TEIL A: PLANZEICHNUNG – I

LIEGENSCHAFTSKARTE– I
Landkreis Vorpommern-Rügen
Gemeinde Niepars
Gemarkung: Martensdorf
Flur: 1
Flurstücke: 31/5, 35/2, 36/3

TEIL A: PLANZEICHNUNG – II

LIEGENSCHAFTSKARTE– II
Landkreis Vorpommern-Rügen
Gemeinde Niepars
Gemarkung: Martensdorf
Flur: 12
Flurstücke: 12-19

I. LEGENDE

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO — Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Zweckbestimmung:
PVA — Photovoltaikanlage

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ — Grundflächenzahl

GH — Höhe baulicher Anlagen

OK 26,50 — Höhenbezug des unteren Bezugspunktes (in m über NHN)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Nutzungsschablone (§ 9 Abs. 1 Nr. 1,2, 3 und 6 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	
Maß der baulichen Nutzung (GRZ)	Höhe baulicher Anlagen (GH)

a b c — Abschnitt der Straßenbegrenzungslinie in Überlagerung mit der Geltungsbereichsgrenze

Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdische Leitung

Zweckbestimmung:
Gas — Gas

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

privat — Private Grünfläche ohne Zweckbestimmung

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)

Flächensignatur

Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

Flächensignatur

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

Flächensignatur

z.B. M1 — Nummer

Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) - Flächensignatur

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) - Flächensignatur

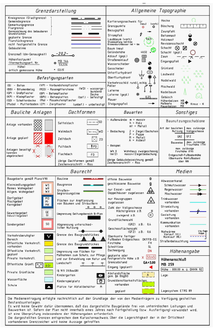
Sonstige Festsetzungen

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR1 — Leitungsrecht

Darstellungen des Vermessungsrisses / Lageplans



TEIL B: TEXTTEIL

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)**

1.1 **Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)**
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Photovoltaik sind nur bauliche Anlagen, die der Nutzung der Photovoltaikanlage dienen, zulässig.

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

2.1 **Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)**
Die maximale Höhe von Einfriedungen beträgt 2,50 m.
Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise um maximal 1,0 m überschritten werden, wenn dies aufgrund kleinfördiger topografischer Differenzen begründet ist.
Der untere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist durch lineare Interpolation der benachbarten, in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte zu ermitteln.

3. **Straßenbegrenzungslinie**
Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten
- a und b zugleich Straßenbegrenzungslinie zur Landesstraße L21 (Dorfstraße) sowie
- c bis f zugleich Straßenbegrenzungslinie zum Ortsverbindungsweg Am Wald

4. **Zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Auf der zu belastenden Fläche LR1 ist ein Leitungsrecht zugunsten der ONTRAS Gastransport GmbH und deren Rechtsnachfolger festgesetzt.

II. Grünordnerische Festsetzungen

1. **Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Innerhalb der privaten Grünflächen „privat 1" sind
- eine Gebietszufahrt von der Landesstraße L 21 bzw. Ortsverbindungsweg Am Wald je Geltungsbereich mit einer Breite von max. 6 m,
- untergeordnete Anlagen der Ver- und Entsorgung
- ein untergeordneter Spielplatz sowie
- Einfriedungen

zulässig.

2. **Begrünung und Bepflanzung der Baugrundstücksfläche (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)**
Der nicht gem. § 19 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckte Anteil der Baugrundstücksfläche ist gem. §§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB durch Einsaat einer Mischung aus Landschaftsrasen mit Kräutern und mit autochthonem Saatgut von Wildgräsern und Wildblumen der Region anzulegen. Bei einer einmaligen Mahd pro Jahr sind 50% der Fläche ab Mitte bis Ende Juni und 50 % der Fläche im Oktober zu mähen.

3. **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Für die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen gelten folgende Maßnahmen:
M 1: Anlage und Entwicklung eines strukturreichen Gehölzsaumes (überschirmte Gebüschfläche mit Streuobstwiese und Dornenhecke) aus einheimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste 1 (siehe Hinweise IV. Nr. 1). Innerhalb der Maßnahmefläche sind Zufahrten und Leitungen zur Erschließung des Baugrundstückes zulässig.
M2: Erhaltung und Entwicklung eines naturnahen Feuchtbiotops durch extensive Pflegemaßnahmen.
M3: Anlage und Entwicklung eines Blühstreifens/Blühfläche mit Wildblumen (Frischwiese) durch Einsaat einer Mischung aus für Frischwiesen und Magerrasen mit Wildkräutern und unter Verwendung von autochtonem Saatgut.

4. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
In der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche ist eine dreireihige Strauchpflanzung unter Verwendung von Sträuchern der Pflanzenliste 1 (siehe Hinweise IV. Nr. 1) in versetzter Anordnung, im Reihenabstand von 1,00 m und im Pflanzabstand von 1,50 m vorzunehmen. Innerhalb der Anpflanzungsreihe sind Zufahrten und Leitungen zur Erschließung des Baugrundstückes zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. **Wasserschutzgebiet**
Der Geltungsbereich 2 des Bebauungsplanes befindet sich in der Wasserschutzzone III der Wasserfassung Niepars. Verbote und Nutzungsbeschränkungen ergeben sich aus dem Beschluss Nr. 53/81 vom 12. März 1981.

IV. Hinweise

1. **Pflanzliste**

Überschirmte Gebüschfläche		Streuobstwiese	
Feld-Ahorn	*Acer campestre*	Apfel	„Baumanns Renette", „Boskoopfel", „Charlamovsky", „Croncels" „Danziger Kantapfel", „Elstar", „Goldparmäne", „Grahams Jubiläum", „Gravensteiner" „Hasenkopf", „Jakob Lebel", „James Grieve" „Jonathan", „Kaiser Wilhelm" „Nelkenapfel", „Ontario", „Weißer Klarapfel"
Gemeine Eberesche	*Sorbus aucuparia*		
Traiben-Eiche	*Quercus petraea*		
Stiel-Eiche	*Quercus robur*		
Wildapfel	*Jugllans regia*		
Winter-Linde	*Tilia cordata*		
Blutroter Hartriegel	*Cornus sanguinea*	Birne	„Alexander Lucas", „Blutbirne"„Clapps Liebling", „Gute Graue", „Gute Luise", „Williams Christ", „Zuckerbirne", „Pastorenbirne"
Brombeere	*Rubus fruticosus*		
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*		
Gemeines Pfaffenhütchen	*Evergytus europaea*	Sauerkirsche	„Körbser Weichsel", „Ludwig Frühe", „Morellenfeuer", „Rote Maikirsche", „Schattenmorelle"
Graugrüne Rose	*Rosa dumalis*		
Hasel	*Corylus avellana*	Pflaume	Hauszwetsche, „Anna Späth", „Große Grüne Renekloade", „Bühler Frühzwetsche", „Kirkes Pflaume", „Königin Viktoria", „Mirabelle von Nancy", „Ontariopflaume", „President", „Wangenheims Frühzwetsche", „Spilling"
Schlehe	*Prunus spinosa*		

Strauchpflanzung/ Dornenhecke			
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*	Hecken-Rose	*Rosa corymbifera*
Blutroter Hartriegel	*Cornus sanguinea*	Hunds-Rose	*Rosa canina*
Hecken-Rose	*Rosa corymbifera*	Rauhblättrige Rose	*Rosa jundzilii*
Schlehe	*Prunus spinosa*	Sal-Weide	*Salix caprea*
Wilde Brombeere	*Rubus fruticosa*	Schlehe	*Prunus spinosa*
Graugrüne Rose	*Rosa dumalis*	Wein-Rose	*Rosa rubiginosa*
Hasel	*Corylus avellana*		

2. **Artenschutz**

Nr.	Maßnahmekurzbeschreibung	betroffene Arten
Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen		
VM1	**Ökologische Baubegleitung** Für die fachliche Begleitung und Überwachung der Bauarbeiten während der gesamten Bauzeit ist eine fachlich qualifizierte und zertifizierte Ökologische Baubegleitung vorzusehen.	Alle Arten
VM2	**Bauzeitenregelung** Alle Transport- und Bauarbeiten vor allem die Rammarbeiten sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar eines Jahres durchzuführen.	Avifauna und Amphibien
Artenschutzrechtliche Maßnahme		
ASM11	**Einbau von Baumstubben-, Lesestein- und Bodenhaufwerke** Entlang der Waldabstandsbereich sind innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches 2 fünf Haufwerke aus einem Gemisch von Baumstubben, Lesestein- und Boden mit einer Größe von 3 m^3 bis 5 m^3 anzulegen.	Reptilien
ASM21	**Nisthilfe für Wiedehopf** Innerhalb der geplanten Streuobstwiese (s. M1) ist eine Nisthilfe (Eigenbau aus hohlem Baumstamm) für den Wiedehopf aufzustellen.	Avifauna
ASM3	**Bodenabstand des Zaunes** Einfriedungen sind für Kleintiere insbesondere Kleinsäuger durchlässig zu gestalten. Der Zaun ist bodenfrei mit einem Mindestabstand von 15 cm bis 20 cm zwischen Boden und Zaun zu errichten.	Kleinsäuger

3. **Denkmalschutz**
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Beschluss über die Einleitung der Bebauungsplanverfahren Nr. 15 und Nr. 16 in der Gemeindevertretersitzung am 21.10.2021.
In der Gemeindevertretersitzung am 31.03.2022 wurde die Zusammenführung der Bebauungsplanverfahren Nr. 15 und Nr. 16 zum Bebauungsplan Nr. 17 beschlossen. Der Aufstellungs- und Ergänzungsbeschluss wurden am ..... im Amtlichen Mitteilungsblatt für das Amt Niepars ortsüblich bekannt gemacht.

Niepars, den..... Siegelabdruck Bärbel Schilling Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 17 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 09.12.2022 beteiligt worden.

Niepars, den..... Siegelabdruck Bärbel Schilling Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 09.12.2022 bis zum 23.01.2023 durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist am 25.11.2022 im Amtlichen Mitteilungsblatt für das Amt Niepars ortsüblich bekannt gemacht worden.

Niepars, den..... Siegelabdruck Bärbel Schilling Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Behörden / sonst. Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.12.2022 frühzeitigt beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Niepars, den..... Siegelabdruck Bärbel Schilling Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretersitzung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Niepars, den..... Siegelabdruck Bärbel Schilling Bürgermeisterin

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung haben in der Zeit vom..... bis zum..... während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am..... im Amtlichen Mitteilungsblatt für das Amt Niepars ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Regelung des § 4a Abs. 6 Satz 1 BauGB fand Anwendung. Der Hinweis nach § 4a Abs. 6 Satz 2 BauGB wurde in die ortsübliche Bekanntmachung aufgenommen.

Niepars, den..... Siegelabdruck Bärbel Schilling Bürgermeisterin

7. Die von der Planung berührten Behörden / sonst. Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Niepars, den..... Siegelabdruck Bärbel Schilling Bürgermeisterin

8. Die Gemeindevertretersitzung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden / sonst. Träger öffentlicher Belange am..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Niepars, den..... Siegelabdruck Bärbel Schilling Bürgermeisterin

9. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung, wurde am..... von der Gemeindevertretersitzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretersitzung vom..... gebilligt.

Niepars, den..... Siegelabdruck Bärbel Schilling Bürgermeisterin

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Niepars, den..... Siegelabdruck Bärbel Schilling Bürgermeisterin

11. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtlichen Mitteilungsblatt für das Amt Niepars ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Niepars, den..... Siegelabdruck Bärbel Schilling Bürgermeisterin

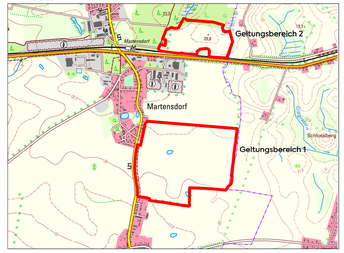
12. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 04.07.2023 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, die die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS- Grunddatenbestand) im Maßstab 1: 1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Die Vermessungsstelle

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. Bek. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geä. Art. 03 d. G. v. 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zul. geä. Art. 3 d. G. v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geä. Art. 2 d. G. v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geä. Art. 1 d. G. v. 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02. 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.06. 2021 (GVOBl. M-V S. 866)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) v. 31. 07.2009 (BGBl. I S. 2585), zul. geä. Art. 5 d. G. v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. d. Bek. v. 18.03.2021, (BGBl. I, S. 540), zul. geä. Art. 2 d. G. v 22. 03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) i. d. F. Bek. v. 17.05.2013, zul. geä. d. G. v Art. 11 Abs. 3 d. G. v. 26.07. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz–BBodSchG–) v. 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zul. geä. Art. 7 d. G. v. 25.02.2021 (BGBl. I, S. 306)

mks Architekten-Ingenieure GmbH
Muskauer Straße 96f
03130 Spremberg
T 03563 347200
F 03563 347220
spremberg@mks-ai.de
www.mks-ai.de



PLANART **BEBAUUNGSPLAN**	PLANNUMMER B-PLAN 01
PLANORT / PROJEKT Bebauungsplan Nr. 17 "Solarpark Martensdorf"	PROJEKTNUMMER 2023-48
	STAND OKTOBER 2023
PLANGEBIET Gemeinde Niepars Gartenstraße 69b 18442 Niepars	LANDKREIS / STADT VORPOMMERN-RÜGEN
	BUNDESLAND MECKLENBURG-VORPOMMERN
PLANERSTELLER MKG Projekt GmbH	
UMFANG/ILLUNG ENTWURF	MAßSTAB 1: 2.000
	PLANGRÖßE 132,0 x 74,25 cm

BEARBEITET	GEZEICHNET	DATUM	UNTERSCHRIFT
F. Krone	F. Krone	27.10.2023	F. Krone