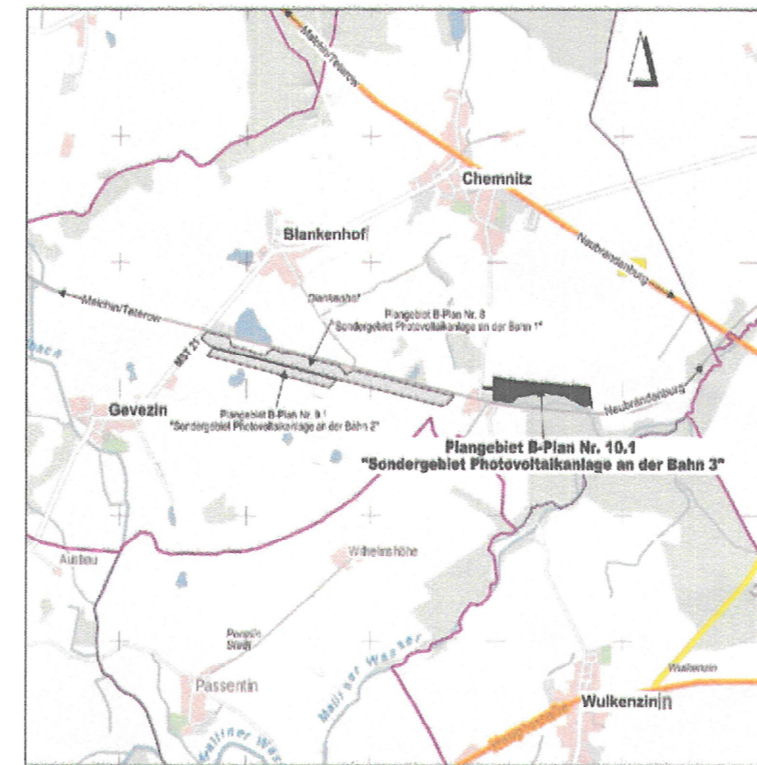
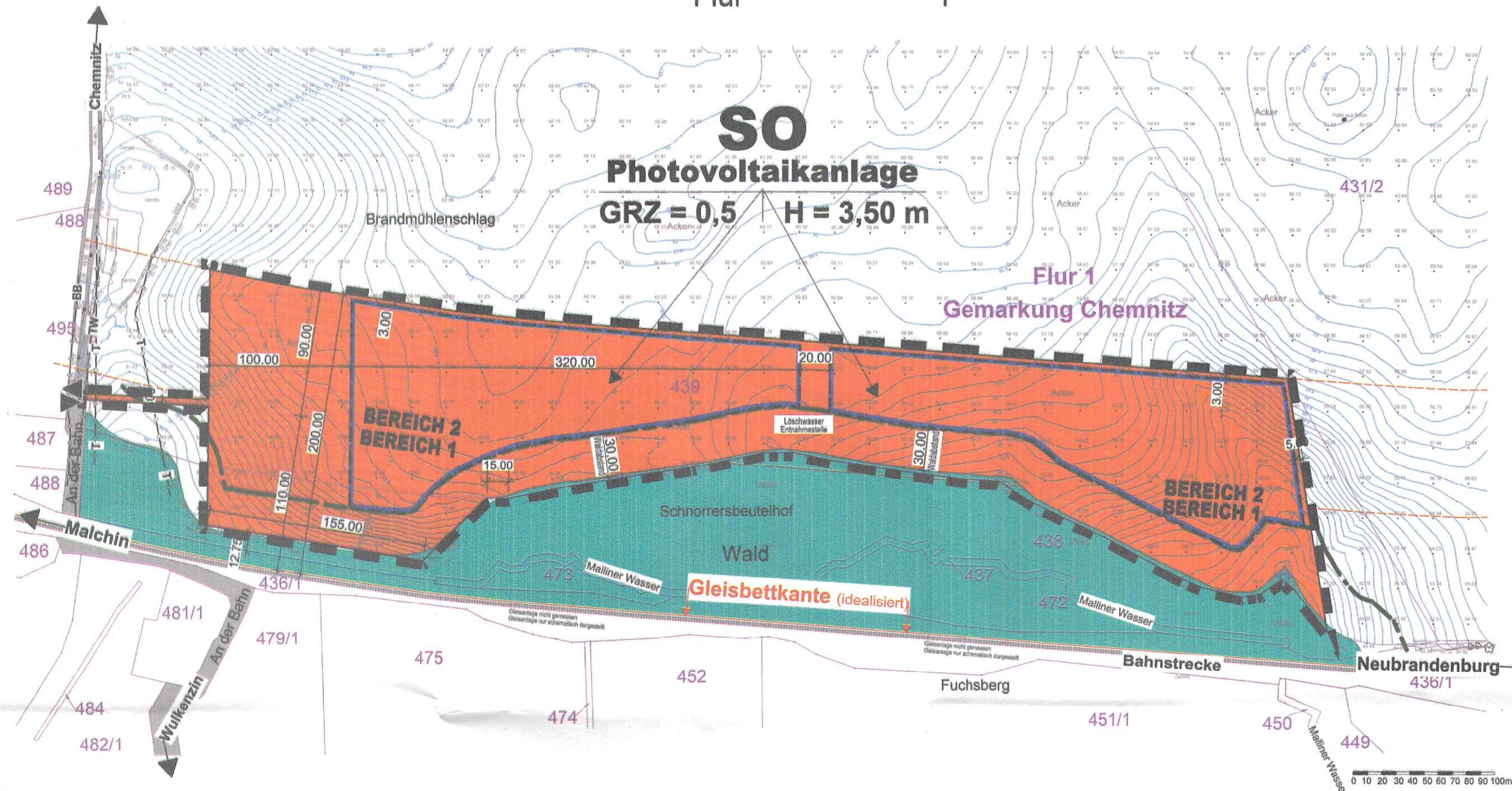


SATZUNG DER GEMEINDE BLANKENHOF

über den Bebauungsplan Nr. 10.1 "Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn 3"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 3000

Gemeinde
Gemarkung
Flur
Blankenhof
Chemnitz
1



Übersichtsplan

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Höhe baulicher Anlagen

PLANGRUNDLAGE

Ingenieur- und Vermessungsbüro Werner
Feldstraße 3
17033 Neubrandenburg
Mail: info@vermessung-werner.de
Fax: 0395 - 358 359 5
Tel: 0395 - 358 359 4
Aufmaß:
Bezugsysteme:
ALKIS-Daten:

01-02-2020
ETRS 89 (UTM Z33) & DHHN 92
BDA_Chemnitz_2025_12_09_15_04_19_EPSG52833.dxf

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
SO Photovoltaikanlage	Art der baulichen Nutzung Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 (1) BauNVO
GRZ	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
H max	Maß der baulichen Nutzung Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
	Bauweise, Baugrenzen Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (1) BauNVO
	Verkehrsflächen Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Sonstige Planzeichen: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Trennlinie der Bereiche entspr. LEP, EEG, ZAV	
	BEREICH 1: bis 110 m-Streifen als Gleisbettkante entspr. EEG und Zielen LEP ca. 2,96 ha	
	BEREICH 2: ab 110 m bis 200 m-Streifen als Gleisbettkante entspr. EEG 2023 und Zulassung der Zielabweichung LEP vom 18.02.2025 ca. 6,9 ha	
	Darstellung ohne Normcharakter Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 20,00 m Löschwasserentnahmestelle - Leistung 48 m³/h bereitstellen für 2 Stunden	
	II. Hinweise Waldfläche	§ 2 LWaldG M-V
	III. Nachrichtliche Übernahme Waldabstand - 30 m	§ 20 LWaldG M-V
	IV. Sonstige Darstellungen - Bestandsanlagen Flurstücksgrenze	
	z.B. 439 Nummer des Flurstückes	
	Geländehöhenlinien, Höhenbezug DHHN 92	
	Böschung	
	Einfriedigung	
	Baum Bestand	
	Unterirdische Leitungen, hier: TW - Trinkwasser T - Telekom BB - Breitband	
	Gleisbettkante - hier idealisiert	
	öffentlicher Straßenraum / Weg	

Teil B - Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Baugelände
Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Photovoltaikanlage

1.2 Art der Nutzung im SO
Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets Photovoltaikanlage (SO Photovoltaikanlage) sind fest aufgeständerte Modultische mit mono- oder polykristallinen Photovoltaikmodulen sowie für den Betrieb der Anlage folgende notwendige Nebenanlagen zulässig:

- Wechselrichterstationen
- Trafostationen (Trafos)
- Konverterstationen
- Container für Wartungsmaterial
- Zufahrten und Wartungsflächen
- Löschwasserentnahmestellen
- Einzäunung bis 2,20 m, als Blendschutzzaun bis 3,00 m Höhe (auch außerhalb der Baugrenzen)
- Verkabelungen
- Überwachungseinrichtungen

Weiterhin zulässige bauliche Anlagen sind Batteriespeicher in 20-Fußcontainern mit einer Gesamtspeicherleistung ≤ der maximal errechneten Leistung der PV-Anlage.

Nutzungszeitraum / Folgenutzung nach § 9 (2) Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB
Die Photovoltaikfreiflächenanlage ist nur als zeitlich begrenzte Zwischennutzung für 30 Jahre zulässig. Die Frist beginnt mit dem 01. Januar des Folgejahres nach Inbetriebnahme. Als Folgenutzung wird die landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt.

2. Maß zur baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO
Als untere Bezugshöhe der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen gilt der unterhalb der Module gemessene und/oder bestehende Geländehöhepunkt, Höhenbezug DHHN 92. Auf- und Abträge des Geländes sind nicht zulässig.

Als oberer Bezugspunkt gilt die oberste Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird als der senkrecht (lotrecht) gemessene Abstand des obersten Bezugspunktes zur vorhandenen Geländeoberfläche bestimmt.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist für technische Anlagen wie z.B. Antennen, Masten für Beleuchtung und Überwachungskameras usw. bis zu einer Höhe von 5,00 m zulässig.

2.2 Zulässige Grundfläche § 19 (2) und (4) BauNVO

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl sind die Grundflächen aller baulichen Anlagen anzurechnen. Als anrechenbare Grundfläche der Module gilt die Fläche, die durch die Module überstellt wird. Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl, GRZ 0,5, ist nicht zulässig.

3. Nebenanlagen nach § 14 (1) Bau NVO

Einfriedigungen der PV-Anlage sind aus sicherheitstechnischen Gründen bzw. als Sichtschutz bis zu einer Höhe von 2,20 m innerhalb und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Einfriedigungen, die auch eine Blendschutzfunktion haben, sind bis zu einer Höhe von 3,00 m innerhalb und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Niederschlagswasserableitung

Das auf den Modultischen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB

Lärmverursachende technische Anlagen, wie z. B. Wechselrichterstationen und Transformatoren (Trafos) sind so anzuordnen, dass es nicht zu Belästigungen an Wohngrundstücken in der Nachbarschaft kommen kann.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maßnahme zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB

1.1. Eingriffskompensation

Der durch die Errichtung der PV-Anlage hervorgerufene Eingriff von 29.234 m² EFA wird durch die Entwicklung von Acker zu einer artenreichen Staudenflur innerhalb des Geltungsbereiches teilweise ausgeglichen.

Zur Kompensation des Eingriffs sind Randflächen sowie vereinzelte größere Flächen am westlichen Plangebietsrand innerhalb des Geltungsbereiches einzuzäunen, um eine ungestörte Entwicklung von Ackerflächen zu einer artenreichen Staudenflur zu gewährleisten, die in das Mahd- bzw. Beweidungsregime zwischen und unter den Modulen integriert wird.
Der Einsatz von Pestiziden im gesamten Geltungsbereich ist unzulässig.

Die Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Plangebietes generieren ein Kompensationsflächenäquivalent von 71.322 m² KfA. Der Kompensationsüberschuss in Höhe von 42.088 m² KfA dient als Ausgleich für das Kompensationsdefizit des B-Plan Nr. 9.1 der Gemeinde Blankenhof in Höhe von 7344 m² EFA.

2. Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen

2.1 Vermeidungsmaßnahme Bodenbrüter

Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Arten außerhalb des Zeitraums 01.03. – 31.08. Ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Brutzeit unvermeidbar, sind die betreffenden Flächen bis zum Beginn der Brutzeit durch Pflügen / Eggen vegetationsfrei zu halten, oder mit Hilfe von Flatterbändern das Anlegen einer Brutstätte zu verhindern.

Textliche Hinweise

Artenschutzfachliche Hinweise

- Schutz von Fledermäusen / Insekten: Bauarbeiten sind, sofern diese in den Zeitraum von 1.4. bis 31.10. hineinreichen, auf taghelle Zeiträume zu begrenzen. Werden außerhalb dieses Zeitraumes Bauarbeiten in Dämmerungs-/Nachtzeiten durchgeführt, sind zur etwaig notwendigen Ausleuchtung des Baufeldes insektenfreundliche Scheinwerfer mit Farbtemperaturen von < 3.000 Kelvin zu verwenden.
- Ca. 2 Wochen vor Beginn der Baufeldfreimachung ist das Plangebiet durch Begehung und Dokumentation (Artenschutzprotokoll) durch eine geeignete Fachkraft insbesondere auf etwaige Vorkommen von Brutvögeln, Amphibien und Reptilien zu prüfen und ggf. artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu realisieren (insb. Umsetzung von Amphibien / Reptilien in geeignete Nachbarhabitate).
- Die Mahd der Fläche innerhalb der PV-Anlage ist zum Schutz von etwaigen Bodenbrütern nicht vor dem 1.7. eines jeden Jahres durchzuführen. Ausnahme: Streifenmahd direkt verschattender Hochstaudenfluren unmittelbar südseitig der Modulreihen ist ab dem 15.6. zulässig, sofern hierdurch nicht mehr als 1/3 der Gesamtfläche betroffen ist.
- Der Einsatz von Pestiziden innerhalb der PV-Anlage ist verboten.
- Die Einzäunung der PV-Anlage ist zugunsten der Durchlässigkeit für Amphibien, Reptilien und Kleinsäuger mit einer Bodenfreiheit von mind. 5 cm zu realisieren.
- Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger ist der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert in geeigneter Form nachzuweisen.

Alltagsproblematik
Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).
Werden bei der Bauvorbereitung oder bei Bauarbeiten Anhaltspunkte für bislang unbekannt Bodenbelastungen, wie
- auffälliger Geruch,
- anomale Färbungen,
- verunreinigte Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Abfälle, alte Ablagerungen u.ä.
angetroffen, hat der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer diese Auffälligkeiten unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu melden.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Munitions- und Kampfmittelbelastungen

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfundee prinzipiell nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte 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 sind hierfür die 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.

Präambel:

Aufgrund
• des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) sowie
• der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und
• der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ...05.03.2026... folgende Satzung der Gemeinde Blankenhof über den Bebauungsplan Nr. 10.1 "Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn 3" für das Gebiet Gemarkung Chemnitz, Flur 1, Flurstück Nr. 438 (teilw.) und 439 (teilw.) bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text erlassen.

Verfahrensvermerk:

Nr.	Datum	Ort	Person	Text
1	02. MRZ. 2026	Blankenhof, der/d	Der Bürgermeister	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...16.01.2020...
2	02. MRZ. 2026	Blankenhof, den	Der Bürgermeister	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung (LPIG) mit Schreiben vom ...19.11.2021... beteiligt worden.
3	02. MRZ. 2026	B Blankenhof, den	Der Bürgermeister	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Dazu hat der Vorentwurf in der Zeit vom ...08.11.2021... bis zum ...09.12.2021... auf dem Gelände der Anlage ausliegen. Zusätzlich ist eine Bürgerversammlung am ...15.08.2022... durchgeführt worden.
4	02. MRZ. 2026	Blankenhof, der/d	Der Bürgermeister	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Angelegenheiten durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom ...19.11.2021... über die Angelegenheit einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5	02. MRZ. 2026	Blankenhof, den	Der Bürgermeister	Die Gemeindevertretung hat am ...18.09.2025... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
6	02. MRZ. 2026	B Blankenhof, den	Der Bürgermeister	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
7	02. MRZ. 2026	Blankenhof, den	Der Bürgermeister	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ...03.11.2025... bis zum ...06.12.2025... während der Dienststunden im Fachbereich Bau und Ordnung des Amtes Neverin gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit folgenden Hinweisen: • welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Internetseite des Amtes Neverin unter www.stavenhagen.de/rathaus-politik/ortsrecht/knorrendorf , im Planungsportal des Landkreises MS unter https://geoport-ik-mes.de sowie im Bau- und Planungsportal des Landes M-V unter http://bplan.geodaten-rv.de einsehbar sind, • dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können. am ...25.09.2025... im Bau- und Planungsportal des Landes M-V unter der Internetadresse https://bplan.geodaten-rv.de und am ...24.09.2025... auf der Homepage des Amtes Neverin www.amtneverin.de unter der Rubrik Bekanntmachungen -> Gemeinde Blankenhof sowie am ...25.10.2025... im amtlichen Bekanntmachungsblatt www.bekanntmachungen.de bekannt gemacht worden.
8	13.03.2026	Neubrandenburg, den	Der Leiter des Katasteramtes	Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur großflächig, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist, Regressansprüche nicht abgeleitet werden.
9	19. MRZ. 2026	Blankenhof, den	Der Bürgermeister	Die Gemeindevertretung hat die festgesetzten Bauleitpläne der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ...05.03.2026... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
10	19. MRZ. 2026	Blankenhof, den	Der Bürgermeister	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text wurden am ...05.03.2026... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ...05.03.2026... gebilligt.
11	22. APR. 2026	Blankenhof, den	Der Bürgermeister	Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Verleihen der Bauleitpläne durch die Verwaltungsbehörde vom 21. APR. 2026... AZ:AZ/50/2026-502 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden erfüllt.
12	19. MRZ. 2026	Blankenhof, den	Der Bürgermeister	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text wird hiermit ausfertigt.
13	01. JUNI 2026	Blankenhof, den	Der Bürgermeister	Die Erteilung der Genehmigung der Bebauungsplansatzung sowie die Satzung, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 8 der Hauptsatzung am ...30. MAI 2026... in der Heimat- und Bürgerzeitung Neverin INFO Nr. 05/2026... ertübtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Mängeln bei der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB mit Ablauf des ...30. MAI 2026... in Kraft getreten. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und zusammenfassender Erklärung ist gem. § 10a Abs. 2 BauGB in das Internet auf die Internetseite des Amtes Neverin http://bplan.geodaten.de Bauleitpläne zugänglich gemacht worden.

Gemeinde Blankenhof
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 10.1
"Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn 3"