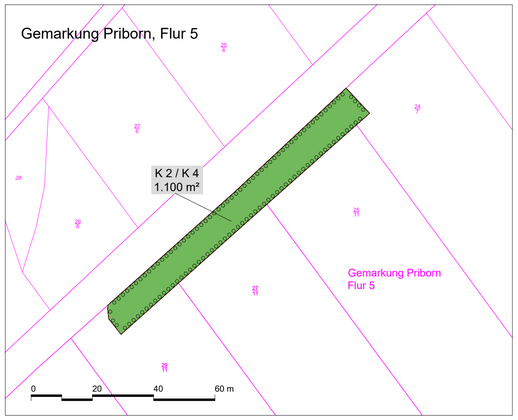
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 06 „Mehrzweckhalle alternative Energie Priborn“ der Gemeinde Priborn

TEIL A: PLANZEICHNUNG mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

Externe Kompensationsfläche



TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. **BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
(gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
1.1. Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckhalle“
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO sind folgende Nutzungen zulässig

- ein Bürotrakt,
- Unterbringung von Technik zur Erzeugung, Nutzung und Weiterverarbeitung von alternativen Energien sowie den dabei entstehenden Neben- und Endprodukten,
- Materiallager für Ersatzteile
- Unterstellplatz für die Maschinen und Geräte
- Betriebswege und Stellflächen

1.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.
2.1 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 18 BauNVO)
Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Oberkante (OK) der baulichen Anlagen in der Nutzungsschablone festgesetzt:

- Im Sonstigen Sondergebiet bei 20,0 m über der Geländeoberkante
- Die Geländeoberkante liegt bei 69,9 m ü. NHN im DHHN 2016

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)
3.1 Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen in der Planzeichnung definiert.

4 Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das verschmutzte Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird gesammelt, an die Straßenentwässerung angeschlossen und den Behältern der Biogasanlage zugeführt. Eine Ableitung in Oberflächengewässer ist ausgeschlossen.
Das auf den unbefestigten Freiflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist am Anfallsort durch die belebte Bodenzone zu versickern.
Das unverschmutzte Niederschlagswasser von der Dachfläche der Halle ist in den Löschteich abzuleiten. Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den sonstigen Dachflächen der ggf. erforderlichen Nebenanlagen ist auf die Grünflächen innerhalb des Grundstücks abzuleiten und über die belebte Bodenzone zu versickern.

5 Grünordnerische Festsetzungen
5.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
5.1.1 Maßnahme A 1: Anlage einer Streuobstwiese
Auf der Fläche A 1 ist auf einer Fläche von 0,46 ha eine Streuobstwiese anzulegen. Die Obst-Hochstämme (30 Stück) werden in einem Pflanzraster von 12 m x 12 m gepflanzt. Es sind Hochstämme alter Kultursorten mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Die Ersteinrichtung erfolgt durch Bodenlockerung und Einsaat von 50 % Regio-Saatgut. Die Mahd erfolgt 2 x jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober, mit Abfuhr des Mahdgutes.
5.1.2 Maßnahme A 2: Entwicklung von Trocken- und Magerrasen auf aufgelassenen Standorten (i. V. m. Maßnahme A-CEF-1 des vBP Nr. 05)
Die Fläche A 2 (736 m²) ist von Unrat zu beräumen und darauf sandig-kiesige Habitatflächen für Reptilien sowie blütenreiche Ruderalfluren für die Ansiedelung von Insekten zu entwickeln. Das im Zuge des vBP Nr. 05 angelegte Ersatzhabitat für die Zauneidechse ist dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Ruderalstrukturen auf den Erdwällen sind für Bodenbrüter zu erhalten. Die Fläche ist mit dem Entwicklungsziel eines Trocken- und Magerrasens zu pflegen und dauerhaft von Gehölzen freizuhalten.
5.2 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
5.2.1 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Hecken sind auf Dauer zu erhalten, während der Bauphase wirksam zu schützen und bei Verlust durch Neupflanzung der abgängigen Art in vergleichbarer Pflanzqualität zu ersetzen.
Ebenso sind die geschützten straßenbegleitenden Gehölzflächen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze (Linden-Baumreihe, Baumhecke) als Sichtschutz zu erhalten.
5.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
5.3.1 Kompensationsmaßnahme K 1 (Heulagerhalle) : Anlage einer Hecke im Siedlungsbereich
Auf den Teilflächen K 1.1 und K 1.2 ist eine rund 160 m (jeweils 100 m und 60 m) lange und 8 m breite dreireihige freiwachsende Hecke aus standortheimischen Baum- und Straucharten gebietseigener Herkunft gemäß Pflanzhinweisen (Hinweis 5) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme ist Bestandteil der Kompensationsforderung zu dem Vorhaben Errichtung der Heulagerhalle (AZ 2241/2018-208) und wird im Rahmen der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 06 umgesetzt.
5.3.2 Kompensationsmaßnahme K 2 /K 4 (Heulagerhalle): Anlage einer Hecke im Siedlungsbereich
Auf der entsiegelten Fläche K 2 ist eine rund 110 m lange und 10 m breite freiwachsende viereihige Hecke (K 4) aus standortheimischen Baum- und Straucharten gebietseigener Herkunft gemäß Pflanzhinweisen (Hinweis 5) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme ist Bestandteil der Kompensationsforderung zu dem Vorhaben Errichtung der Heulagerhalle (AZ 2241/2018-208) und wird im Rahmen der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 06 umgesetzt.
5.3.3 Bepflanzung der unbebauten Flächen
Die unbebauten Flächen des sonstigen Sondergebietes sind durch die Einsaat einer geeigneten heimischen Gras-Kräuter-Mischung zu begrünen.

5.4 Zuordnungsfestsetzung Ökopunkte
Die Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt anteilig über ein Ökokonto. Aus dem Ökokonto „Extensive Agrarlandschaft Muschwitz“ (LUP-061) der Flächenagentur M-V GmbH werden 1.376 m² Kompensationsflächenäquivalente dem Bebauungsplan Nr. 06 zugeordnet.

5.5 Flächen für Versorgung
Die als "Fläche für die Ver- und Entsorgung – Zweckbestimmung: Löschwasserversorgung" festgesetzte Fläche dient ausschließlich der Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Plangebiet. Sie ist dauerhaft freizuhalten, zu unterhalten und jederzeit für Einsatzfahrzeuge zugänglich zu halten. Die Ausgestaltung erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzbehörde.

II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. **Bodenschutz**
Bei Erschließungs- und Baumaßnahmen ist mit Boden sparsam und schonend umzugehen, die Funktionen des Bodens zu sichern bzw. wiederherzustellen, schädliche Bodenverunreinigungen sind abzuwehren. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen und Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenversiegelungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

2. **Gehölzschutz**
An zu erhaltenden Gehölzen ist im Baubereich für die Bauzeit Baum- und Wurzelschutz gemäß DIN 18920 und R SBB vorzusehen. Die bauzeitliche Beanspruchung von Biotopen innerhalb des Geltungsbereiches ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Die randlich an den Geltungsbereich angrenzenden Biotopstrukturen dürfen nicht in Anspruch genommen oder beschädigt werden.

3. **Artenschutz**
V-ASB-1 Bauzeitenregelung (Baufeldfreimachung und Bauzeitaußerhalb Brutzeit)
Zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen einzelner Individuen streng geschützter Arten (Fledermäuse) oder europäischer Vogelarten (Turmfalke, Hausrotschwanz, Haussperling) bzw. ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 39 Abs. 1 und Abs. 5 BNatSchG ist die Baufeldreimachung außerhalb der Brut- und Vegetationsperiode durchzuführen, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar. Geplante Bauarbeiten (Hochbauten, Befestigung Zufahrten) sind außerhalb der Haupt-Vogelbrutzeit durchzuführen (März bis Juli).
Auf nächtliche Bauarbeiten sowie während der Dämmerungszeiten ist zu verzichten, um Störungen von dämmerungs- und nachtaktiven Arten durch Lärm oder auch optische Störungen zu vermeiden.
V-ASB-2 Errichtung temporärer Reptilienschutzzäune
Zum Schutz lokaler Reptilienpopulationen erfolgt die lokale Abschirmung des Eingriffsbereichs während der Errichtung weiterer Hochbauten und der Befestigung von Zufahrten. Hierfür sind mobile Schutzzäune entlang des Baufeldes in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung witterungsabhängig aufzustellen. Dies betrifft insbesondere die Abschirmung des im Zuge des vBP Nr. 05 neu angelegten Ersatzhabitates für die Zauneidechse (ehemaliger Lagerplatz im nordöstlichen Geltungsbereich) nach Süden entlang der Zufahrtstraße. Die Sperreinrichtung muss während der gesamten Bauphase jeweils während der Aktivitätszeiten (März bis einschl. Oktober) voll funktionsfähig sein. Nach Errichten der temporären Sperrzäune ist das Baufeld innerhalb der Zäune 1-2 mal täglich auf Individuen zu kontrollieren und die Tiere durch geeignetes Fachpersonal in das Ersatzhabitat umzusetzen.
V-ASB-3 Umweltbaubegleitung
Die bauvorbereitenden Arbeiten sowie die Bauausführung in Bereichen mit angrenzenden geschützten Biotopen sowie im Wurzel- und Traufbereich von Bäumen und Hecken sind durch eine Umweltbaubegleitung zu begleiten. Hierfür hat eine im Natur- und Artenschutzrecht fachkundige Person regelmäßig auf der Baustelle anwesend zu sein. Die Kontrollen sind in kontinuierlicher Abstimmung mit der Bauleitung und ggf. unter Hinzuziehung der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Sie umfassen:

- Kontrolle der Baufeldfreimachung / Bauzeitenregelung (s. V-ASB-1)
- fachliche Begleitung der Erntompelungsarbeiten und der Entwicklung von Trocken- und Magerrasen auf aufgelassenen Standorten i. V. m dem Ersatzhabitat für die Zauneidechse (Maßnahme A-CEF-1 des vBP Nr. 05)
- Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen im Baufeld (Errichtung von Sperrzäunen, Absammeln und Umsetzen von Reptilien) sind fachlich zu begleiten (s. V-ASB-2)

4. **Pflanzhinweise zu den Heckenpflanzungen K 1.1, K 1.2 und K 4**
Die Heckenpflanzungen erfolgen dreireihig bei einer Gesamtbreite von 8 m bzw. viereihig bei einer Gesamtbreite von 10 m mit einem Reihenabstand von 1,5 m. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1,0 m. Versetzt sind 10-20 % Heister einzeln einzumischen. Im Abstand von ca. 20 - 25 m sind großkronige Bäume als Überhälter zu pflanzen. Es ist ein wirksamer Schutz gegen Wildverbiss vorzusehen (Einzäunung). Hierbei sind die in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Pflanzlisten 1-3 sowie die Pflanzqualitäten zu verwenden.

TEIL C: PLANZEICHENERKLÄRUNG (§2 Abs. 4 PlanZV)

Signaturen gemäß Planzeichenverordnung - PlanZV 1990

I. Darstellungen mit Normcharakter

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

SO Mehrzweckhalle — 1.4.2. Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: Mehrzweckhalle
(§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 — 2.5. Grundflächenzahl

OK 20,0 m — 2.8. Oberkante, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen, privat

6.4. Einfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, und Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

LW — 7. Löschwasserversorgung

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9. Private Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

A - geplante Maßnahmenflächen K - Sicherung der alten Kompensationsflächen

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Vorhandene Verkehrsflächen

Geplante Verkehrsflächen

Legende enthält beispielhafte Werte. Maßgeblich sind die Angaben in der Planzeichnung.

II. Nachrichtliche Übernahmen und Darstellungen ohne Normcharakter - Darstellung des Bestands

Flurstücksgrenzen, -nummern

Medienleitungen

Gebäude-, Anlagenbestand

70.59 Höhenpunkte (Vermessung)

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 durch Artikel 3 des Gesetzes (BGBl. I Nr. 394 vom 22.12.2023) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung 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)
wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ……... folgende Satzung der Gemeinde Priborn über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 06 „Mehrzweckhalle alternative Energie Priborn“ der Gemeinde Priborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit integriertem Vorhaben- und erschließungsplan und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Priborn hat in der Sitzung vom 01.04.2025.die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß §12 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

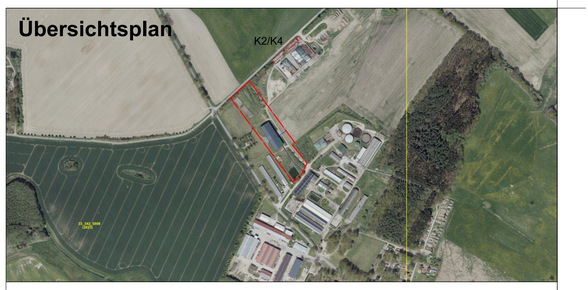
2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Vorentwurfes
Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung i. d. F. v. …… wurden durch den Gemeinderat der Gemeinde Priborn in der Sitzung vom …… gebilligt und zur Offenlage bestimmt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes i. d. F. v. …… wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom ..... bis einschließlich …… öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen waren zeitgleich auf der Internetseite des Amtes Röbel-Müritz verfügbar.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am __.__.____im Amtlichen Bekanntmachungsblatt dem "Müritz Anzeiger" am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

4. Frühzeitige TÖB- und Behördenbeteiligung
Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom …… zur Abgabe einer Stellungnahme und einer Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. August 2023 (BGBl. I Nr. 221)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr.6) geändert worden ist
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
4. Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung 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)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 06

Mehrzweckhalle alternative Energie Priborn

Vorentwurf, FS. September 2025

Planungshoheit:	**Gemeinde Priborn** Marktplatz 1 17207 Röbel/ Müritz	**Projekt-Nummer:** 10-25-018 **Maßstab Planzeichnung:** 1: 1.000
Bauleitplanung:	**BPM Ingenieurgesellschaft mbH** Ostra - Allee 20 01607 Dresden www.bpm-ingenieure.de	**Maßstab Übersichtskarte:** o.M. **Lagebezug:** ETRS89 (UTM 33N) - EPSG: 5650 DHHN 2016
Versionierung *Version/ erstellt/ bearbeitet/ geprüft/ Datum/ Beschreibung*		**Kartengrundlage:** Vermessung: Dipl.-Ing. Norbert Boerner, 17207 Röbel/Müritz, Mühlenstaße 34, Stand 08.08.2022 © Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
0.0 / etr / etr / ekö / 2025-09-26 / LP1 Vorentwurf Prüffassung		
0.1 /		
0.2 /		
0.3 /		
0.4 /		
0.5 /		