

Gemeinde Blankenhof
Der Bürgermeister

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 (10.1 und 10.2) „Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn 3“ der Gemeinde Blankenhof

Amtliche Bekanntmachung des Teilungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 10 und Weiterführung der Verfahren als Teil-Bebauungspläne Nr. 10.1 „Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn 3“ und Nr. 10.2 „Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn 3“, sowie amtliche Bekanntmachung über die Veröffentlichung (formelle Beteiligung der Öffentlichkeit) gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf über den Bebauungsplan Nr. 10.1 „Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn 3“ der Gemeinde Blankenhof

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenhof hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 18.09.2025 die Teilung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn 3“ in die Teil-Bebauungspläne Nr. 10.1 „Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn 3“ und 10.2 „Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn 3“ und deren Weiterführung in zwei getrennte Verfahren Nr. 10.1 und Nr. 10.2 beschlossen. In der gleichen Sitzung hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenhof bestimmt, dass die formelle Veröffentlichung des Entwurfs über den Teil-Bebauungsplan Nr. 10.1 „Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn 3“ nach § 3 Absatz 2 BauGB durchgeführt wird.

Aufgrund der Lage des Plangebiets nördlich der Bundeseisenbahnstrecke Malchin-Neubrandenburg muss in Bezug auf die vorliegenden Teilbewilligung im Zielabweichungsverfahren das Plangebiet in der ersten Entwicklungsstufe (Bebauungsplan Nr. 10.1) auf die Ausweisung von überbaubaren Flächen im 200 Meter Korridor beschränkt werden. Um somit die zulässige Flächenkulisse als Teilfläche bis zum 200 Meter Korridor im Normalverfahren über den Bebauungsplan Nr. 10.1 zeitnah weiterführen zu können, war ein Teilungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 10 „Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn 3“ erforderlich. Der Teil-Bebauungsplan Nr. 10.1 „Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn 3“ wird zukünftig im Normalverfahren weitergeführt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 9,84 ha nördlich der Bahnstrecke Malchin – Neubrandenburg. Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Chemnitz	Flur 1	438 tlw., 439 tlw.
-----------------------	--------	--------------------

Der Plangeltungsbereich ist in der unten abgedruckten Übersichtsplan dargestellt.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Anlage nach § 11 BauNVO.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung, nebst Anlagen, werden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Veröffentlichungsfrist vom

03.11.2025 bis einschließlich 05.12.2025

gemäß § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB über ein zentrales Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. Der Zugang erfolgt über das Bau- und Planungsportal M-V unter <https://www.bauportal-mv.de>.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB veröffentlicht die Gemeinde die Planunterlagen in der Zeit vom

03.11.2025 bis einschließlich 05.12.2025

zusätzlich auf der Homepage des Amtes Neverin unter <https://amtneverin.de/unsere-gemeinden/gemeinde-blankenhof/bekanntmachungen>.

Des Weiteren können die Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB in der Zeit vom

03.11.2025 bis einschließlich 05.12.2025

im Amt Neverin, Fachbereich Bau und Ordnung, Dorfstraße 36, 17039 Neverin während folgender Zeiten eingesehen werden:

dienstags von 08:00 – 17:30 Uhr

mittwochs von 08:00 – 12:00 Uhr

donnerstags von 08:00 – 16:30 Uhr

(außerhalb dieser Zeiten nach Vereinbarung)

Verfügbare Arten umweltbezogener Informationen

Folgende Arten von Umweltinformationen liegen für das Planvorhaben vor und werden mit ausgelegt:

- Umweltbericht als Teil II der Begründung mit Aussagen über die Auswirkungen und Wechselwirkungen des Vorhabens zu den Schutzgütern Klima/Luft, Boden, Fläche, Wasser, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Mensch/Gesundheit/Bevölkerung, Kultur- u. sonstige Sachgüter sowie die Belange des Baum- und Biotopschutz, Belange des Denkmalschutzes, Belange von Altlasten sowie Aussagen zu Wechselbeziehungen und –wirkungen zwischen den Schutzgütern
- Artenschutzfachbeitrag mit Untersuchungen, Analysen und Aussagen über Auswirkungen der Planung speziell auf geschützte Biotope und Arten
- Fachgutachten zur Bewertung der Blendwirkung durch Reflexion an PV-Modulen (Blendgutachten A18.160/015) einer PV – Freiflächenanlage in Blankenhof

- Bescheid des Ministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit über die Zulassung der Abweichung von den Zielen der Raumordnung für den Bereich zwischen 110m und 200m entlang der Bahnstrecke (ZAV-Bescheid)

Der Umweltbericht wurde gemäß den Maßgaben der §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB und der Anlage 1 zum BauGB erstellt.

Im Umweltbericht, einschließlich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurden die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter einer Beurteilung unterzogen:

- Naturhaushalt – mit Aussagen u. a. zur naturräumlichen Gliederung
- Mensch – mit Aussagen u. a. zur Blendwirkung (zusätzlich auch im Blendgutachten)
- Flora und Fauna / Arten und Biotope – mit Aussagen u. a. zu Gehölzverlusten, zum Artenschutz
- Boden – mit Aussagen u. a. zur Bodenversiegelung
- Wasser – mit Aussagen u. a. zum Bodenwasserhaushalt, zum Oberflächenwasser
- Klima/Lufthygiene/Lärm – mit Aussagen zum Maß emissionsträchtiger Nutzungen
- Landschaft/Ortsbild – mit Aussagen u. a. zur Landschaftsgestalt/ Ortsbildentwicklung
- Schutzgebiete und –objekte – mit Aussagen u. a. zu Schutzgebieten/ Erhaltungszielen
- Kultur- und Sachgüter – mit Aussagen u. a. zum Bodendenkmalschutz

Folgende, nach der Einschätzung der Gemeinde, wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden nach § 3 Abs. 2 BauGB ebenfalls veröffentlicht:

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte vom 28.01.2022 mit Aussagen:

- Planungsabsicht ist nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar und ein Zielabweichungsverfahren ist erforderlich
- dass eine ortsnahe Versickerung nur unter der Bedingung zulässig ist, dass die Abwassersatzung der Gemeinde oder die Bodenverhältnisse dies zulassen und somit außerhalb von Wasserschutzgebieten keine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich ist
- Der Baugrund ist hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit zu untersuchen
- Hinweis zum Sorgfaltsgebot des § 5 WHG
- Prüfung über eine entsprechende Anzeigepflicht beim Betrieb der Trafostation wassergefährdende Stoffe zum Einsatz kommen ist erforderlich
- mögliche vorhandene Drainagesysteme, sind zwingend in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten
- Hinweis zum Bodenschutz/Empfehlung über die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung
- Hinweise zu Altlasten und Altlastenverdachtsflächen werden gegeben

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte vom 17.12.2021 mit Aussagen:

- die Planung der Gemeinde steht teilweise den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entgegen

- die zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen sind nach Abschluss der energetischen Nutzung für die landwirtschaftliche Nutzbarkeit vollständig wiederherzustellen
- mögliche vorhandene Drainagesysteme, sind zwingend in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten
- Sicherstellung der Erreichbarkeit der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik
- Soll-Wert von max. 35 Bodenpunkten ist überschritten
- dass Auskünfte über das eventuelle Vorhandensein eines Altlastverdachtess beim Landkreis zu erfragen sind
- Abteilungen Naturschutz, Wasser und Boden sind durch das Vorhaben nicht betroffen
- Abteilungen Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft äußern keine Einwände; Hinweis über fachgerechten Umgang mit möglichen aufgenommenen teerölgetränkten Holzbahnschwellen

Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vom 01.12.2021 mit Aussagen:

- es wird bestätigt, dass die Planung dem Grundsatz der Raumordnung gemäß Programmsatz 5.3(1) LEP M-V entspricht, da sie der Energiegewinnung auf Basis solarer Strahlungsenergie dient und damit nicht nur zur Gewährleistung einer sicheren, preiswerten und umweltverträglichen Energieversorgung in einem Teilraum der Planungsregion beitragen würde, sondern darüber hinaus einen substanziellen Beitrag zur Energiewende in Deutschland leistet
- da die vorliegende Planung eine Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen ab einer Entfernung von 120 m südlich eines Schienenweges vorsieht, widerspricht sie dem Ziel der Raumordnung gemäß Programmsatz 5.3(9) Absatz 2 LEP M-V, welcher festlegt, dass von Schienenwegen für Freiflächenphotovoltaikanlagen in Anspruch genommen werden dürfen.
- Hinweis, dass die Möglichkeit der Beantragung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 5 Absatz 6 LPlG M-V für die Planungsabsicht besteht

Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg vom 20.12.2021 mit Aussage:

- dass sich der Geltungsbereich des B-Planes über mehrere hundert Meter nördlich der wichtigen Bahnstrecke Neubrandenburg-Güstrow-Lübeck befindet und im Interesse der Sicherheit ggf. auftretende Blendeffekte auf die Bahnstrecke auszuschließen sind.

Wasser- und Bodenverband „Obere Havel / Obere Tollense“ vom 03.01.2022 mit Aussage:

- dass sich im Bereich des Plangebietes keine Gewässer II. Ordnung in der Unterhaltungslast des Verbandes befinden und daher keine Einwände bestehen

Landesforst M-V (Forstamt Neubrandenburg) vom 02.11.2021 mit Aussagen:

- dass der Geltungsbereich des B-Planes im südlichen Bereich an Waldflächen grenzt und daher der im §20 LWaldG M-V festgelegte Mindestwaldabstand von 30 m zum Wald zu beachten und nicht zu unterschreiten ist
- dass unter Berücksichtigung der Einhaltung der 30 m Waldabstandsregelung das Einvernehmen des Amtes hergestellt ist
- dass die Anschluss- und Leitungsverlegung außerhalb der Wurzel- und Traufbereiche von Waldflächen zu erfolgen haben.

BUND vom 03.12.2021 mit Aussagen:

- dass sich im Plangebiet ein gesetzlich geschütztes Biotop befindet
- dass das Plangebiet sich in weniger als 300 m Entfernung vom FFH-Gebiet Tollensetal mit Zuflüssen befindet und daher eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen ist
- Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erforderlich
- zwischen den Anlagen der B-Pläne 8 und 10 m sowie im Bereich der zusammenhängenden Anlagen sollten offene Wanderungskorridor für Großsäugern freigehalten werden
- die Einfriedung des Grundstückes in Form einer Hecke zu pflanzen, ansonsten sollten Einfriedungen der PV-Anlage mit einer Bodenfreiheit von 20 cm ausgebildet werden

Deutsche Bahn AG vom 24.11.2021 mit Aussage:

- Hinweis auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen

Eisenbahnbundesamt vom 23.11.2021 mit Aussagen:

- aus planerischer Sicht keine Bedenken zum Planvorhaben der Gemeinde
- dass durch den Bau und den Betrieb der PV-Anlage die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht gefährdet werden dürfen
- dass von den Modulen keine Blendwirkungen auf den Eisenbahnverkehr und zu den am Verkehr beteiligten Personen ausgehen dürfen
- Hinweis auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen

Öffentlichkeit P 1 vom 09.12.2021 mit Aussagen:

- dass das vorliegende Blendgutachten den Solarpark B-Plan Nr. 10 und nur auf eine Teilfläche des Solarparks B-Planes Nr. 9 berücksichtigt; es ist ein Gutachten für die Gesamtfläche des Solarparks Nr. 9 zu erstellen

Geschützte Biotope und Arten

Innerhalb der festgelegten Baugrenzen befinden sich gem. Biotopkataster MV keine geschützten Biotope, eine direkte Beeinträchtigung kann somit ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Situation für die geschützten Biotope durch die temporäre Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung im direkten Umfeld durch den dann ausbleibenden Einsatz von Düngung und Pestiziden eher verbessern wird. Auch ergeben sich aus diesem Sachverhalt keine artenschutzrechtlich relevanten Belange.

Insgesamt ergibt sich aus der Planumsetzung kein Hinweis auf eine etwaige negative artenschutzrechtliche Betroffenheit des Rast- und Zugvogelgeschehens insgesamt.

Für Fledermäuse ergeben sich keine negativen Auswirkungen.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Amphibien, Reptilien, Fische, Insekten, Mollusken und Pflanzen ist ausgeschlossen.

Für betroffene Arten werden Vermeidungsmaßnahmen ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt. Bei.

Unter Einhaltung der ermittelten Vermeidungs- und Pflegemaßnahmen (siehe Umweltbericht) ergeben sich keine projektbedingten Verbortstatbestände im Sinne §44 BNatSchG. Eine darüber

hinaus gehende Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten (CEF-Maßnahmen) ist nicht erforderlich.

Eine darüber hinaus gehende umweltprüfungsrelevante Betroffenheit der übrigen Schutzgüter im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ergibt sich nicht, da der Eingriff vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereichs mittels Umwandlung von Acker zu einer artenreichen, extensiv Staudenflur entwickelt wird.

Diese Entwicklung betrifft nicht nur die zur Eingriffskompensation herangezogenen, bebauungsfrei bleibenden Randflächen, sondern auch die Unter- und Zwischenmodulflächen, die allerdings technisch bedingt zur Freihaltung der Module in der Regel eine mindestens zweischürige Jahresmahd erforderlich machen. Jedoch unterbleibt auf der gesamten Fläche während der Nutzungsdauer von maximal 30 Jahren jeglicher Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln.

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Der mit der Errichtung verbundene Eingriff in Natur und Haushalt wurde bilanziert. Zur Kompensation des Eingriffs werden Randflächen innerhalb des Geltungsbereichs eingezäunt und unterliegen dann einer ungestörten Entwicklung von Acker zu einer artenreichen Staudenflur, die in das Mahd- bzw. Beweidungsregime zwischen und unter den Modulen integriert wird. Die im Geltungsbereich geplanten Maßnahmen sind geeignet, eine Vollkompensation des Eingriffs herbeizuführen.

Die ermittelten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Bauzeitenregelung zugunsten von Bodenbrütern ist zu beachten.

Blendwirkung

Das Blendgutachten kommt zu dem Schluss, dass es auf Basis der Simulationsergebnisse zu keinen Reflexionen im relevanten Sichtfeld der Zugführer auf der Bahntrasse kommen kann. Eine Gefährdung der Verkehrssicherheit durch Reflexionen an den Modulflächen wird damit ausgeschlossen.

Abschließend kommt das Fachgutachten Nachtrag zum Fachgutachten A18.160/015 mit zu dem Schluss, dass eine erhebliche Beeinträchtigung durch Blendung gemäß den LAI-Hinweisen durch die Erweiterung der PV-Freiflächenanlage Blankenhof gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 9.1 für die untersuchten Schutzgebiete auszuschließen ist.

Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch an m.siegler@amtneverin.de übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Datenschutzinformation

Mit Ihrer Stellungnahme beteiligen Sie sich am Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Soweit es für die Bearbeitung Ihrer Stellungnahme erforderlich ist, verarbeiten wir Ihre personenbezogenen Daten. Dazu sind wir nach den §§ 4 Abs. 1, 19 DSGVO i. V. m. Art. 6 Abs. 1 lit. b,

c, e und 57 DSGVO befugt. Ihre personenbezogenen Daten, die Sie uns zur Bearbeitung Ihrer Stellungnahme zur Verfügung stellen oder von denen wir bei der Bearbeitung Kenntnis erlangen, werden zu keinem anderen Zweck als der Bearbeitung Ihrer Stellungnahme verwendet. Ihre personenbezogenen Daten werden Bestandteil der Originalakte der Satzung. Für die Behandlung der Beschlussvorlage (Abwägungsbeschluss) im öffentlichen Teil der Sitzung der Gemeindevertretung werden Ihre personengebundenen Daten anonymisiert. Wenn Sie Fragen zur Verarbeitung Ihrer Daten haben oder eines Ihrer nachfolgenden Rechte geltend machen wollen, können Sie sich jederzeit unter datenschutz@ego-mv.de an unseren behördlichen Datenschutzbeauftragten (Gemeinsamer Datenschutzbeauftragter ZV eGo-MV, Eckdrift 103, 19061 Schwerin) wenden.

Sie haben folgende Rechte, um die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu kontrollieren und ggf. dagegen vorzugehen:

- Sie haben das Recht, auf Anfrage Auskunft zu erhalten, ob und wie wir Ihre Daten verarbeiten (Art. 15 DSGVO).
- Sie haben das Recht, Berichtigungen oder Ergänzungen zu verlangen (Art. 16 DSGVO), falls wir falsche oder unvollständige Daten zu Ihrer Person verarbeiten.
- Sie können beantragen, dass wir Ihre personenbezogenen Daten löschen (Art. 17 DSGVO).
- Sie können beantragen, dass wir Ihre Daten speichern, aber nicht mehr verarbeiten dürfen (Art. 18 DSGVO).
- Sie haben das Recht, aus Gründen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben, jederzeit gegen die Verarbeitung Widerspruch einzulegen (Art. 21 DSGVO).

Blankenhof, 19.09.2025

gez. Rähse
Bürgermeister

Übersichtskarte mit Darstellung des Geltungsbereiches:

