SATZUNG DER GEMEINDE GRAPZOW ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "WOHN- UND WIRTSCHAFTSHOF IN KESSIN"

PLANZEICHNUNG TEIL A

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

1. Art der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

SO W+W — Sonstiges Sondergebiet hier: Wohn- und Wirtschaftshof — § 11 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 47,50 m ü. NHN — maximale Firsthöhe in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN2016 als Höchstmaß

3. Baugrenzen **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Baugrenze

4. Verkehrsflächen **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

private Straßenverkehrsflächen

Ein- und Ausfahrt

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

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts — § 9 Abs. 6 BauGB

LSG — Landschaftschutzgebiet MV_LSG_074a Tollensetal

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs — § 9 Abs. 7 BauGB

II. Darstellung ohne Normcharakter

vorhandenes Gebäude

Abbruch vorhandener Gebäudebestand

vorhandene Böschung

10.00 — Bemaßung in Meter

15 — Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze BOV (nicht amtlich)

SO W+W GRZ 0,4 FH 47,50 m ü. NHN II — Nutzungsschablone

III. Nachrichtliche Übernahme

34.81 — vorh. Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 2016

Grenze Satzung Innenbereich

Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen § 5 Abs. 4 BauGB

hier: BD Bodendenkmal D Baudenkmal

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 BauGB**

1.1 Das festgesetzte sonstige Sondergebiet „Wohn- und Wirtschaftshof" (SO W+W) dient der Zulässigkeit des Wohnens, des landwirtschaftlichen Betriebes mit Wirtschaftshof und der Eigenvermarktung, der Tierhaltung sowie der Errichtung von Ferienwohnungen.

1.2 Stellplätze, Garagen, Carports sowie sonstige Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dienen, sind zulässig.

1.3 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB im Vernehmen mit § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.4 Die maximale Grundflächenzahl wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,4 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist ausgeschlossen.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Landesplanungsgesetz** (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 31 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2542)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Grapzow** in der aktuellen Fassung

Präambel

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.04.2023 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Wohn- und Wirtschaftshof in Kessin" der Gemeinde Grapzow, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A), dem Text (TEIL B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

   ....., den 27.4.2023 — Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin .....

2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.11.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Grapzow im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel dem "Amtskurier" Nr. 04 am 01.04.2021.

   Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M/V (LPlG) mit Schreiben nom 16.04.2021 informiert worden.

   Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Bekanntmachung am 01.04.2021 und öffentliche Auslegung am in der Zeit vom 12.04.2021 bis zum 14.05.2021 erfolgt.

   Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.04.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Die Gemeindevertretung hat am 20.10.2022 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.11.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) , dem Text (Teil B), sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich Begründung sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 21.11.2022 bis zum 06.01.2023 während der Dienststunden im Amt Treptower Tollensewinkel sowie auf der Internetseite des Amtes Treptower Tollensewinkel unter *ttps://www.altentreptow.de/Amt-Gemeinden/Gemeinden-von-A-G/Grapzow/Bekanntmachungen-br-Ortsrecht/*, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 11.11.2022 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt dem "Amtskurier" Nr. 11 des Amtes Treptower Tollensewinkel bekannt gemacht worden.

   Gemeinde Grapzow, den 02.10.2023 — Siegel — Der Bürgermeister .....

3. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 06.04.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 06.04.2023 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 06.04.2023 gebilligt.

   Gemeinde Grapzow, den 02.10.2023 — Siegel — Der Bürgermeister .....

4. Die höhere Verwaltungsbehörde hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan am 24.08.2023 Az. 4653-2023-598 genehmigt.

   Gemeinde Grapzow, den 02.10.2023 — Siegel — Der Bürgermeister .....

5. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgefertigt.

   Gemeinde Grapzow, den 02.10.2023 — Siegel — Der Bürgermeister .....

6. Die Genehmigung der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 06.10.2023 ... im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel dem "Amtskurier" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend machen und das erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 07.10.2023 in Kraft getreten.

   Gemeinde Grapzow, den 09.10.2023 — Siegel — Der Bürgermeister .....

Hinweis

Alle Veränderungen an Denkmalen und in ihrer Umgebung, sind nach dem Denkmalschutzgesetz M-V genehmigungspflichtig.

Bodendenkmale

Im Planungsraum sind folgende Bodendenkmale aus der Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte bekannt:

- „Fundplatz-Nr. 4 (Kessin): Fund, Bronzezeit",
- „Fundplatz-Nr. 23 (Kessin): Fundstreuung, Neuzeit"

In unmittelbarer Umgebung befindet sich das Bodendenkmal „Fundplatz-Nr. 14 (Kessin): Kirche, jüngere frühe Neuzeit".

Baudenkmale

Die Baudenkmale „Kirche mit Grabstätte Frentz, Friedhof, Feldsteinmauer und Hecke" mit der Denkmallisten-Nr. DM_580 (Dorfstraße, Kessin) befinden sich in unmittelbarer Umgebung des Planungsraumes.

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Avifauna

Zeitliche Beschränkung des Starts der bauvorbereitenden und direkten Baumaßnahmen hinsichtlich der Avifauna auf die brutfreie Periode (September bis März) zur Vermeidung von Störungen. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung durch die Errichtung der Anlagen keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt, ggf. sind Vergrämungsmaßnahmen vor Baubeginn umzusetzen.

Fledermäuse

Gebäudeabbrüche haben aufgrund der potenziellen Tagesquartierseigenschaft für Fledermäuse zwischen dem 01. September und dem 01. März zu erfolgen. Sollte der Abbruch außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, sind die Gebäude unmittelbar vor den Abbrucharbeiten durch einen Fachgutachter hinsichtlich einer Besiedlung zu kontrollieren.

Amphibien

Wenn die Bauzeit außerhalb der Hauptwanderungszeiten der Amphibien von Oktober bis Februar stattfindet, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Sollte die Bauzeit innerhalb dieses Zeitraums stattfinden, ist ein Folienschutzzaun aufzustellen, der das Einwandern in das Baufeld verhindert

Plangrundlage

Lageplan des Architekturbüro milatz.schmidt architekten gmbh, Woldegker Straße 4 in 17033 Neubrandenburg vom August 2020

000338

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1 : 750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 0,95 ha.

Er erstreckt sich ganz oder teilweise auf die Flurstücke 15, 16 und 30/4 sowie auf das Flurstück 30/3 der Flur 2, Gemarkung Kessin.

Übersichtskarte

DTK 10 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2019

Gemeinde Grapzow

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 "Wohn- und Wirtschaftshof Kessin"

Satzung - Stand März 2023

MIKAVI PLANUNG

MIKAVI Planung GmbH
Mühlenstraße 28
17349 Schönbeck
info@mikavi-planung.de

Vorhabennummer: 3058