



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

Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1 : 750 dargestellt und bezieht 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.

Vorhabenbeschreibung

- Wohnhaus**
 - Das geplante Wohngebäude dient ausschließlich zu Wohnzwecken.
 - Zwei Vollgeschosse
 - Firsthöhe: ca. 11,00 m; Traufhöhe ca. 6,00 m
 - Dachneigung von 9° bis 33°
 - Baukörpergröße: ca. 16,00 x 25,00 m
 - Gesamtläche: ca. 400 m²
- Carport**
 - Baukörpergröße: 7,00 m x 16,00 m
 - Gesamtläche: ca. 115 m²
- Wirtschaftsgebäude**
 - In dem geplanten Wirtschaftsgebäude ist neben einer Werkstatt, die Hausschlachtung und Verarbeitung der zum Landwirtschaftsbetrieb gehörenden Nutztiere vorgesehen. Es wird ein Hofladen integriert, in dem die regionalen Produkte vermarktet werden.
 - Ein Vollgeschoss
 - Firsthöhe: ca. 7,00 m; Traufhöhe ca. 4,50 m
 - Satteldach mit einer Dachneigung von 25°
 - Baukörpergröße: ca. 18,00 x 12,00 m
 - Gesamtläche: ca. 216 m²
- Pferdestall**
 - Der Pferdestall beinhaltet im Erdgeschoss fünf Pferdeboxen. Davon werden zwei als Caséboxen vorgehalten und sind dementsprechend nicht durchgängig belegt. Im Obergeschoss werden Ferienwohnungen integriert die der zeitweiligen Unterbringung von Feriengästen dienen.
 - Zwei Vollgeschosse
 - Firsthöhe: ca. 8,00 m; Traufhöhe ca. 6,00 m
 - Dachneigung von 9° bis 25°
 - Baukörpergröße: ca. 13,50 x 24,00 m
 - Gesamtläche: ca. 325 m²
- Unterstand**
 - Der bereits vorhandene Unterstand mit Lagerraum dient zur Unterbringung der landwirtschaftlichen Geräte und Maschinen.
 - Firsthöhe: 5,20 m
 - Gesamtläche: ca. 190 m²
- Stützmauer**
 - Die Stützmauer dient zum Abfang und Sicherung der Böschung an der südlichen Plangebietsgrenze.
 - Höhe: 0,5 m bis 1,5 m
- Freizeitzentrum**
 - Nördlich des Wohnhauses schließt sich der Freizeitzentrum an, in dem die Errichtung eines Pools mit Poolhaus und Umkleekabinen vorgesehen ist.
 - Pool: bis max. 80 m²
 - Pool: bis max. 100 m²
 - Höhe bis ca. 5,60 m
 - Gesamtläche: ca. 150 m²
- Anlage von Verkehrsflächen und Freianlagen**
 - Terrassen und Wege werden bedarfsgerecht umgesetzt und sind nicht Regelungsgegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
 - Die Wege werden in Pflasterbauweise befestigt und die Freiflächen in das Gesamtkonzept integriert.
- Fangflur und Wartebereich Nutzvieh**
- Zielfeld**

Hinweis
Bodendenkmale
Im Planungsbereich sind folgende Bodendenkmale aus der Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte bekannt:
- „Fundplatz-Nr. 4 (Kessin): Fund, Bronzezeit“
- „Fundplatz-Nr. 23 (Kessin): Fundströmung, Neuzeit“
In unmittelbarer Umgebung befindet sich das Bodendenkmal „Fundplatz-Nr. 14 (Kessin): Kirche, jüngere frühe Neuzeit“.
Baudenkmale
Die Baudenkmale „Kirche mit Grabstätte Frenz, Friedhof, Feldsteinmauer und Hecke“ mit der Denkmalnummer DKL 580 (Dorfstraße, Kessin) befinden sich in unmittelbarer Umgebung des Planungsbereichs.

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Avifauna
Zeitliche Beschränkung des Starts der bauvorbereitenden und direkten Baumaßnahmen hinsichtlich der Avifauna auf die trübfreie 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 Brütgeschehens erfolgt, ggf. sind Vermeidungsmaßnahmen vor Baubeginn umzusetzen.
Fledermäuse
Gebäudeabbrüche haben aufgrund der potenziellen Tagesquartiersfunktion für Fledermäuse zwischen Oktober und März erhebliche Auswirkungen. Die Abbrucharbeiten sind so zu planen, dass sie nicht in 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 Follenschutzzaun aufzustellen, der das Einwandern in das Baufeld verhindert.

Vorhaben- und Erschließungsplan
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3
"Wohn- und Wirtschaftshof Kessin" der Gemeinde Grapzow

Stand März 2023

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 23)
- Bauordnungsverordnung (BauVO) 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. I S. 23)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) 90 i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KommVerf) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Juli 2019 (GVBl. M-V S. 467)
- Landesplanungsgesetz (LPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 3. April 2020 (GVBl. 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 (NaturSchAusf) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228)
- Hauptsatzung der Gemeinde Grapzow in der aktuellen Fassung



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