

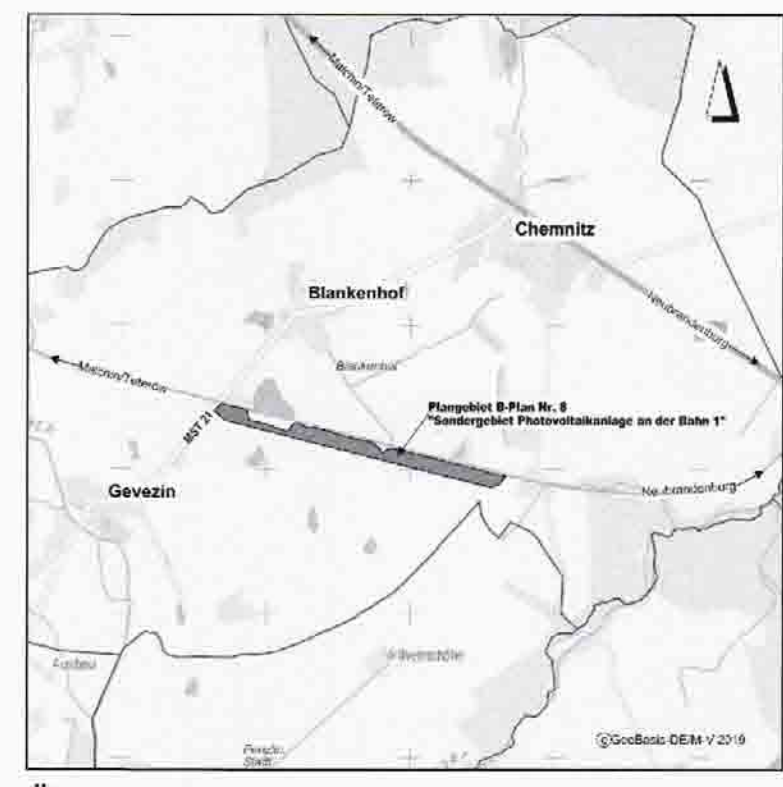
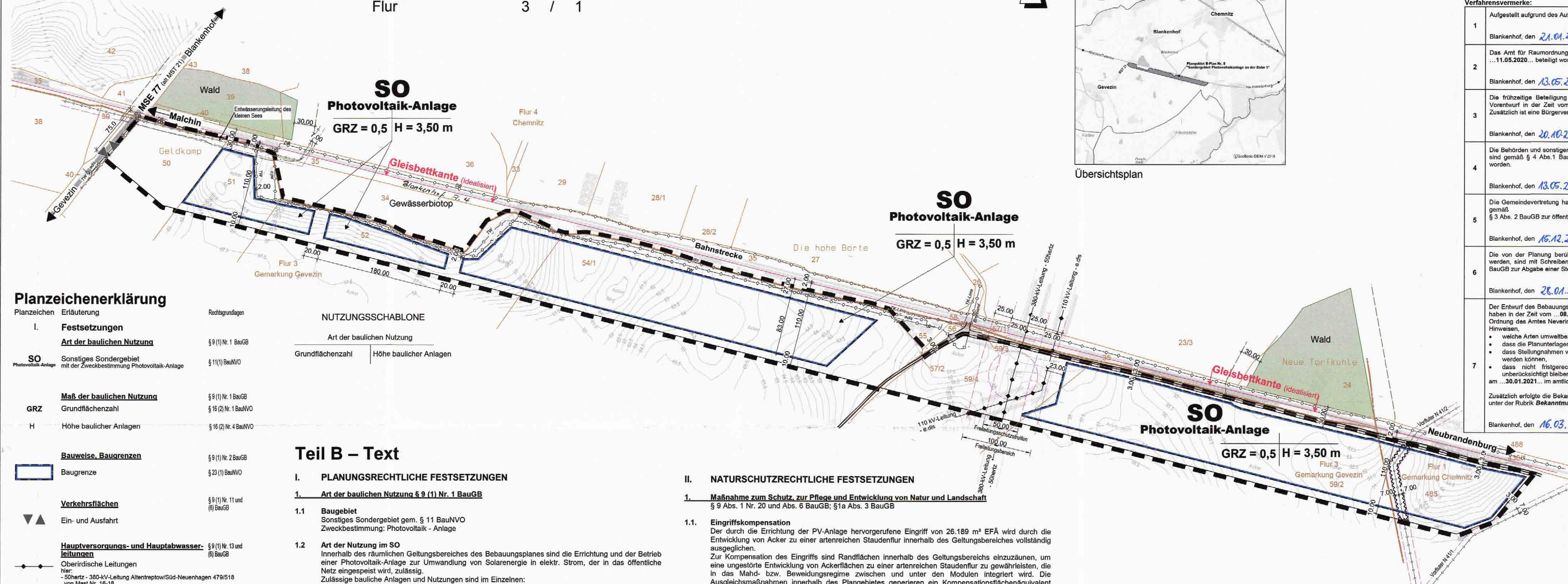
# SATZUNG DER GEMEINDE BLANKENHOF

## über den Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn 1"

### Satzung der Gemeinde Blankenhof über den Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn 1"

#### Teil A - Planzeichnung, M 1 : 3000

Gemeinde Blankenhof  
Gemarkung Gevezin / Chemnitz  
Flur 3 / 1



#### Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
SO	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Anlage	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 (1) BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
H	Höhe baulicher Anlagen	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
<b>Bauweise, Baugrenzen</b>		
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 21 (1) BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>		
	Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
<b>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</b>		
	Oberirdische Leitungen	§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
	Unterirdische Leitungen	
<b>Sonstige Planzeichen:</b>		
	Umgründung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Freihaltebereich Vorfluter N 41/2	§ 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
<b>II. Darstellung ohne Normcharakter</b>		
	Flur- bzw. Gemarkungsgrenze	
	Flurstücksgrenze	
	Nummer des Flurstückes	
	Geländehöhenlinien, Höhenbezug DHHN 92	
	Böschung	
	Einfriedigung	
	Baum Bestand	
	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 10,00 m	
	Gleisbettkante - hier idealisiert	
	öffentlicher Straßenraum / Weg	
<b>III. Nachrichtliche Übernahme</b>		
	30 m - Waldabstand	§ 9 (8) BauGB

#### 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  
- Trafos  
- Einzäunung bis 2,20 m Höhe (auch außerhalb der Baugrenzen)

**Nutzungszeitraum / Folgenutzung nach § 9 (2) Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB**  
Die Photovoltaikflächenanlage ist nur als zeitlich begrenzte Zwischennutzung für 30 Jahre zulässig. Die Frist beginnt mit dem Folgejahr nach Inbetriebnahme und endet am 31.12.2053. 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.

###### 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. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB

Die vorhandenen ober- und unterirdischen Leitungen innerhalb des Plangebietes sind durch Leitungsrechte zu Gunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu sichern.  
Für die Trinkwasserleitung der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH ist eine Mindestfläche in Schutzstreifenbreite von 4,00 m (je 2,00 m beidseitig von der Leitungssache) durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern.

###### 4. Nebenanlagen nach § 14 (1) Bau NVO

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

###### 5. Niederschlagswasserableitung

Das auf den Modulflächen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.

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

Schadursachende 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 26.189 m<sup>2</sup> EFÄ wird durch die Entwicklung von Acker zu einer artenreichen Staudenflur innerhalb des Geltungsbereiches ausgleichend 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 85.588 m<sup>2</sup> KFÄ.  
Der Einsatz von Pestiziden im gesamten Geltungsbereich ist unzulässig.

###### 1.2 Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen

**Vögel der Feuchtgebiete/Kleingewässer:** Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der im nordwestlich direkt angrenzenden Kleingewässer nachweislich brütenden Kraniche und Höckerschwan vor dem 01.03. oder nach dem 15.08.

Zugunsten von Höckerschwan und Kranich sind zwei Durchlässe mit einer Breite von jeweils 20 m in der Umzäunung der PV-Anlage zwischen Kleingewässer und südlicher Ackerfläche freizuhalten.

**Amphibien:** In der Zeit vom 01.03. bis 01.10. sind in den Bereichen, in denen Wanderungen von Amphibien zu erwarten sind, Amphibienzäune zu errichten. Die Amphibienzäune sind zu kontrollieren und angelegene Amphibien abzusammeln und in den Bereich des Gewässerbiosphären auszusetzen.

Um Zerschneidungseffekte der Landschaft durch die Einfriedigung zu minimieren und die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind die Einfriedigungen der PV-Anlage mit einer Bodenfreiheit von 20 cm auszubilden.

#### Textliche Hinweise

##### 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 unbekannte Bodenbelastungen, wie  
- auffälliger Geruch,  
- anormale Färbungen,  
- verunreinigte Flüssigkeiten,  
- Ausgasungen,  
- Abfälle, alte Abgraben u.ä.  
angefordert, hat der Grundstückbesitzer 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 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 Auskunftersuchen 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 Denkmalbehörde 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.

##### Maßnahmen im Bereich des Freileitungsschutzstreifens der 50Hz/ETZ

Für jegliche Nutzungsänderungen (auch temporär) im Freileitungsschutzstreifen und bei Bau- und Pflanzmaßnahmen, ist die Zustimmung des Leitungsbetreibers beim Regionalzentrum Nord, Rostocker Chaussee 18, 18273 Güstrow einzuholen. Konkrete Planunterlagen, z. B. über Standorte und Höhe einer vorgesehenen baulichen Veränderung, Befahrung etc., sind möglichst frühzeitig der 50Hz/ETZ Transmission GmbH zur Prüfung einzureichen, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung abzustimmen.

Präambel:  
Aufgrund  
• des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 567) sowie  
• der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)  
• der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist  
wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ...03.08.2021... folgende Satzung der Gemeinde Blankenhof über den Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn 1" für das Gebiet Gemarkung Gevezin, Flur 3, Flurstück Nr. 50 (teilw.), 51 (teilw.), 52 (teilw.), 54/1 (teilw.), 57/2 (teilw.), 59/2 (teilw.) und 59/4 (teilw.) sowie der Gemarkung Chemnitz, Flur 1, Flurstück Nr. 485 (teilw.) bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text erlassen.

Verfahrensvermerke:	
1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...16.01.2020... Blankenhof, den 21.01.2020 Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ...11.05.2020... beteiligt worden. Blankenhof, den 13.05.2020 Der Bürgermeister
3	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Dazu hat der Vorentwurf in der Zeit vom ...08.06.2020... bis zum ...10.07.2020... zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt. Zusätzlich ist eine Bürgerversammlung am ...19.10.2020... durchgeführt worden. Blankenhof, den 20.10.2020 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 ...11.05.2020... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Blankenhof, den 13.05.2020 Der Bürgermeister
5	Die Gemeindevertretung hat am ...10.12.2020... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Blankenhof, den 15.12.2020 Der Bürgermeister
6	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ...25.01.2021... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Blankenhof, den 28.01.2021 Der Bürgermeister
7	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ...08.02.2021... bis zum ...10.03.2021... während der Dienststunden im Fachbereich Bau und Ordnung des Amtes Neverin, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen: • welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Neverin 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 und am ...30.01.2021... im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Neverin Info“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Neverin, Internetadresse <a href="http://www.amtneverin.de">www.amtneverin.de</a> unter der Rubrik <b>Bekanntmachungen</b> => <b>Gemeinde Blankenhof</b> . Blankenhof, den 16.03.2021 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 erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. Neubrandenburg, den 06.04.2022 Lieserlos Hildebrandt
9	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ...03.06.2021... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Blankenhof, den 08.06.2021 Der Bürgermeister
10	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text wurden am ...03.06.2021... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ...03.06.2021... gebilligt. Blankenhof, den 08.06.2021 Der Bürgermeister
11	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text wurde fertiggestellt. Blankenhof, den 19.04.2022 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, sind am 21.04.2022 im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Neverin Info“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Neverin, Internetadresse <a href="http://www.amtneverin.de">www.amtneverin.de</a> unter der Rubrik <b>Bekanntmachungen</b> => <b>Gemeinde Blankenhof</b> . 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 Erdsuchen von Einspruchsansprüchen (§ 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. Blankenhof, den 03.05.2022 Der Bürgermeister

### Gemeinde Blankenhof Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn 1"

PLANGRUNDLAGE  
Ingenieur- und Vermessungsbüro Werner  
Fackstraße 3  
17033 Neubrandenburg  
Mail: [info@vermessung-werner.de](mailto:info@vermessung-werner.de)  
Fax: 0395 - 358 359 5  
Tel: 0395 - 358 359 4  
Aufmaß:  
ETRS 89 (UTM 33) & DHHN 92  
Grenzen (Stand 10/2019)