

# SATZUNG DER GEMEINDE BLANKENHOF

## über den Bebauungsplan Nr. 10 "Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn 3"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 3000

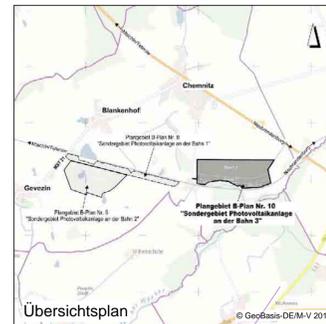
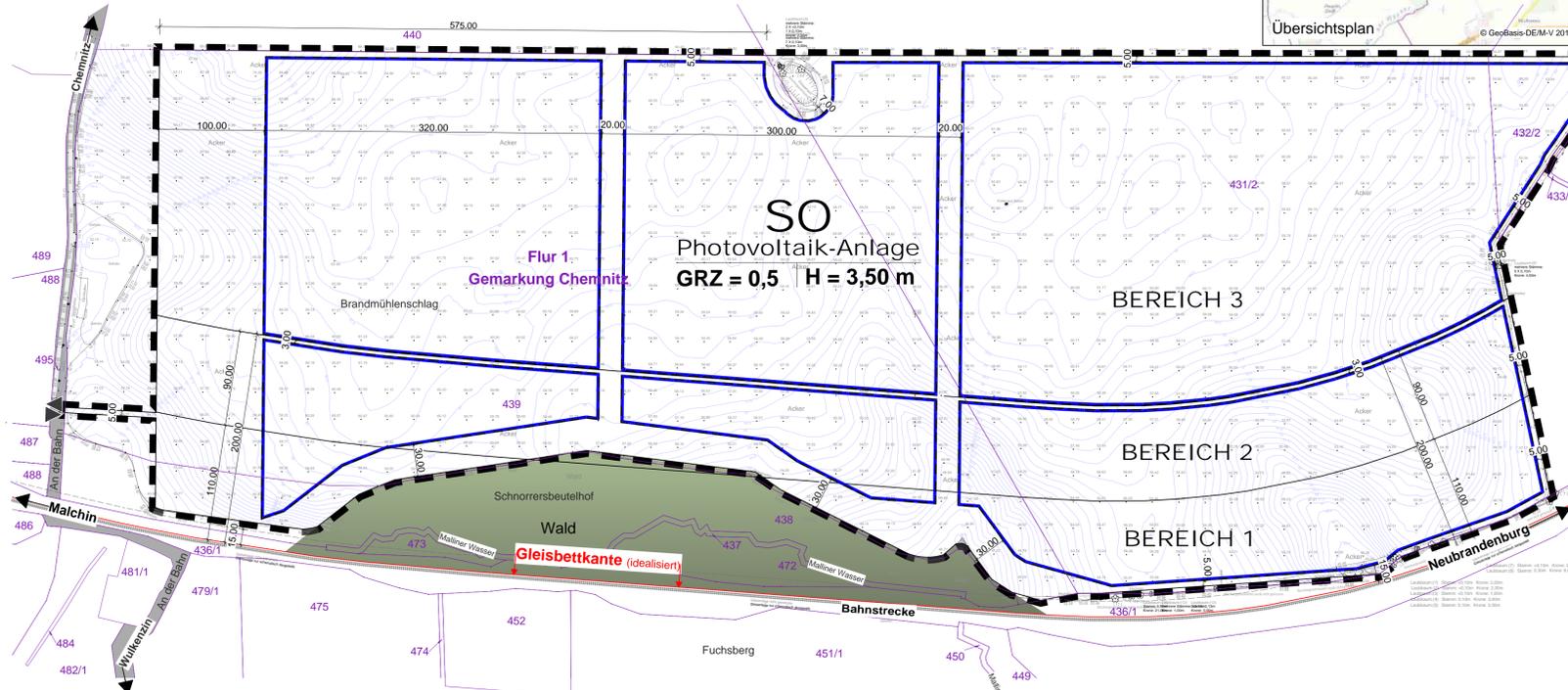
Gemeinde Blankenhof  
Gemarkung Chemnitz  
Flur 1



**PLANGRUNDLAGE**  
Ingenieur- und Vermessungsbüro Werner  
Feldstraße 3  
17033 Neubrandenburg  
Tel: 0395 - 358 359 5  
Fax: 0395 - 358 359 4  
Aufmaß: 01-02 2020  
Bezugsdatum: ETRS 89 (UTM Z33) & DHHN 92  
ALKIS-Daten: Grenzen (Stand 10/2019)

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung  
Grundflächenzahl Höhe baulicher Anlagen



### Planzeichenerklärung

| Planzeichen   | Erläuterung  | Rechtsgrundlagen                       |
|---|--|--|
| <b>I. Festsetzungen</b>   |  |  |
| <b>SO</b>   | Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Anlage | § 9 (1) Nr. 1 BauGB                    |
| <b>GRZ</b>  | Grundflächenzahl   | § 16 (2) Nr. 1 BauNVO                  |
| <b>H</b>  | Höhe baulicher Anlagen   | § 16 (2) Nr. 4 BauNVO                  |
| <b>Bauweise, Baugrenzen</b>   |  |  |
| <b>Baugrenze</b>  |  | § 9 (1) Nr. 2 BauGB<br>§ 23 (1) BauNVO |
| <b>Verkehrsfächen</b>   |  |  |
| <b>Ein- und Ausfahrt</b>  |  | § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB           |
| <b>Sonstige Planzeichen:</b>  |  |  |
| <b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b>                            |  | § 9 (7) BauGB                          |
| <b>BEREICH 1 - 110 m-Streifen ab Gleisbettkante - entspr. EEG und Zielen LEP</b>              | - ca. 7,8 ha   |  |
| <b>BEREICH 2 - 200 m-Streifen ab Gleisbettkante - entspr. EEG 2021 und Zielabweichung LEP</b> | - ca. 11,6 ha  |  |
| <b>BEREICH 3 - Zielabweichung LEP</b>   | - ca. 39,1 ha  |  |

| II. Darstellung ohne Normcharakter |   |
|------------------------------------|---|
| <b>z.B. 439</b>                    | Flurstücksgrenze                            |
| <b>439</b>                         | Nummer des Flurstückes                      |
| <b>439</b>                         | Geländehöhenlinien, Höhenbezug DHHN 92      |
| <b>439</b>                         | Böschung                                    |
| <b>439</b>                         | Einfriedung                                 |
| <b>439</b>                         | Baum Bestand                                |
| <b>439</b>                         | Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 20,00 m |
| <b>439</b>                         | Gleisbettkante - hier idealisiert           |
| <b>439</b>                         | öffentlicher Straßenraum / Weg              |

### 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 unbekannt Bodenbelastungen, wie  
- auffälliger Geruch,  
- anomale 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.  
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 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.

### Teil B – Text

#### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
  - Baugebiet**  
Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO  
Zweckbestimmung: Photovoltaik - Anlage
  - 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 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.
- Maß zur baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
  - 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.
  - 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.
- 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.
- Niederschlagswasserableitung**  
Das auf den Modulflächen anfallende Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern.
- Vorkkehrungen 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

- Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; §1a Abs. 3 BauGB  
Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen der Entwurfsplanung unter Berücksichtigung eingehender Stellungnahmen in die Planung aufgenommen.

### Satzung der Gemeinde Blankenhof über den Bebauungsplan Nr. 10 "Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn 3"

**Präambel:**  
Aufgrund  
• des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und  
• der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - 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 "Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn 3" für das Gebiet Gemarkung Chemnitz, Flur 1, Flurstück Nr. 438 (teilw.), 439 (teilw.), 431/2 (teilw.) und 432/2 (teilw.) bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text erlassen.

#### Verfahrensvermerke:

|                     |   |                          |
|---------------------|---|--------------------------|
| 1                   | Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...16.01.2020...  |                          |
| Blankenhof, den     |   | Die Bürgermeisterin      |
| 2                   | Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß §17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.   |                          |
| Blankenhof, den     |   | Die Bürgermeisterin      |
| 3                   | Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Dazu hat der Vorentwurf in der Zeit vom ..... bis zum ..... zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen. Zusätzlich ist eine Bürgerversammlung am ..... durchgeführt worden.  |                          |
| Blankenhof, den     |   | Die Bürgermeisterin      |
| 4                   | Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  |                          |
| Blankenhof, den     |   | Die Bürgermeisterin      |
| 5                   | Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  |                          |
| Blankenhof, den     |   | Die Bürgermeisterin      |
| 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     |   | Die Bürgermeisterin      |
| 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,<br>• welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,<br>• dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Neverin einsehbar sind<br>• dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,<br>• dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und<br>• dass ..... im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Neverin Info“ ortsüblich bekannt gemacht werden.<br>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 -&gt; Gemeinde Blankenhof</b> . |                          |
| Blankenhof, den     |   | Die Bürgermeisterin      |
| 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 |   | 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     |   | Die Bürgermeisterin      |
| 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     |   | Die Bürgermeisterin      |
| 11                  | Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text wird hiermit ausgearbeitet.  |                          |
| Blankenhof, den     |   | Die Bürgermeisterin      |
| 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 ..... im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Neverin Info“ ortsüblich bekannt gemacht worden.<br>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 -&gt; Gemeinde Blankenhof</b> .<br>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.   |                          |
| Blankenhof, den     |   | Die Bürgermeisterin      |

**Gemeinde Blankenhof**  
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
Satzung über den  
Bebauungsplan Nr. 10  
"Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn 3"