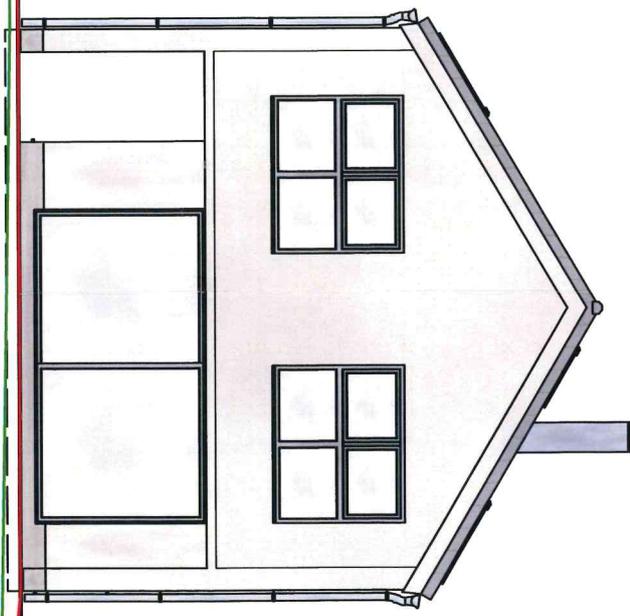
Ansicht Südwest M 1:100

Gelände geschnitten

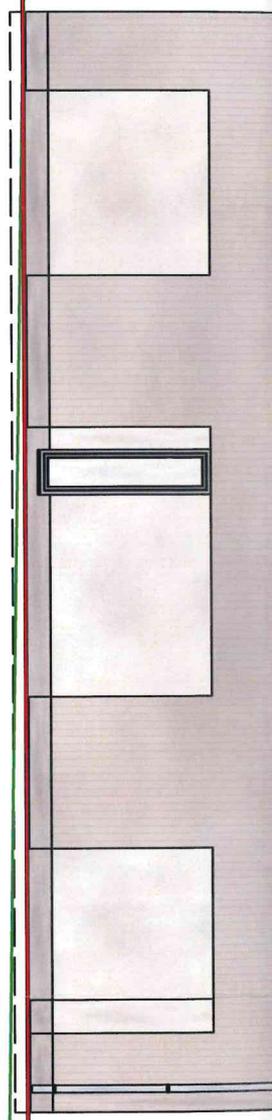




Ansicht Südost M 1:100

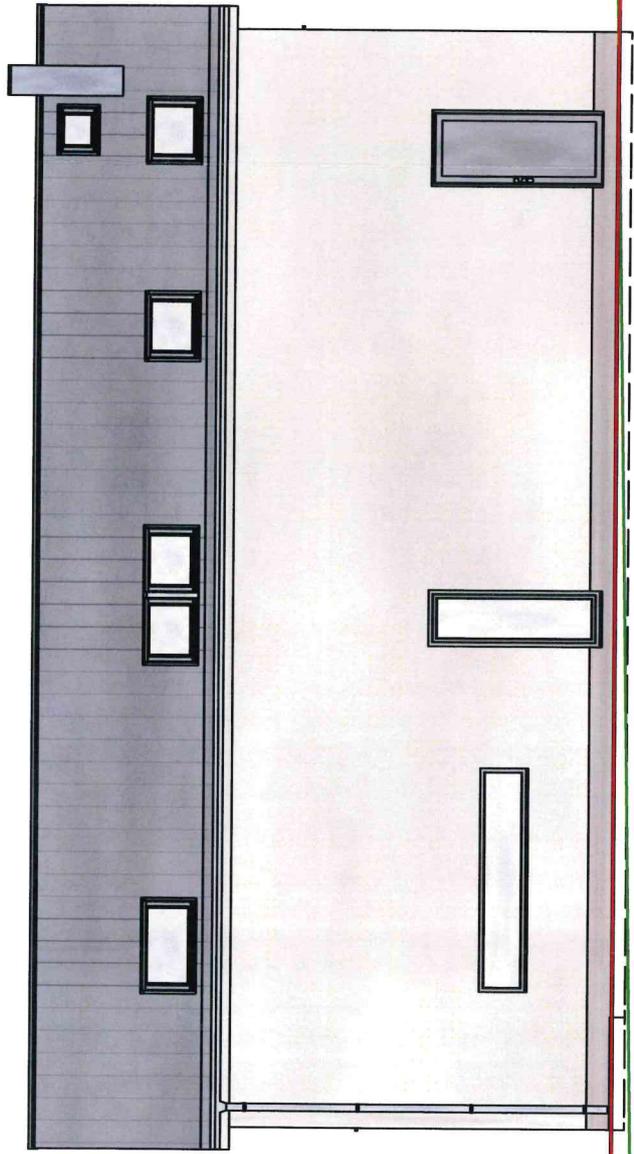


Ansicht Südwest M 1:100



Gelände geschnitten um 23.50 m





OKG
+32.150

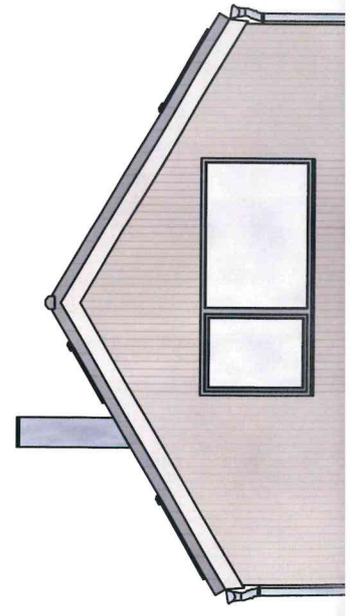
Gelände vorhanden

Gelände g

Ansicht Nordost M 1:100

Grundstücksgrenze

Gelände geschnitten
um 23,50 m

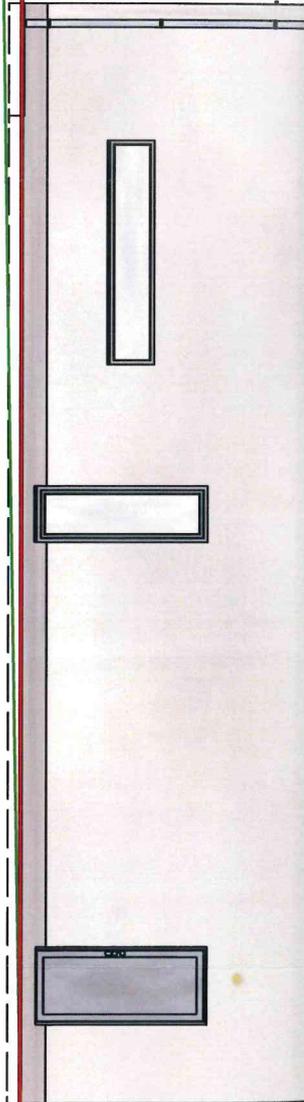


Grundstücksgrenze

Gelände geschnitten
um 23.50 m

OKG
+32.150

Ansicht Nordost M 1:100

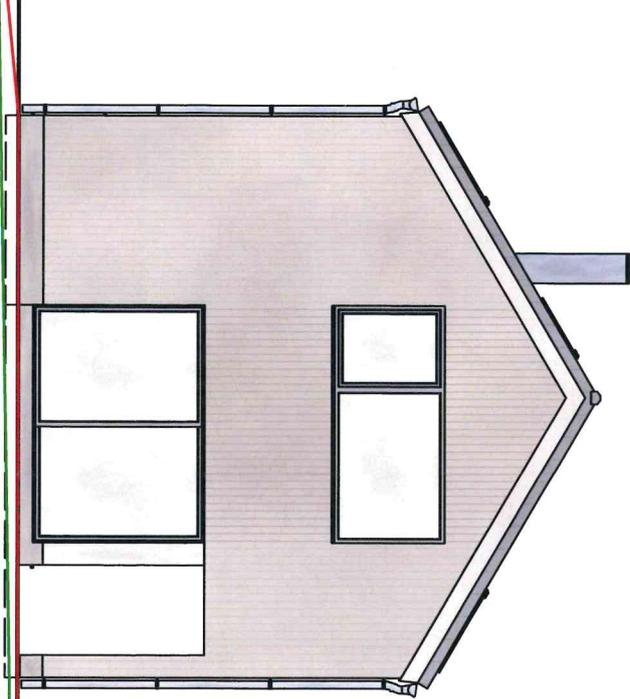


Gelände vorhanden

Gelände

Grundstücksgrenze

Ansicht Nordwest M 1:100



OKG
+32.150

Gelände vorhanden

Gelände geplant

Bestandsgebäude

Gelände geschnitten
um 25.00 m

Bestandsgebäude