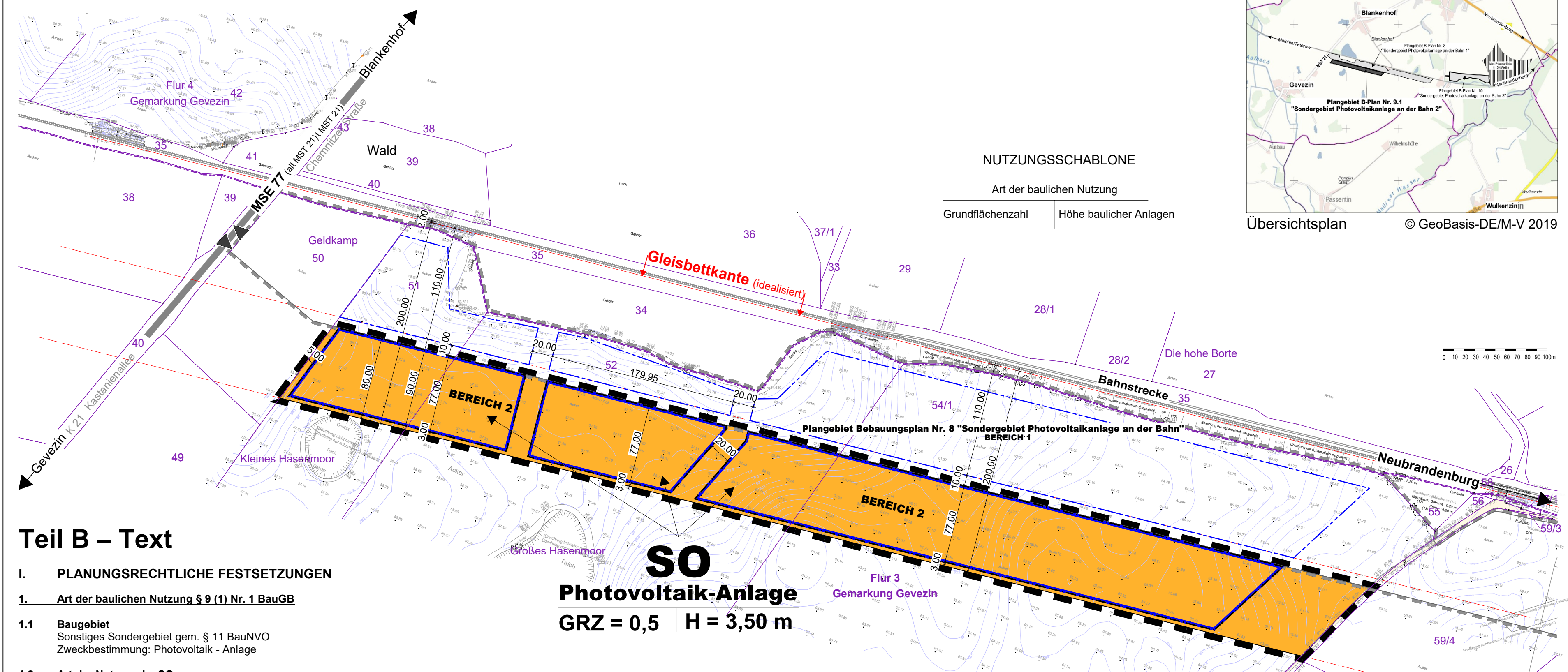
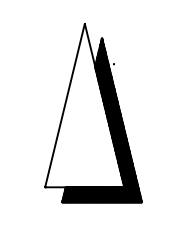


SATZUNG DER GEMEINDE BLANKENHOF

über den Bebauungsplan Nr. 9.1 "Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn 2"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 3000

Gemeinde
Gemarkung
Flur
Blankenhof
Gevezin
3



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 Folgebau nach Inbetriebnahme. Als Folgenutzung wird die landwirtschaftliche ackerbauliche 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 Modulflächen 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.

SO
Photovoltaik-Anlage
GRZ = 0,5 | H = 3,50 m

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 30.089 m² EFÄ wird durch die Entwicklung von Acker zu einer artenreichen Staudenflur innerhalb des Geltungsbereiches vollständig ausgeglichen.
Zur Kompensation des Eingriffs sind Randflächen 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. Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes generieren ein Kompensationsflächenäquivalent von 22.745 m² KfÄ. Das Kompensationsdefizit in Höhe von 7.344 KfÄ wird mit den Maßnahmen des B-Planes Nr. 10.1 „Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn 3“ der Gemeinde Blankenhof vollständig aufgelöst.
Der Einsatz von Pestiziden im gesamten Geltungsbereich ist unzulässig.

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.

2.2 Gewässer- / Röhrichtbrüter (insb. Kranich und Höckerschwan)
Sämtliche Bauarbeiten in den gewässernahen Bereichen A – C (sh. Abbildung 13 im Fachbeitrag Artenschutz) erfolgen zum Schutz der etwaig in den umliegenden Gewässern (Kleiner See und Großes Hasenmoor) brütenden Arten Kranich und Höckerschwan außerhalb des Zeitraums 01.03. - 15.08.

2.3 Amphibien
Sämtliche Bauarbeiten in den gewässernahen Bereichen A – C (sh. Abbildung 13 im Fachbeitrag Artenschutz) erfolgen zum Schutz wandernder Amphibien außerhalb des Zeitraums 01.03. - 31.09. Sollen die Bauarbeiten in den Bereichen A – C zwingend nach dem 15.08. (Ablauf Bauzeitenregelung Kranich / Höckerschwan) und vor dem 31.09. beginnen müssen, so ist im Zeitraum 15.08. – 31.09. um die Bereiche A – C ein Amphibienzäun als Leitstruktur einzurichten (sh. Abbildung 13 im Fachbeitrag Artenschutz).



Übersichtsplan © GeoBasis-DE/M-V 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
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
H max	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen		
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 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. EEG, LEP, ZAV	
Bereich 2: ab 110 m bis 200 m-Streifen ab Gleisbettkante - entspr. EEG 2021 und Zulassung der Zielabweichung LEP vom 18.02.2025 ca. 8,2 ha		
Darstellung ohne Normcharakter		
	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 20,00 m	

II. Sonstige Darstellungen - Bestandsanlagen

	Flur- bzw. Gemarkungsgrenze
	Flurstücksgrenze
	Nummer des Flurstückes
	Gleisbettkante - hier idealisiert
	Geländehöhenlinien, Höhenbezug DHHN 92
	Böschung
	Einfriedung
	Baum Bestand
	öffentlicher Straßenraum / Weg
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8
	Baugrenze im Bereich des B-Planes Nr. 8

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:
Bezugssysteme:
ALKIS-Daten:
01 - 02 2020
ETRS 89 (UTM 233) & DHHN 92
Grenzen (Stand 10/2019)

Textliche Hinweise

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
Das aus dem B-Plan Nr. 9.1 resultierende Kompensationsdefizit in Höhe von 7.344 KfÄ m² wird mit den Maßnahmen des benachbarten B-Planes Nr. 10.1 der Gemeinde Blankenhof, der einen Kompensationsüberschuss in Höhe von 42.088 m² KfÄ ausweist, vollständig aufgelöst.

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,
- anormale Färbungen,
- verunreinigte Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Abfälle, alte Ablagerungen u.ä.
angetroffen, hat der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer diese Auffälligkeiten unverzüglich der Unteren Boden-schutzbehörde im Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu melden.

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 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 Auskunftsergebnis wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Bodenmerkmal
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. 9.1 "Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn 2"

Präambel: Aufgrund • des § 10 Baugesetzbuches (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. 175) • der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (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. 9.1 "Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn 2" für das Gebiet Gemarkung Gevezin, Flur 3, Flurstück Nr. 51 (teilw.), 52 (teilw.) und 54/1 (teilw.) bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text erlassen.	
Verfahrensvermerke:	
1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... 16.01.2020 ... Blankenhof, den Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß §17 Landesplanungsgesetz (LPiG) mit Schreiben vom ... 18.11.2021 ... beteiligt worden. Blankenhof, den Der Bürgermeister
3	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. Blankenhof, den Der Bürgermeister
4	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ... 18.11.2021 ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Blankenhof, den Der Bürgermeister
5	Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Blankenhof, den Der Bürgermeister
6	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. Blankenhof, den Der Bürgermeister
7	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 den 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-politikortsrecht/norrendorf , im Planungsportal des Landkreises MS unter https://geoport-kr-mse.de sowie im Bau- und Planungsportal des Landes M-V unter http://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitpläne 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. Blankenhof, den Der Bürgermeister
8	Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolge, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. Neubrandenburg, den Leiter des Katasteramtes
9	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Blankenhof, den Der Bürgermeister
10	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt. Blankenhof, den Der Bürgermeister
11	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text wird hiermit ausgefertigt. Blankenhof, den 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 von denen Inhabern 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 ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung wurde in das Internet auf der Homepage des Amtes Neverin sowie im Bau- und Planungsportal http://bplan.geodaten.de/Bauleitpläne eingestellt. Blankenhof, den Der Bürgermeister

Gemeinde Blankenhof
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 9.1
"Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn 2"
Entwurf
Stand 24.07.2025