



## Stadt Crivitz

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> BV Cri SV 705/23 <b>Datum:</b> 27.04.2023 <b>Status:</b> öffentlich
<b>Entwurf städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 14 "Altenheim Elim"</b>	
<b>Fachbereich:</b>	<b>Bauamt</b>
<b>Sachbearbeiter/-in:</b>	<b>Frau Priehn</b>

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Ausschuss für Bau, Planung und Stadtentwicklung der Stadtvertretung der Stadt Crivitz (Vorberatung)	11.05.2023
Haupt- und Finanzausschuss der Stadtvertretung Crivitz (Entscheidung)	15.05.2023

### **Sachverhaltsdarstellung:**

Die Stadtvertretung der Stadt Crivitz hat in ihrer Sitzung am 17.02.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 14 „Altenheim Elim“ unter dem Planungsziel der Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Altersheims, verbunden mit der Herstellung einer geschlossenen Parkanlage (Sinnesgarten) und die Bereitstellung von Bauflächen für altengerechtes Wohnen / Mehr-Generationenwohnen, neben der damit erforderlich werdenden Verlegung der Parkplatzflächen gefasst.

Um diese Ziele im geplanten Verfahrensgebiet zu verwirklichen, beabsichtigt die Stadt den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger. Der bisherige Entwurf des städtebaulichen Vertrags wurde aufgrund der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergänzt und angepasst.

Die Kosten des Planverfahrens werden auf den Vorhabenträger übertragen, wobei die Stadt im Rahmen der rechtlichen Vorgaben frei in ihren Beurteilungen und Gestaltungsmöglichkeiten bleibt.

Die Anlage 2 städtebauliches Konzept wurde entsprechend dem vorliegenden Vorentwurf angepasst. Die Anlage 3 Ausbau der Verkehrsanlagen im Vertragsgebiet und Brandschutz wurde ergänzt.

Nach anwaltlicher Prüfung des Entwurfes wurden die Hinweise in den Vertragsentwurf eingearbeitet.

Die Stadtvertretung hat auf der Sitzung am 24.04.2023 die Übertragung der Entscheidungsbefugnis auf den Haupt- und Finanzausschuss beschlossen. Daher erfolgt die Bestätigung der Entscheidung des Haupt- und Finanzausschusses in der nachfolgenden Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Crivitz.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Planungskosten werden der Stadt bis auf die Verwaltungskosten durch den Vorhabenträger erstattet.

**Anlage/n:**

Entwurf des städtebaulichen Vertrages

**Beschlussvorschlag:**

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Crivitz beschließt, den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 14 „Altenheim Elim“ mit dem Vorhabenträger in der vorliegenden Form abzuschließen.

# Städtebaulicher Vertrag

## Nr. 03-B14/22

zwischen der

Stadt Crivitz

über Amt Crivitz  
Amtsstraße 5  
19089 Crivitz

vertreten durch die  
Bürgermeisterin Britta Brusck-Gamm

(nachfolgend Stadt genannt)

und dem

Christliches Altenheim „ELIM“ e.V.  
Weinbergstr. 50  
19089 Crivitz

vertreten durch den Vorstand, Stephan Schicht, Andreas Laufer und Joachim Laufer

(nachfolgend Vorhabenträger genannt)

wird auf Grundlage des § 11 BauGB in der derzeit gültigen Fassung folgender Vertrag geschlossen:

## Präambel

Die Stadtvertretung der Stadt Crivitz hat in ihrer Sitzung am 17.02.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 14 „Altenheim Elim“ unter dem folgenden Planungsziel gefasst.

### „Planungsziel:

Um der Absicht des Vorhabenträgers nach weiterer Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse auf dem Weinberg nachzukommen, ist das Ziel der Planung die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Altenheims, verbunden mit der Herstellung einer geschlossenen Parkanlage (Sinnesgarten) und die Bereitstellung von Bauflächen für altengerechtes Wohnen/Mehrgenerationenwohnen, neben der damit erforderlich werdenden Verlegung der Parkplatzflächen.

Zur Sicherung der Ziele und Zwecke der Bauleitplanung schließen die Vertragspartner diesen nachfolgenden Vertrag.

Vertragsbestandteil sind die folgenden Anlagen:

<u>Anlage 1</u>	Lageplan mit Abgrenzung des Vertragsgebietes
<u>Anlage 2</u>	Konzept / Vorentwurf
<u>Anlage 3</u>	Verkehrsanlagen im Vertragsgebiet

## § 1

### Vertragsziel und Vertragsgebiet

1. Vertragsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Altenheims verbunden mit der Herstellung einer geschlossenen Parkanlage (Sinnesgarten) und die Bereitstellung von Bauflächen für altengerechtes Wohnen / Mehrgenerationenwohnen, neben der damit erforderlich werdenden Verlegung der Parkplatzflächen gemäß den von der Stadt verfolgten städtebaulichen Zielen sowie die Vorbereitung und Durchführung erforderlicher städtebaulicher Maßnahmen. Dazu gehören bspw. die Herstellung und der Ausbau von Verkehrsanlagen im Vertragsgebiet nach den technischen Regelwerken und unter Berücksichtigung zu erfüllender örtlich funktional besonderer Ansprüche der Verkehrssicherheit oder des Brandschutzes. Diese ergeben sich insbesondere aus der Übernahme freiwilliger öffentlicher Aufgaben in Bezug auf die Daseinsvorsorge und aus der angestrebten Ausweisung von Flächen für Gemeinbedarf (GF1/ GF2).
2. Das Vertragsgebiet umfasst die im Übersichtsplan in der Anlage 1 umgrenzte Fläche. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Crivitz ist der nördlichen Bereich als Wohnbaufläche sowie der südliche Bereich mit dem bestehenden Altenpflegeheim als sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Das Vertragsgebiet umfasst die Flurstücke 34/41, 38/1, 38/2 und 39 sowie Teile der Flurstücke 34/3, 34/7, 38/3 und 40/4 der Gemarkung Crivitz, Flur 29.

## § 2

### Ausarbeitung von Planunterlagen

1. Die Stadt überträgt dem Vorhabenträger die Erarbeitung der Planunterlagen für den Bebauungsplan Nr. 14, einschließlich aller weiteren erforderlichen Planunterlagen und Gutachten, insbesondere des Umweltberichtes einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung. In diesem Zusammenhang ist ein städtebauliches Konzept als Grundlage für den Vorentwurf des B-Plans Nr. 14 zu entwickeln. Dieses Konzept bildet die Grundlage für die Bauleitplanung (Anlage 2), vorbehaltlich der kommunalen Abwägungsentscheidung.
2. Der Vorhabenträger beauftragt für die Erarbeitung der Bauleitplanung und für alle im Weiteren erforderlichen Fachplanungen/-gutachten leistungsfähige Ingenieurbüros, hierzu gehört auch die für die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung erforderlichen Vermessungsarbeiten. Die Stadt behält sich das Recht zum Widerspruch vor, wenn die Leistungserbringung nicht ihren qualitativen Ansprüchen genügt.
3. Durch den Vorhabenträger ist für die Erarbeitung des Bebauungsplanes nach § 9 BauGB einschließlich der umwelt- und naturschutzrechtlichen Belange die Stadtplanerin Frau Hedtke aus der Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung Schwerin, Ziegeleiweg 3, 19057 Schwerin beauftragt worden.
4. Die gesamten Planunterlagen sind während des Verfahrens in Papier- und Dateiformat (pdf) und in erforderlicher Anzahl des Beratungs- / Beschlussorgans zur Verfügung zu stellen. Nach Abschluss des Verfahrens sind der Stadt die gesamten Planunterlagen in Papier- und Dateiformat (pdf und dwg /dxf) zum Eigentum zu übergeben. Ebenso ist der B-Plan als shp-Datei zur Einpflege in den Bauleitplanserver M-V, bzw. X-plan konform bereitzustellen. Auf Anforderung ist die Einarbeitung der Daten durch den Vorhabenträger vorzunehmen.
5. Der Vorhabenträger beteiligt die Stadt im Rahmen der auf Grundlage des Bebauungsplanes zu erstellenden Verkehrsausbauplanung nach § 4 Nr. 7 i.V.m. Anlage 3 dieses Vertrages. Die fertiggestellte Ausbauplanung legt er der Stadt vor und holt vor Beauftragung der Leistung die Zustimmung der Stadt ein.

## § 3

### Kostentragung

1. Der Vorhabenträger trägt innerhalb und außerhalb des Vertragsgebietes alle Kosten die ursächliche Voraussetzung oder Folge des Vertrages und seiner Durchführung sind und die anderenfalls durch die Stadt zu tragen wären. Dazu gehören neben den Kosten für Ingenieurbüros und Gutachter insbesondere auch die der Umsetzung, wie insbesondere von naturschutzrechtlichen Maßnahmen, die Herstellung/ der Ausbau von öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen innerhalb und außerhalb des Vertragsgebietes, einschließlich des Brandschutzes.
2. Die Regelung zur vollständigen Kostenübernahme gilt auch für den Fall, dass das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes vor dessen Inkrafttreten, gleich aus welchen Gründen, eingestellt wird oder nicht erfolgreich zu Ende geführt wird.
3. Aufwendungen, die der Stadt durch das Bauleitplanverfahren entstehen, wie bspw. Gebühren, Vervielfältigungen von Plänen, werden dem Vorhabenträger in Rechnung gestellt.

## § 4

### Verpflichtende Leistungen

1. Die Stadt wird das erforderliche Bauleitplanverfahren betreiben und fördern. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass ein Rechtsanspruch des Vorhabenträgers auf Beschlussfassung über die Satzung des Bebauungsplanes durch diesen Vertrag nicht begründet wird. Die Planungshoheit verbleibt bei der Stadt. Die Verantwortung der Stadt für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Neuordnung der Flurstücke, gemäß der städtebaulichen Planung sowie zur Vorbereitung und Durchführung von Maßnahmen der Bodensanierung, soweit diese für die städtebauliche Planung und den Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich sind.
3. Der Vorhabenträger hat die notwendigen straßen-, brandschutz-, naturschutz- und wasserrechtlichen sowie sonstigen Genehmigungen bzw. Zustimmungen zur städtebaulichen Planung vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes einzuholen, soweit diese nicht durch die Stadt selbst zu beantragen sind.
4. Die Vertragsparteien verpflichten sich wechselseitig, unverzüglich sämtliche zur Erlangung eines rechtsgültigen Bebauungsplans erforderlichen weiteren Verträge zu schließen, Anträge zu stellen, Maßnahmen zu treffen bzw. Verfahren einzuleiten und sich gegenseitig über den Planungsstand zu informieren.
5. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mit der Stadt einen Vertrag zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (vgl. § 4 c BauGB) zu treffen (Monitoring), sofern dies erforderlich wird. Die Kostentragung ist im § 3 dieses Vertrages geregelt.
6. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, in den Flächen für Gemeinbedarf (GF 1 und GF 2) nur Vorhaben entsprechend Anlage 2 dieses Vertrages zu beantragen und umzusetzen, die ausschließlich kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken dienen. Die Flächen für Gemeinbedarf (GF 1 und GF 2) sind einer dauerhaft öffentlichen Zweckbindung als der Allgemeinheit dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen des Altenheims unterworfen.
7. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Verkehrsanlagen im Vertragsgebiet nach den einschlägigen technischen Regelwerken und den besonderen örtlich, funktionalen Ansprüchen der Verkehrssicherheit und des Brandschutzes i.V.m mit technischen Anforderungen der Stadt auszubauen/herzustellen. Der Vorhabenträger lässt dazu einen Verkehrsausbauplan nach den Vorgaben der Anlage 3 und der gesetzlichen Bestimmungen durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro erstellen. Er verpflichtet sich zur Herstellung/zum Ausbau der Verkehrsanlagen im Rahmen der Umsetzung der Bebauung im jeweiligen Baufeld (GF 1 / GF 2), nach den in der Verkehrsausbauplanung zweckmäßig gebildeten Bauabschnitten. Grundlage für den Ausbau und die Herstellung der Verkehrsanlagen im Vertragsgebiet sollen insbesondere die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sowie die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V sein.
8. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung der Bebauung im Baufeld GF1 binnen einer Frist von 3 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans. Diese Frist verlängert sich automatisch um den Zeitraum eines etwa anhängigen Normenkontrollverfahrens oder sonstigen verwaltungsrechtlichen Verfahrens betreffend der vorliegenden Planungen und Genehmigungen. Die Frist kann auf Antrag des Vorhabenträgers vor Ablauf der Frist verlängert werden.

9. Der Vorhabenträger bestellt zur Absicherung der Verpflichtungen die sich aus § 4 Nr. 7 i.V.m. Anlage 3 dieses Vertrages ergeben, unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaften eines deutschen Kreditinstituts oder einer deutschen Versicherung, in der der Bürge auf die Rechte nach §§ 768, 770, 771 BGB und auf das Recht zur Befreiung durch Hinterlegung verzichtet. Die Hinterlegung der Bürgschaft erfolgt bei der Stadt. Sie ist bezogen auf die Bebauung der Baufelder GF 1 und GF 2, im Rahmen der Einreichung des jeweiligen Bauantrages beim Landkreis Ludwigslust-Parchim als untere Bauaufsichtsbehörde durch den Vorhabenträger an die Stadt zu übergeben.

Die Höhe der vom Vorhabenträger bereitzustellenden Bürgschaften nach § 4 Nr. 7 Satz 1 bemisst sich nach der durch den Fachplaner ermittelten vollen Höhe der Kosten der Umsetzung der Verkehrsausbauplanung. Wird die Umsetzung der Verkehrsausbauplanung in Teilabschnitten erbracht, bezieht sich die Höhe der Bürgschaft auf den vorhabenbezogenen tatsächlich gegebenen baulichen und/oder funktionalen Zusammenhang. Die Rückgabe der Bürgschaften erfolgt nach der Abnahme der jeweils fertig hergestellten Bauleistung entsprechend der Verkehrsausbauplanung.

## **§ 5**

### **Erschließung**

1. Der Vorhabenträger erkennt die vorhandene öffentliche Erschließung des Vertragsgebietes über das städtische Flurstück 31/4 der Flur 29 Gemarkung Crivitz in vollem Umfang an und stellt in dieser Hinsicht keine Ansprüche gegen die Stadt. Er trägt i.V.m. § 3 dieses Vertrages alle gegebenenfalls erforderlichen vorhabenbezogenen Kosten der Erschließung. Die Tiefe des Vertragsgebietes wird im Weiteren über private Verkehrsflächen erschlossen. Eine Übertragung von privaten Verkehrsflächen an die Stadt wird nicht vereinbart.
2. Für die evtl. notwendige Änderung oder Ergänzung von Medien (Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, Gas, Strom u. ä.) wird der Vorhabenträger die notwendigen öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Verträge mit dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger abschließen. Soweit erforderlich oder verlangt, ist die Stadt an den Verhandlungen zu beteiligen.
3. Der Vorhabenträger veranlasst die Sicherung für die im Bebauungsplan aufgenommenen Leitungs- und Wegerechte durch die Eintragung von entsprechenden Grunddienstbarkeiten und öffentlich-rechtlichen Baulasten und weist diese vor dem Satzungsbeschluss der Stadt nach.
4. Die im Zusammenhang mit der Verlegung von Medien an öffentlichen Einrichtungen und Straßen evtl. entstehenden Schäden wird der Vorhabenträger unverzüglich beseitigen, bzw. beseitigen lassen. Mit Beginn der evtl. notwendigen Verlegearbeiten von Medien trägt der Vorhabenträger die Haftung für alle Ansprüche, die im Zusammenhang mit diesen Baumaßnahmen und der Verkehrssicherungspflicht entstehen, sowie die Haftung für alle sonstigen sich aus § 823 BGB ergebenden Ansprüche.

## **§ 6**

### **Naturschutzrechtlicher Ausgleich, Artenschutz**

1. Mit der Umsetzung der Vorhaben wird ein Eingriff in Natur und Landschaft durch Versiegelung und durch Veränderung des Landschaftsbildes herbeigeführt. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen der jeweiligen Schutzgüter sind zu prognostizieren und zu bewerten, um sie wenn möglich zu vermeiden oder zu mindern.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Vorbereitung und Durchführung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, die in dem Umweltbericht dargelegt werden und mit den entsprechenden Festsetzungen zugleich Voraussetzung für den Vollzug der städtebaulichen Planung sind.

2. Der Vorhabenträger verfügt nicht über geeignete Flächen die Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen umzusetzen. Zu diesem Zweck verpflichtet sich die Stadt Flächen zur Verfügung zu stellen, die im Rahmen eines Ökokontos der Stadt (Gemarkung Crivitz, Flur 14, Flurstücke 71 teilweise, 72, 73) hergestellt und dauerhaft erhalten werden.
3. Der Vorhabenträger löst sein Kompensationsflächenbedarf in Form der errechneten Kompensationsflächenäquivalente zum Bruttopreis von 3,00 € je Flächenäquivalent ab. Die Gesamtsumme (Kompensationsflächenäquivalent x 3,00 €) ist vor dem Beschluss über die Satzung des Bebauungsplans Nr. 14 an die Stadt zu überweisen.

## **§ 7**

### **Haftung**

1. Der Vorhabenträger haftet nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen für jeden versicherungsfähigen Schaden, der durch die Verletzung der ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und auch für solche Schäden, die infolge von umweltzerstörerischen Eingriffen oder Verunreinigungen sowie durch Maßnahmen an bereits verlegten Leitungen bzw. öffentlichen Erschließungseinrichtungen verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Dies auch insoweit, als sie auf das Verhalten oder Unterlassen von ihm beauftragter Dritter zurückzuführen sind. Diese Regelung gilt unbeschadet von Eigentumsverhältnissen.
2. Die Stadt übernimmt keine Haftung für das Vorhaben an sich sowie für ein eventuelles satzungs- und / oder vertragswidriges Verhalten des Vorhabenträgers oder durch von ihm beauftragte Dritte.
3. Die Haftung der Stadt für spätere Auswirkungen auf die Baugenehmigung wird ausgeschlossen.
4. Der Vorhabenträger haftet für die Erfüllung ihrer Vertragspflichten gegenüber der Stadt als Gesamtschuldner, auch bei einer ganzen oder teilweisen Veräußerung der im § 1 dieses Vertrages gem. Anlage 1 aufgeführten Flurstücke für die von ihm in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen, es sei denn, dass die Stadt der befreienden Übertragung der Verpflichtung auf den oder die Rechtsnachfolger schriftliche zustimmt oder der Erwerber für die Erfüllung der übernommenen Pflichten Sicherheit mit Wirkung vom Übergabestichtag an gegenüber der Stadt leistet. Die Stadt kann die Vorlage geeigneter Nachweise zur Zuverlässigkeit und Zahlungsfähigkeit eines Rechtsnachfolgers vom Vorhabenträger verlangen.

## **§ 8**

### **Ausschluss von Ansprüchen gegen die Stadt**

1. Die Vertragsparteien sind sich bewusst, dass die Entscheidung über die Aufstellungen des Bebauungsplanes sowie über deren Inhalte der kommunalen Planungshoheit unterliegt. Aus diesem Vertrag kann keine zeitliche Bindung der Stadt für die Aufstellung und die Inhalte des B-Plans (Inkrafttreten) hergeleitet werden.



2. Eine Haftung der Stadt für Aufwendungen des Vorhabenträgers, den dieser im Hinblick auf die Bauleitplanung tätig, ist ausgeschlossen. Schadenersatz-, Geldentschädigungs- und Übernahmeansprüche des Vorhabenträgers sind wegen des Vertrauens auf das Wirksamwerden dieses Vertrages oder der Bauleitplanung ebenso ausgeschlossen.
3. Davon nicht erfasst sind allerdings die Fälle, dass die Stadt die Bauleitplanverfahren aus Gründen, die sie vorsätzlich oder grobfahrlässig zu vertreten hat, abbricht oder nur unter erheblichen Abweichungen der in diesem Vertrag zum Ausdruck gebrachten Zielvorstellungen fortführt, ohne dass dies durch das objektive Recht vorgegeben wäre; in diesen Fällen hat die Stadt die entstandenen Planungskosten zu tragen. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass sachfremde Erwägungen insbesondere dann nicht vorliegen, wenn die Planungsverfahren wegen einer Normenkontrollentscheidung nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung einzustellen ist.
4. Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass die Nichtigkeit oder Teilnichtigkeit des Bebauungsplanes im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens festgestellt wird. Auch für den Fall, dass der Bebauungsplan im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens für unwirksam erklärt wird, können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.
5. Im Fall einer erforderlich werdenden Anpassung der Bauleitplanung durch eine übergeordnete Behörde (Anpassungspflicht), erklärt der Vorhabenträger keine Ansprüche gegen die Stadt geltend zu machen, bzw. hält sie von Ansprüchen der durch sie beauftragten Dritten frei.
6. Der Vorhabenträger verzichtet auf Übernahme- und Entschädigungsansprüche gegen die Stadt nach § 41 bis 44 BauGB.

## **§ 9**

### **Urheber- und Nutzungsrechte**

1. Das Urheberrecht der eingereichten Unterlagen verbleibt beim Projektverfasser. Der Vorhabenträger hält die Stadt von jeglichen urheberrechtlichen Ansprüchen frei.
2. Der Vorhabenträger schafft die vertraglichen Voraussetzungen mit den beauftragten Dritten, dass die Stadt die gemäß dieses Vertrages erbrachten Leistungen ohne Zustimmung nutzen und ändern darf und ausschließlich darüber entscheidet, ob, wie und in welcher Form diese Leistungen veröffentlicht werden.
3. Dies gilt auch im Fall der Übertragung, Aufhebung oder Kündigung des Vertrages. Alle bis dahin erbrachten Unterlagen gehen in das Nutzungsrecht der Stadt über.

## **§ 10**

### **Übertragbarkeit / Rechtsnachfolge**

1. Der Vertrag ist ohne ausdrückliche vorherige Zustimmung der Stadt nicht übertragbar.
2. Die Stadt ist nur aus wichtigem Grund berechtigt ihre Zustimmung zu verweigern. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn aus begründeter Sicht der Stadt nicht gewährleistet ist, dass die Pflichten aus diesem Vertrag gegenüber der Stadt auch vom Rechtsnachfolger des Vorhabenträgers erfüllt werden.

3. Die Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind von etwaigen Rechtsnachfolgern des Vorhabenträgers zu übernehmen. Der Vorhabenträger sichert hiermit zu, Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten und weist dies der Stadt nach.

## **§ 11**

### **Kündigung und Rücktritt**

1. Der Vertrag kann von beiden Seiten nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die Kündigung bedarf der Schriftform.
2. Die Geltendmachung gegenseitiger Ansprüche aufgrund der Kündigung ist ausgeschlossen.
3. Bei vorzeitiger Beendigung dieses Vertrages sind der Stadt alle bis zu diesem Zeitpunkt erstellten Unterlagen inklusive der Nutzungsrechte durch den Urheber zu übergeben. Vor rechtlichen oder finanziellen Ansprüchen, ist die Stadt in diesem Zusammenhang durch den Vorhabenträger freizuhalten.
4. Der Vorhabenträger kann diesen Vertrag ordentlich mit Monatsfrist zum Ende des auf die schriftliche Kündigungserklärung folgenden Monats kündigen und wird damit insbesondere von einer weiteren Kostentragungspflicht nach § 3 frei. Bis zum Wirksamwerden der Kündigung ist der Vorhabenträger verpflichtet, der Stadt die bis dahin entstandenen Kosten vollumfänglich zu erstatten. Auch für den Fall, dass die Planung von dem Vorhabenträger nicht realisiert wird, verbleibt es bei der Kostentragungspflicht.
5. Die Stadt kann diesen Vertrag unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 fristlos kündigen, u. a. sofern und sobald feststeht, dass der B-Plan endgültig nicht zu Stande kommt, der Vorhabenträger seine vertragspflichten nicht erfüllt oder wenn der Vorhabenträger seine Zahlungen endgültig einstellt oder über sein Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet wird.
6. Die Vertragsparteien teilen die Kündigung umgehend allen Planungsbeteiligten mit und bitten um Rechnungslegung für die entstandenen Kosten.
7. Auch nach einer Kündigung sind bereits begonnene Maßnahmen (im Sinne der Bauleitplanung gem. § 2) vom Vorhabenträger in einer den Umständen entsprechenden Art und Weise so zu Ende zu führen, dass sie sinnvoll genutzt werden können. Empfangene Leistungen sind abzurechnen und zurück zu gewähren, soweit dieses den Umständen nach sinnvoll und tatsächlich möglich ist; andernfalls bleibt es bei dem im Zeitpunkt der Kündigung gegebenen Zustand. Ansprüche wegen ungerechtfertigter Bereicherung gegen die Stadt sind ausgeschlossen. Alle bis dahin geleisteten Zahlungen hat der Vorhabenträger zu tragen. Eine Erstattung durch die Stadt findet nicht statt.
8. Für den Fall, dass nach Ablauf von 2 Jahren ab Vertragsabschluss keine rechtsverbindliche Bauleitplanung gem. § 2 dieses Vertrages vorliegt oder bis zu diesem Zeitpunkt Genehmigungen nach § 33 BauGB nicht erteilt worden sind, kann der Vorhabenträger von diesem Vertrag zurücktreten. Der Rücktritt ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt auszuüben.
9. Das Rücktrittsrecht verlängert sich, wenn gegen den Bebauungsplan ein Normenkontrollantrag nach § 47 VwGO gestellt werden sollte, um die Zeit der Möglichkeit zur Durchführung einer Normenkontrolle. Das Rücktrittsrecht gemäß Satz 1 besteht nicht, wenn und soweit nach dem Stand des Bebauungsplanverfahrens Bauvorhaben nach § 33 BauGB zulässig sind.

## **§ 12**

### **Streitigkeiten / Gerichtsstand**

1. Die Vertragsparteien erklären, dass es sich bei diesem Vertrag um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag handelt. Die Vertragsparteien erkennen daher an, dass für die Klärung etwaiger Streitigkeiten im Vollzug dieses Vertrages die Verwaltungsgerichtsbarkeit zuständig ist. Dies gilt allerdings nicht für Ansprüche aus zivilrechtlichen Verträgen, die in Erfüllung dieses Vertrages mit Dritten geschlossen werden.
2. Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass alle Meinungsverschiedenheiten aus oder im Zusammenhang mit der Durchführung des Vertrages im gegenseitigen Einvernehmen geregelt werden sollen.
3. Für Streitfälle, welche im Zusammenhang mit dem Vertrag zwischen den Vertragspartnern nicht einvernehmlich beigelegt werden können, ist der Gerichtsstand das Verwaltungsgericht in Schwerin.

## **§ 13**

### **Schlussbestimmungen**

1. Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt nach den Erfordernissen des Bauleitplanverfahrens und zum Zweck der Vertragsdurchführung/-erfüllung. Es gelten die Bestimmungen der DSGVO, die im Zusammenhang mit einer vertragsgebundenen Datennutzung/-verarbeitung stehen.
2. Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.
3. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
4. Sollte eine der in diesem Vertrag enthaltenen Bestimmungen unwirksam sein oder werden, wird davon die Wirksamkeit der anderen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine Regelung zu ersetzen, die dem rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt.
5. Tritt nach Vertragsabschluss eine wesentliche Veränderung der rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse ein, die bei Abschluss dieses Vertrages maßgebend waren, und sind infolge dessen die gegenseitigen Verpflichtungen der Stadt und des Vorhabenträgers in ein grobes Missverhältnis geraten, werden Stadt und Vorhabenträger eine angemessene Anpassung des Vertrages an die geänderten Verhältnisse herbeiführen.
6. Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass alle Meinungsverschiedenheiten aus oder im Zusammenhang mit der Durchführung des Vertrages im gegenseitigen Einvernehmen geregelt werden sollen. Für Streitfälle, welche im Zusammenhang mit dem Vertrag zwischen den Vertragspartnern nicht einvernehmlich beigelegt werden können, gilt Folgendes: Die Vertragsparteien sind sich einig, dass es sich bei diesem Vertrag um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag handelt. Die Vertragsparteien erkennen daher an, dass für die Klärung etwaiger Streitigkeiten im Vollzug dieses Vertrages die Verwaltungsgerichtsbarkeit zuständig ist. Dies gilt allerdings nicht für Ansprüche aus zivilrechtlichen Verträgen, die in Erfüllung dieses Vertrages mit Dritten geschlossen werden.

7. Dieser Vertrag ersetzt nicht die nach gesetzlichen und satzungsrechtlichen Bestimmungen durch den Vorhabenträger zu beantragenden notwendigen Erlaubnisse, Zustimmungen und Genehmigungen.
8. Alle im Zusammenhang mit der Erfüllung dieses Vertrages entstehenden Kosten und Aufwendungen werden vom Vorhabenträger getragen.
9. Der Vertrag nebst Anlagen ist dreifach ausgefertigt. Die Stadt erhält eine und der Vorhabenträger erhält zwei Ausfertigungen. Die Anlagen 1 - 3 sind dem Vertrag beigelegt und sind Gegenstand des Vertrages.

Crivitz, den \_\_\_\_\_

Crivitz, den \_\_\_\_\_

.....  
Bürgermeisterin

.....  
Joachim Laufer

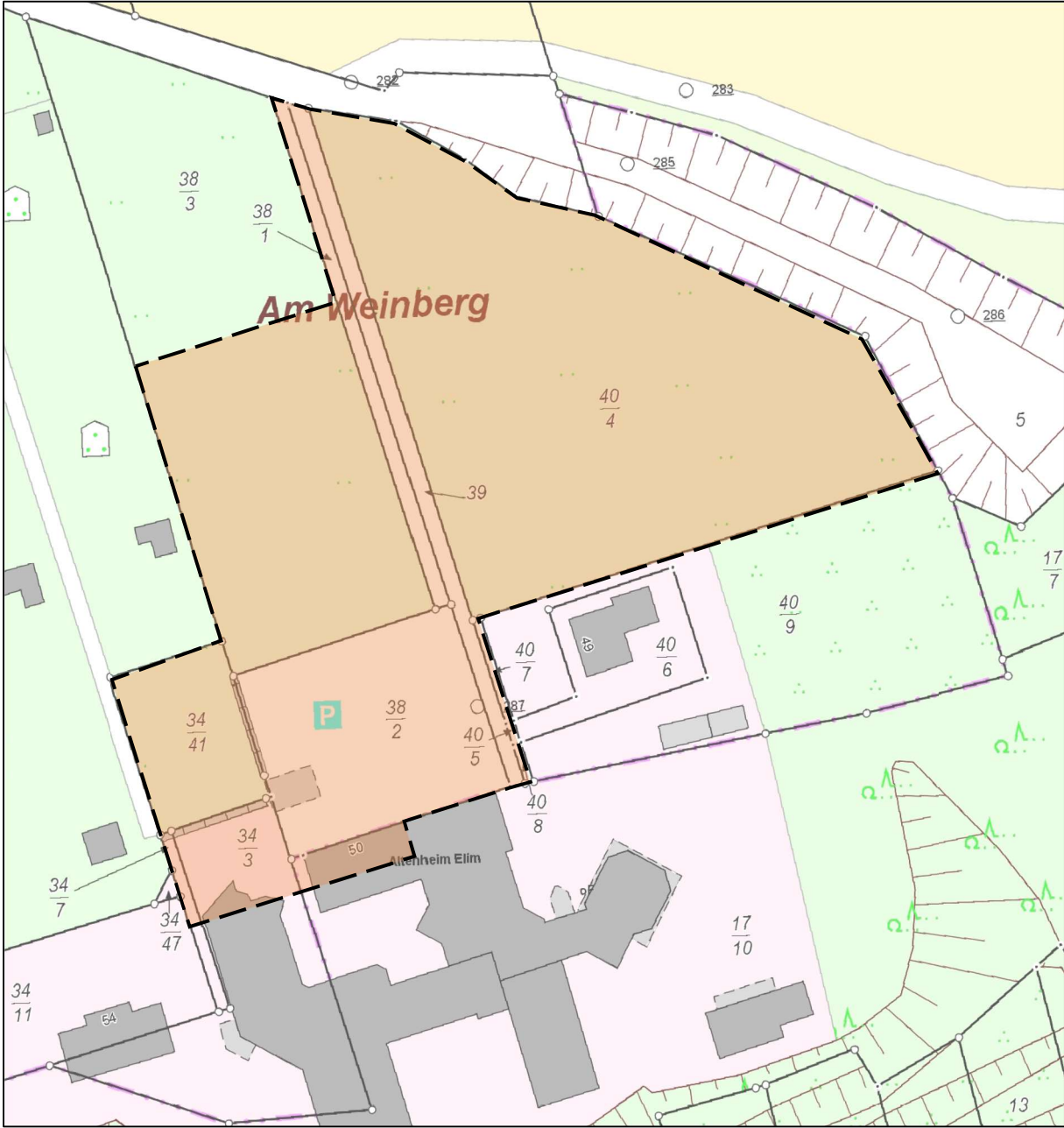
.....  
1. Stellv. der Bürgermeisterin

.....  
Andreas Laufer

.....  
Stephan Schicht

**Anlage 1:**

Auszug aus Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Vertragsgebietes  
(innerhalb gestrichelter Linie, rot transparent hinterlegt)



## Anlage 2

### Städtebauliches Konzept des Vorhabenträgers

- Festsetzung von Flächen für Gemeinbedarf (Baufelder GF1 und GF2) mit einer Bebaubarkeit von max. 80 % der Fläche (Grundflächenzahl GRZ 0,8)
- Errichtung der Gebäude innerhalb von festzusetzenden Baugrenzen
- Festsetzung privater Grünflächen
- Festsetzung privater Verkehrsflächen mit auskömmlicher Stellplatzzahl (sh. Anlage 3)
- Anordnung von gesonderten Gehwegen
  
- Festsetzungen für Baufeld GF 1
  - GF1 „Pflegezentrum“ mit Zimmern zur Pflege der Bewohner
  - Zulässige Nutzung:
    - Veranstaltungsräume für kulturelle Zwecke
    - Einrichtungen und Räume für gesundheitliche Zwecke
    - Räume für die Verwaltung und das Personal der Altenpflegeeinrichtung
  - maximale Gebäudehöhe von 11,0 m über Höhe OKF Bettenhaus Baujahr '95
  - Dachform Gründach
  - helle geputzte Lochfassade, Pfosten-Riegel-Glasfassade, vorgehängte hinterlüftete Plattenfassaden
  
- Festsetzungen für Baufeld GF 2
  - GF 2 „Einrichtungen für Senioren und Kirche“:
  - 2 Vollgeschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss
  - 2 Vollgeschosse für Mehrzweckgebäude mit Veranstaltungsräumen u. a.
  - Zulässige Nutzung:
    - Veranstaltungsräume
    - Räume für seelsorgerische Zwecke
    - Räume für die Verwaltung der Altenpflegeeinrichtung
    - Räume für das Personal der Altenpflegeeinrichtung
    - altengerechte Wohnungen und Mehrgenerationswohnungen, Beherbergungseinrichtungen für Besucher der Altenpflegeeinrichtung oder der Veranstaltungsräume
  - maximale Gebäudehöhe 11,0 m (incl. 0,5 m Gefälleausgleich) mittlere Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte) für Wohn- und Beherbergungsgebäude
  - maximale Gebäudehöhe 9,6 m (incl. 0,5 m Gefälleausgleich) mittlere Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte) für Mehrzweckgebäude mit Veranstaltungsräumen u. a.
  - Dachform Gründach, außer Pyramidendach für Mehrzweckgebäude mit Veranstaltungsräumen mit Dachneigung von 22-30°
  - helle geputzte Lochfassade, Pfosten-Riegel-Glasfassade, vorgehängte hinterlüftete Plattenfassaden

### **Anlage 3:**

#### Ausbau der Verkehrsanlagen im Vertragsgebiet/Brandschutz

1. Im Rahmen der Umsetzung der Bebauung in den Baufeldern GF 1 und GF2 wird die vorhandene Verkehrsmischfläche (Gehweg und Straße niveaugleich) aufgelöst und als zwei getrennte Teileinrichtungen (Gehweg und Straße) neu ausgebaut. Die Trennung der Anlagen erfolgt mittels Hochbordanlage, entsprechend der Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen (RA St 06). Es ist durch bauliche Anlagen sicherzustellen, dass der Verkehr auf den Verkehrsanlagen im Verkehrsgebiet beruhigt und ein optimaler Schutz insbesondere von Bewohnern und Besuchern der Anlage gewährleistet wird.
2. Die private Straßenverkehrsfläche als Zufahrt zum Haus Elim ist mindestens in einer Breite von 5,50 m gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RA St 06) für den Begegnungsfall LKW/LKW als Fahrbahn mit separat abgesetztem Gehweg mit 1,5 m Breite auszubauen und zu befestigen. Somit ist gewährleistet, dass die Feuerwehr sowie der Rettungsdienst uneingeschränkt zu oder abfahren können ohne sich gegenseitig zu behindern. Gleichzeitig sind natürlich auch alle anderen Begegnungsfälle uneingeschränkt möglich.
3. Durch den Vorhabenträger wird ein Nachweis für den Bedarf an Stellflächen nach EAR hinsichtlich der Stellflächen für Angestellte, Besucher des Heims und der Versammlungsgebäude erarbeitet und vorgelegt. Sollten sich durch Forderungen im Bauleitplan- und Baugenehmigungsverfahren Nachforderungen oder ggf. eine Erweiterung der Parkplatzzahl ergeben, so hat der Eigentümer die Nachforderung zu erfüllen und die Parkplätze in erforderlicher Zahl auf seine Kosten herzustellen. Die Parkplätze sind gemäß den rechtlichen und technischen Bestimmungen herzustellen.
4. Die Zufahrt von der Weinbergstraße (B321) aus bis an den befestigten Wegeanschluss bzw. Zufahrt zum Haus Elim wird derzeit nicht ausgebaut. Der unbefestigte Weg wird durch An- und Abfahrtsverkehr, durch Lieferanten sowie der überwiegende Teil der Heimbewohner und Mitarbeiter sehr stark beansprucht. Daher ist mittel- bis langfristig ein Ausbau des Straßenabschnittes geplant. Die Übernahme der Kosten infolge der durch die Altenpflegeeinrichtung und die Gemeinbedarfsflächen verursachten Verkehre wird in einem gesonderten Erschließungsvertrag zu einem späteren Zeitpunkt geregelt.
5. Die Absicherung des Brandschutzes für das Bestandsgebäude erfolgt bisher über eine Trockensteigleitung mit Aufbau einer Wasserentnahme aus offenem Gewässer (Crivitzer See) und über Hydranten. Durch die Erweiterung (Anbau an das bestehende Gebäude, sowie der zukünftig geplanten Mehrgenerationenhäuser mit Veranstaltungsgebäude) ist eine Überarbeitung der Löschwasserversorgung erforderlich. Hierfür ist 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser über einen Zeitraum von 2 Stunden (insgesamt 192 m<sup>3</sup>/h) laut der Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust Parchim, FD 38 Brand- und Katastrophenschutz, in Verbindung mit dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 bereitzustellen. Die Löschwasserversorgung ist vom Vorhabenträger vor Nutzungsaufnahme der geplanten Bauvorhaben herzustellen.
6. Die Feuerwehrezufahrt am GF1 ist gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr MV und der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RA St 06) auszubauen. Die Zufahrt ist mit 6,0 m Breite und mit ausreichenden Kurvenradien aufgrund der rechtwinkligen Straßenführung und der Bestimmung als Rettungsweg auszubauen. Wenn nicht andere Nachweise zur Aufstellfläche im Rahmen der Verkehrsflächenbauplanung erbracht werden. Die Aufstellflächen für die Feuerwehr sind gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V mindestens 3,50 m breit herzustellen und zu befestigen. Hinweisschilder für Zu- und Durchfahrten und Aufstell- oder Bewegungsflächen sind anzubringen.

Der Bereich des Hydranten im Straßenkörper ist als dieses zu kennzeichnen und freizuhalten. Hier ist eine Verbreiterung der Zufahrtsstraße erforderlich. Alternativ kann auch die Hydranten Lage verändert oder eine zweite Zuwegung im Rahmen des Bauvorhabens hergestellt werden.



# Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Crivitz „Altenheim Elim“ in Crivitz

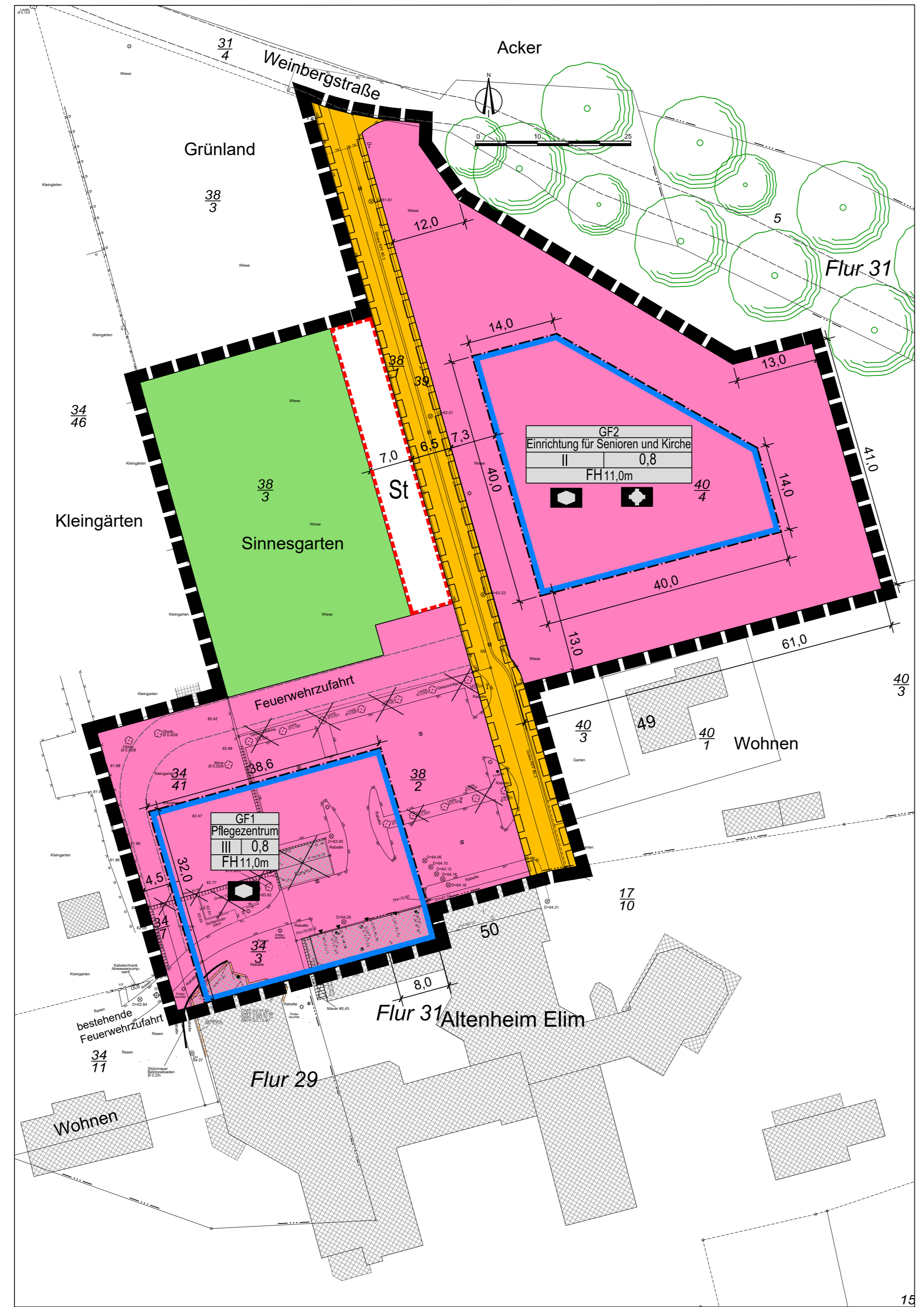
## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ..... gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsbote" Nr. ... und zusätzlich im Internet unter https://www.amt-crivitz.de erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPiG M-V mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom ..... im Amt Crivitz, Amtsstraße 5, 19089 Crivitz, Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung, erfolgt.  
Die öffentliche Auslegung ist im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsbote" Nr. ... und zusätzlich im Internet unter https://www.amt-crivitz.de bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom ..... zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat am ..... beschlossen, den Entwurf der Satzung der Stadt Crivitz über den Bebauungsplan Nr. 14 „Altenheim Elim“ mit Begründung und Umweltbericht und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
- Der Entwurf der Satzung der Stadt Crivitz über den Bebauungsplan Nr. 14 „Altenheim Elim“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, dem Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Amt Crivitz, Amtsstraße 5, 19089 Crivitz, Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung, während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten öffentlich ausliegen. Zusätzlich waren die Planunterlagen im Internet unter https://www.amt-crivitz.de verfügbar.  
Die öffentliche Auslegung ist im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsbote" Nr. ... am ..... und im Internet unter https://www.amt-crivitz.de mit folgenden Hinweisen ortsüblich 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.
- Crivitz, .....  
.....  
Siegelabdruck Die Bürgermeisterin
- Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 14 „Altenheim Elim“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.  
Crivitz, .....  
.....  
Siegelabdruck Die Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Altenheim Elim“ wird am ..... als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.  
Schwerin den, .....  
.....  
Siegelabdruck Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
- Der Bebauungsplan Nr. 14 „Altenheim Elim“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung, wird hiermit ausgefertigt.  
Crivitz, .....  
.....  
Siegelabdruck Die Bürgermeisterin
- Der Beschluss der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Crivitzer Amtsbote" Nr. ... und zusätzlich im Internet unter https://www.amt-crivitz.de 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. Mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung im "Crivitzer Amtsbote" tritt die Satzung in Kraft.  
Crivitz, .....  
.....  
Siegelabdruck Die Bürgermeisterin
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 „Altenheim Elim“ ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.

Es gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Präambel**  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung der Stadt Crivitz über den Bebauungsplan Nr. 14 „Altenheim Elim“, 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)
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - FH 12,0m Firsthöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf
  - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- private Straßenverkehrsfläche
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- private Grünfläche
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 22 BauGB)
  - St Stellplätze
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten Grundstück Weinbergstraße 49, Ver- und Entsorgungsbetriebe
  - Darstellung ohne Normcharakter
  - Wohn-/Nebengebäude
  - Flurstücksgrenzen
  - Flurstücksnummer
  - Flurgrenzen
  - Bemaßung
  - Baumbestand (Straße)
  - entfallende Nebenanlagen

## TEIL B - TEXT

- In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird Folgendes festgesetzt:
- Bauliche Nutzung**
    - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind in der Fläche für den Gemeinbedarf 1 mit der Zweckbestimmung „Pflegezentrum“ folgende Anlagen und Einrichtungen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke zulässig:
      - Zimmer zur Pflege der Bewohner
      - Veranstaltungsräume für kulturelle Zwecke
      - Einrichtungen und Räume für gesundheitliche Zwecke
      - Räume für die Verwaltung und das Personal.
    - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind in der Fläche für den Gemeinbedarf 2 mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen für Senioren und Kirche“ folgende Anlagen und Einrichtungen für soziale, kulturelle und kirchliche Zwecke zulässig:
      - Veranstaltungsräume
      - Räume für seelsorgerische Zwecke
      - Räume für die Verwaltung und das Personal
      - Wohnungen für Personal
    - Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf 2 sind altersgerechte Wohnungen und Mehrgenerationenwohnungen sowie Beherbergungseinrichtungen für Besucher der Pflegeheimbewohner zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung**
    - Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Firsthöhe/Gebäudeoberkante in der Gemeinbedarfsfläche 1 mit max. 11,00 m über dem unteren Bezugspunkt bestimmt. Als unterer Bezugspunkt gilt die OK Erdgeschoss des Bettenhauses (Neubau von 1995).
    - Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Firsthöhe/Gebäudeoberkante in der Gemeinbedarfsfläche 2 mit max. 9,60 m (inkl. 0,50 m Gefälleausgleich) für das zweigeschossige Mehrzweckgebäude, das u. a. die Nutzung für Veranstaltungen vorsieht, und max. 11,00 m (inkl. 0,50 m Gefälleausgleich) für die Mehrzweckgebäude über dem unteren Bezugspunkt bestimmt. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnhöhe).
  - Maßnahmen zum Bodenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**  
Zum Schutz des Grundwassers sind Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink und Blei) nicht zulässig.
  - Grünflächen, Anpflanzgebote/Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 1a und § 9 (1a) BauGB**
    - Die Grünflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Rasen, Stauden und Gehölzen zu gestalten und zu erhalten. Ausstattungselemente und Wege sind zulässig.
    - Als Ausgleich sind 35 Bäume in der Qualität mind. 2x verpflanzt, Hochstamm, STU 16-18 cm in der Grünfläche zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
    - Innerhalb der Stellplatzanlage/Stellplätze sind mind. 10 Bäume in der Qualität mind. 2x verpflanzt, Hochstamm, STU 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
  - Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 (1a) BauGB**  
Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für den B-Plan Nr. 14 „Altenheim Elim“ erfolgt in Verbindung mit Ausgleichsmaßnahmen/Artenschutzfachlichen Festsetzungen für den B-Plan Nr. 1911 „Wohnungsbaugbiet Neustadt“ und erfordert Abweichungen zur HzE aufgrund der Vorgaben zum Artenschutz im B-Plan 1/91.
  - In der Gemarkung Crivitz, Flur 14, Flurstück 73, wird anteilig auf 907 m<sup>2</sup> die Umwandlung von Ackerflächen in Grünland durch spontane Begrünung mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Mähwiese festgesetzt. Die Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018 unter Ziffer 2.31 der Anlage 6 sind, entsprechend der Anpassung zugunsten des Rebhuhnes, einzuhalten. Die Fläche ist in der Zukunft extensiv als Grünlandfläche zu nutzen. Jeweils die Hälfte der Fläche ist alle 2 Jahre nicht vor dem 01. September bis März mit Abfuhr des Mähgutes zu mähen (Mähhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken). Ein Umbruch/eine Nachsaat, ein Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist auf der Fläche nicht gestattet. Im Zeitraum 01. März bis 15. September ist Walzen und Schleppen auf der Fläche nicht gestattet. Die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zur Unterlassung von intensiver landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, Ausübung eines gewerblichen Betriebes sowie sonstiger Tätigkeiten, die der Entwicklung und dem dauerhaften Erhalt einer extensiven Mähwiese für Zwecke des Naturschutzes entgegenstehen, hat zu erfolgen.

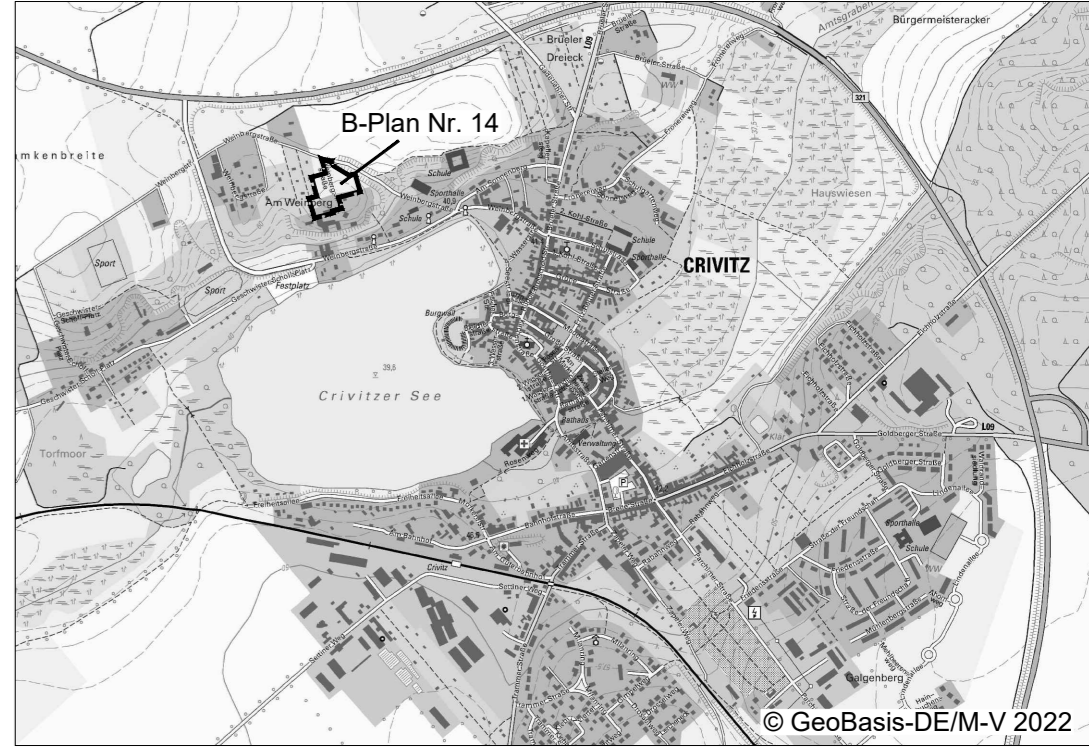
- In der Gemarkung Crivitz, Flur 14, Flurstück 73, wird anteilig auf 3.082 m<sup>2</sup> die Anlage einer dreireihigen Feldhecke als Niederstrauchhecke mit einem Krautsaum von 10 m festgesetzt. Die Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018 unter Ziffer 2.22 der Anlage 6 sind, entsprechend der Anpassung zugunsten des Rebhuhnes, einzuhalten. Die Hecke ist mit Weißdorn in der Qualität Heister Höhe 125-150 cm sowie Schlehe, Brombeere, Hundsrose, Hechtrose, Hasel, Weißer Hartnigel, Sanddorn, Kriechweide und Ginster jeweils in der Qualität Sträucher 60/100 cm, 3-reihig zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Sträucher sind als Dreierblock je Reihe mit einem Abstand von 1,5 m zu pflanzen. Da lückige Verbände gefordert sind, hat der Reihenabstand 1,5 m zu betragen und ein Nachpflanzen hat erst bei mehr als 20 % Ausfall je Art zu erfolgen. Zur Sicherung der Pflanzung gegen Wildverbiss ist ein Wildschutzaun vorzusehen. Der Saum zur Wohnbebauung hat 3 m, der Saum zum vorgelagerten Krautsaum 2 m zu betragen. Der Krautsaum von 10 m Breite ist alle 20 m mit einem z.B. Eichenspaltpfahl auf Dauer zu sichern. Eine Aushagerungsmahd des Krautsaumes im 1.-5. Jahr ist jährlich zwischen dem 01. Juni und dem 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes vorzusehen. Danach ist er alle 2 Jahre nicht vor dem 01. September mit Abfuhr des Mähgutes zu mähen. Die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zur Unterlassung von landwirtschaftlicher Bewirtschaftung, Ausübung eines gewerblichen Betriebes sowie sonstiger Tätigkeiten, die der Entwicklung und dem dauerhaften Erhalt einer Feldhecke mit Krautsaum für Zwecke des Naturschutzes entgegenstehen, hat zu erfolgen.
- Örtliche Bauvorschriften**  
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V  
**Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**
  - Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude in den Gemeinbedarfsflächen 1 und 2 sind nur in nichtglänzendem Material in den Farben anthrazit und der Farbpalette zwischen rot bis braun zulässig.
  - Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Verstöße können mit einem Bußgeld geahndet werden.

## Hinweise

- Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unzulässige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
- Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten sowie für Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beraumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut wird oder anderer Oberboden überschüttet wird.
- Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrstraßen, Lagerflächen oder dergleichen sollen auf zukünftig befestigten Flächen konzentriert werden. Werten ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B. Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen, wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatte, geprüft werden.
- Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.
- Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.
- Um die Entwicklungsziele bei Pflanzungen zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufwuchs der Pflanzscheiben zu entfernen. Es ist insgesamt eine zweijährige Entwicklungspflege erforderlich.

## Artenschutzrechtliche Hinweise

- Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
- Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.
- Als vorbeugende Maßnahme ist der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit ab Mitte August vorzunehmen.
- Solange das Vorkommen von Reptilien nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, ist als Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenregelung (Beginn der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober) und ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Baubeginn auf Reptilien vorzusehen. Gefangene Tiere sind im angrenzenden Hangbereich außerhalb des Geltungsbereichs auszusetzen (neuer Schutzstreifen am Gehölz außerhalb des B-Plangebietes). Bei Funden ist ein Zurückwandern der Individuen in das Plangebiet durch die Errichtung eines reptilensicheren Schutzzaunes in diesem Bereich auszuschließen. Die Funktionstüchtigkeit des Schutzzaunes ist durchgehend während der Kontrolltätigkeit bis zum Abschluss der Bauarbeiten aufrechtzuerhalten. Der Schutzzaun hat nachfolgende Anforderungen zu erfüllen: UV- und Witterungsbeständigkeit, blickdicht, reißfest und formstabil, glatte Oberfläche (kein Monofilamentgewebe), lückenloser Fugen- und Bodenschluss, lichte Zaunhöhe > 60 cm, Folie mind. 10 cm tief in den Boden einbinden, das Gewebe darf nicht überkletterbar sein bzw. unterwandert werden. Stabilisierung durch Zaunpfosten, Abstand 2 m bis 3 m, Anbringen der Folie auf der Außenseite in Bezug auf das Plangebiet (Holzpfosten können überklettert werden).



rechtswirksam:	
genehmigungsfähige Planfassung:	
Entwurf:	
Vorentwurf:	Mai 2022
Planungsstand	Datum

## Bebauungsplan Nr.14 "Altenheim Elim" der Stadt Crivitz

Kartengrundlage: Lageplan Vermessungsbüro Urban + Neiske Dipl.-Ing. Jörg Neiske Alexandrinenstr. 29/27, 19055 Schwerin  
Gemarkung Crivitz Flur 29 und 31  
Telefon: 0385 / 64427-0  
Telefax: 0385 / 64427-12  
e-mail: info@neiske-vb.de

Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung  
Ziegeleiweg 3  
19057 Schwerin  
info@buero-sul.de  
www.buero-sul.de

Maßstab 1:500