

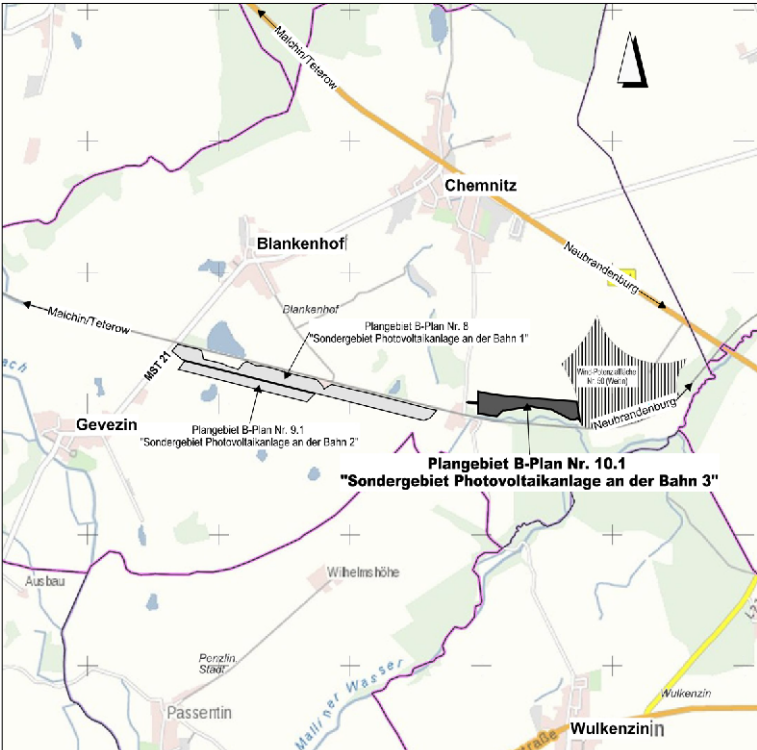
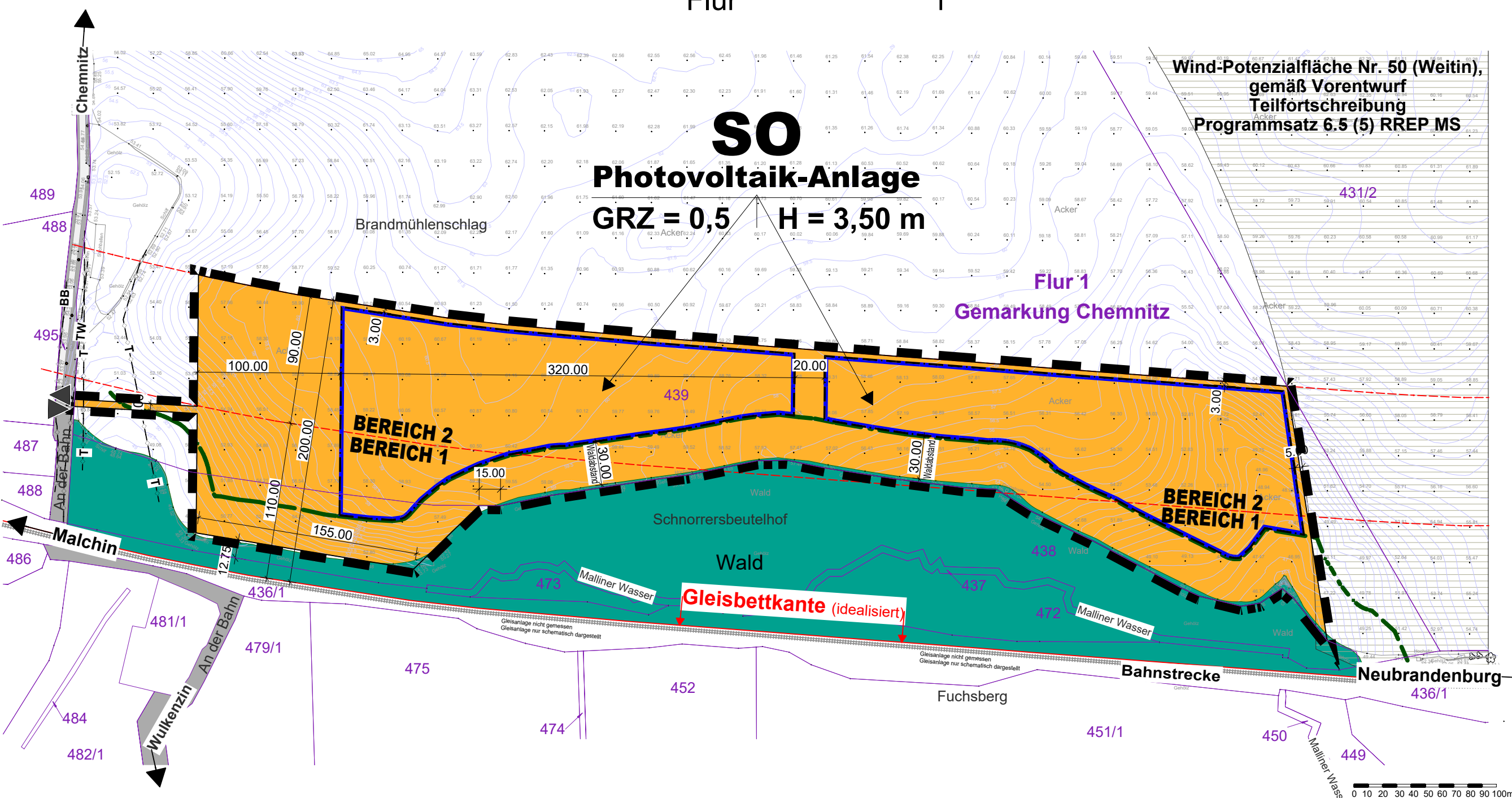
SATZUNG DER GEMEINDE BLANKENHOF

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:
Bezugssystem:
ALKIS-Daten:

01-02 2020
ETRS 89 (UTM Z33) & DHHN 92
Grenzen (Stand 10/2019)

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
SO Photovoltaik-Anlage	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Anlage	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 (1) BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 15 (2) Nr. 1 BauNVO
H max	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	§ 15 (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 ab Gleisbettkante entspr. EEG und Zielen LEP ca. 2,96 ha		
BEREICH 2: ab 110 m bis 200 m-Streifen ab 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		

II. Hinweise		
Waldfläche		§ 2 LWaldG M-V
Waldabstand - 30 m gem. § 20 LWaldG M-V		
Wind-Potenzialfläche Nr. 50 (Weitn), gemäß Vorentwurf Teilfortschreibung Programmsatz 6.5 (5) RREP MS		

III. Sonstige Darstellungen - Bestandsanlagen		
Flurstücksgrenze		
z.B. 439		
Nummer des Flurstückes		
Geländehöhenlinien, Höhenbezug DHHN 92		
Böschung		
Einfriedung		
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 Baugebiet**
Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Photovoltaik - Anlage
- 1.2 Art der Nutzung im SO**
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaik-Anlage zur Umwandlung von Solarenergie in elektr. Strom, der in das öffentliche Netz eingespeist wird, zulässig.
Zulässige bauliche Anlagen und Nutzungen sind im Einzelnen:
- fest aufgeständerte mono- oder polykristalline Photovoltaikmodule
- Wechselrichterstationen
- Trafostationen
- Batteriespeicher
- Einzäunung bis 2,20 m Höhe (auch außerhalb der Baugrenzen)

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 Folgejahr 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 unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen gilt die vorhandene Geländeoberfläche, Auf- und Abträge des Geländes sind nicht zulässig.

Als oberster 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

Einfriedungen der PV-Anlage sind bis zu einer Höhe von 2,20 m innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Niederschlagswasserableitung

Das auf den Modulfächen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissions-schutzgesetzes § 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 EFÄ 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 KfÄ. Der Kompensationsüberschutz in Höhe von 42.088 m² KfÄ dient als Ausgleich für das Kompensationsdefizit des B-Plan Nr. 9.1 der Gemeinde Blankenhof in Höhe von 7344 m² EFÄ.

2. Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen

2.1 Bodenbrütende Vögel

Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Arten außerhalb des Zeitraums 20.03. - 31.07. 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

Altlastenproblematik
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 unbekannte Bodenbelastungen, wie
- auffälliger Geruch,
- anomale Färbungen,
- verunreinigte Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Abfälle, alte Anlagenungen 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 (AbfWVG 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 Munitionsfunde 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.

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

Präambel:

- Aufgrund
- des § 10 Bundesgesetzes (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Plangehalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 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.

Verfahrensvermerke:

1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...16.01.2020...	Der Bürgermeister
2	Blankenhof, den	Der Bürgermeister
3	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß §17 Landesplanungsgesetz (LPiG) mit Schreiben vom ...19.11.2021... beteiligt worden.	Der Bürgermeister
4	Blankenhof, den	Der Bürgermeister
5	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Dazu hat der Vorentwurf in der Zeit vom ...08.11.2021... bis zum ...09.12.2021... zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen. Zusätzlich ist eine Bürgerversammlung am ...15.08.2022... durchgeführt worden.	Der Bürgermeister
6	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom ...19.11.2021... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der Bürgermeister
7	Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Der Bürgermeister
8	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der Bürgermeister
9	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Fachbereich Bau und Ordnung des Amtes Neverin gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 Stavenhagen unter www.stavenhagen.de/rathaus-politik/ortsrecht/korridor/ und auf der Internetseite des Amtes Stavenhagen unter https://geoport-ik-mse.de sowie im Bau- und Planungsportal des Landes M-V unter http://bplan.geodaten-mv.de/Bauplaene 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 im Bau- und Planungsportal des Landes M-V unter der Internetadresse https://bplan.geodaten-mv.de und am auf der Homepage des Amtes Neverin, Internetadresse www.amtneverin.de unter der Rubrik Bekanntmachungen => Gemeinde Blankenhof sowie am im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Neverin Info“ ortsüblich bekanntgemacht worden.	Die Bürgermeisterin
10	Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	Der Bürgermeister
11	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text wird hiermit ausgefertigt.	Der Bürgermeister
12	Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am im Bau- und Planungsportal des Landes M-V unter der Internetadresse https://bplan.geodaten-mv.de und am auf der Homepage des Amtes Neverin, Internetadresse www.amtneverin.de unter der Rubrik Bekanntmachungen => Gemeinde Blankenhof sowie am im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Neverin Info“ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des ersten Tages bewirkt, an dem die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Stavenhagen unter http://www.Stavenhagen.de über den Link „Bekanntmachungen“ erfolgt ist, in Kraft getreten. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung wurden im Internet auf die Internetseite des Amtes Neverin sowie im Bau- und Planungsportal http://bplan.geodaten-mv.de/Bauplaene eingestellt.	Der Bürgermeister

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

Entwurf

Stand 24.07.2025

H/B = 550 / 825 (0,45m²)