



Watzkendorf

Flur 1

Plantei A Planzeichenerklärung

- zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „PVA“ (§ 11 BauVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB; §§ 16-21a BauVO)

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	OK 3,50	Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Geländeoberfläche
Art der baulichen Nutzung		Erläuterung der Nutzungsartenschiene
Grundflächenzahl (GRZ)		
- Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauVO)
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB)
 - private Grünfläche
 - Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
 - Fläche für Wald
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Leitungsrecht für den Versorgungsträger
 - Flächen zum Anpflanzen oder mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Bezeichnung der Maßnahme
 - Nachrichtliche Übernahmen
 - gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)
- Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücknummer
 - Flurstücknummer
 - Wasserleitung, unterirdisch
 - Mittelspannungsleitung, oberirdisch
 - Flurgrenze
 - Gemarkungsgrenze
 - Baum, vermessen

Plantei B Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB i.V.m. §§ 1 und 11 BauVO)**
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 11 BauVO im Rahmen einer Zwischennutzung ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „PVA“ festgesetzt.
 - Im Sondergebiet „PVA“ sind gemäß § 11 Abs. 2 S. 1 BauVO folgende Anlagen und Nutzungen allgemein zulässig:
 - Solarmodule für Photovoltaik mit Aufständerung als starre Anlage
 - Gebäude für Transformatoren, Übergabe-/Verteilstationen
 - Anlagen für Überwachungskameras
 - untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zum Betrieb und zur Wartung der Anlage die für die Erschließung der Anlage erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen
 - Zuwegungen und innere Erschließungen
 - Einfriedung durch Zäune sowie Toranlagen
 - Löschwasserentlaste / -brunnen / -kissen oder Zisternen
 - Energiespeicher
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB i.V.m. §§ 1 und 16 ff. BauVO)**
 - Die maximale Grundflächenzahl ist für das SO „PVA“ auf 0,6 festgesetzt.
 - Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im SO „PVA“ ist auf maximal 3,50 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gelten die innerhalb der Planzeichnung Teil A festgesetzten Höhen in Meter über NNH im Bezugssystem DHHN 2016 als vor-handenes Gelände.
 - Der Abstand der Modulunterkanten zur jeweils anstehenden Geländeoberkante muss mindestens mind. 0,5 m betragen.
 - Die Höhe der Trafostellen ist bis max. 5 m über Geländeoberfläche zulässig.
 - Die festgesetzte maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen darf von untergeordneten technischen Anlagen oder Aufbauten (z.B. Antennen, Blitzschutzanlagen u.ä.) bis zu einer Höhe von 12 m über dem Höhenbezugspunkt überschritten werden, wenn die technische Gebäudeausrüstung dies erfordert. Die technischen Anlagen dürfen dabei einen Flächenanteil von maximal 10 % der Dachfläche nicht überschreiten.

- Befristung, Rückbau und Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
 - Die Betriebsdauer der Photovoltaikanlage ist auf 50 Jahre befristet (Befristung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und somit auf den 31.12.2074 datiert.
 - Nach Beendigung der Betriebsdauer sind die innerhalb des Sondergebiets „PVA“ vorhandenen Anlagen vollständig zu entfernen.
 - Als Folgenutzung nach dem Rückbau der PVA gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden Flächen für die Landwirtschaft im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.
- Grünordnerische Festsetzungen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)**

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

 - Im gesamten Geltungsbereich ist die Befestigung von Fahrgassen und Stellflächen nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Schotterrasen o.ä.).

Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

 - A1: Anlage von Grünflächen auf den Photovoltaik-Freiflächenanlagen**
Auf den Sondergebietsflächen der Planteeile 1, 2 und 3 sind die Zwischenmodulfächen sowie die von Modulen überschmte Fläche durch Einsatz zu begrünen oder der Selbstbegrünung zu überlassen. Die Flächen sind nicht zu düngen sowie zweimal jährlich, frühestens ab 1. Juli, zu mähen und das Mahdgut abzutransportieren.
 - K1: Umgestaltung von Windschutzpflanzungen zu naturnahen Feldhecken**
Auf den im Plan mit K1 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Windschutzpflanzungen aus überwiegend nichtheimischen Baum- und Straucharten zu entnehmen und durch Nachpflanzung standortheimischer Baum- und Straucharten zu naturnahen Feldhecken umzugestalten. Die Entnahme der bereits vorhandenen, nichtheimischen Gehölze darf nur im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Es sind mindestens 2 Baum- und 5 Straucharten zu verwenden. Sträucher sind in der Pflanzqualität 60/100 cm, 3-triebige im Verband 1,0 x 1,5 m zu pflanzen. Es sind einzelne großkronige Bäume 1. Ordnung im Abstand von 15-20 m als Hochstämmle (Stammumfang 12/14 cm) zu verwenden. Es sind mindestens 2 Reihen mit mind. 5 m Breite zu pflanzen. Ein Wildverbiss ist einzurichten.
 - K2: Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese**
Auf den im Plan mit K2 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine extensive Mähwiese anzulegen. Die Ersteinrichtung ist durch Selbstbegrünung oder Einsatz von bis zu 50 Prozent der Fläche mit regional- und standorttypischem Saatgut („Regiosaatgut“) vorzunehmen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)**
 - Die Fläche des zu beiden Seiten der Leitung 8 m breiten Schutzstreifens ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten und von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Örtliche Bauvorschriften**
 - Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m innerhalb des Sondergebiets zulässig. Sie sind so zu gestalten, dass sie mind. 10 cm über dem Boden offengehalten werden.

Hinweise

Bodendenkmale
Sollten bei Erdarbeiten Zufallsfunde zu Tage treten, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind diese unverzüglich der Denkmalbehörde, oder der Gemeinde bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können.

Alltlasten
Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Alltlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe, und / oder Geruch) festgestellt werden, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt unverzüglich und unaufgefordert zu informieren.

Gehölzschutzverordnung
Sämtliche Gehölze innerhalb des Geltungsbereiches sowie durch Baumaßnahmen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes potenziell gefährdete Gehölze im Randbereich des Geltungsbereiches sind gemäß der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Blankensee (21.11.2001) zu schützen.

Entsprechend des Artenschutzfachbeitrages des Büros Grünspektrum – Landschaftsökologie vom 11.11.2023 werden folgende Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen vorgenommen:

- Reptilenschutzzaun Plantei 1
- Baubabuzonen Plantei 1
- Dämmungs- und Nachbauverbot
- Bauzeitenregelung Amphibien Plantei 3 mit Einrichtung von Bautabuzone
- Alternativmaßnahme: Amphibienleitzau mit Einrichtung von Bautabuzonen im Plantei 1
- Alternativmaßnahme: Errichtung eines täglich betreuten Amphibienstausees im Plantei 3 mit Feingemern
- Pflege- und Herstellung Grünlandfläche Plantei 3 außerhalb Hauptwanderzeiten Amphibien
- Bauzeitenregelung Brutvögel
- Alternativmaßnahme: Vergrämung durch fortlaufenden Baubetrieb
- Alternativmaßnahme: Vergrämung Feldlerche durch Schwarzröhren der Äcker außerhalb der Brutzeit
- Mahd-Beweidungskonzept
- Reduzierung baulich beanspruchter Flächen auf das notwendige Maß
- Bodenkundliche Baubegleitung
- Vorgehen bei Kabelverlegung im Bereich von Gewässerzweigen und im Gewässernäherbereich
- Einhaltung von Abständen zu offenen und verrohrten Gewässerläufen
- Lärmschutz während der Bauphase

Zudem ist folgende CEF-Maßnahme erforderlich:

CEF-1 Anlage von 13 Lerchenfenstern im räumlichen Zusammenhang

Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gem. § 39 und § 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen.

Eingriffsregelung
Im Rahmen der Eingriffsregelung ist zusätzlich zu den in Teil B festgesetzten Maßnahmen folgende Maßnahme umzusetzen:

E1 Einzahlung in das Ökokonto MSE 001 -Dachsberg-

Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gem. § 39 und § 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen.

Vorhaben- und Erschließungsplan
Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan bei, der mit Satzungsbeschluss Teil des Bebauungsplans wird. Geringfügige Abweichungen von den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans aus technischen Gründen sind möglich.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung vom 30.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 26.05.2021 ortsüblich erfolgt.
Gemeinde Blankensee, den (Unterschrift) Der Bürgermeister, Arko Mühlberg
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom Juni 2022 hat in der Zeit vom 01.11.2022 bis 02.12.2022 durch Auslegung der Vorentwurfsunterlagen stattgefunden. Die Auslegung ist am 21.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Gemeinde Blankensee, den (Unterschrift) Der Bürgermeister, Arko Mühlberg
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.10.2022 in der Zeit vom 01.11.2022 bis 02.12.2022.
Gemeinde Blankensee, den (Unterschrift) Der Bürgermeister, Arko Mühlberg
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom Oktober 2023 sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen und Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Zeit vom öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anträgen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Gemeinde Blankensee, den (Unterschrift) Der Bürgermeister, Arko Mühlberg
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom Oktober 2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom in der Zeit vom beteiligt.
Gemeinde Blankensee, den (Unterschrift) Der Bürgermeister, Arko Mühlberg
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen, den textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom wurde am von der Gemeindevertretung als Sitzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Gemeinde Blankensee, den (Unterschrift) Der Bürgermeister, Arko Mühlberg
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen, den textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgefertigt.
Gemeinde Blankensee, den (Unterschrift) Der Bürgermeister, Arko Mühlberg
- Der Beschluss über die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 BauGB im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Gemeinde Blankensee, den (Unterschrift) Der Bürgermeister, Arko Mühlberg

Neubrandenburg, den (Unterschrift) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Übersichtskarte (Maßstab 1:5000)

Quelle: Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, ESRI Community Maps contributors

Quelle: Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, ESRI Community Maps contributors

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 221)

Bauabstandsverordnung (BauAbstV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176)

Planzielenverordnung (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902)

Landesbauordnung (LBO-MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, Fundstelle GVBl. MV 2015, S. 344, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2021 (GVBl. MV S. 1033)

Planaufstellende Kommune

Gemeindeverwaltung von Blankensee
Mühlenstraße 6, 17235 Neuhof
Telefon 03981 45750

Vorhabenträger

KSD 13 UG (Haftungsbeschränkt) mit eingetragener Geschäftsanschrift
c/o Kronos Solar Projects GmbH
Waldenwegstraße 16, 80538 München

Entwurfsverfasser

Kronos Solar Projects GmbH Datum: Oktober 2023
E. Fischer Dipl.-Ing. (FH)
F. Lenussa M. Sc.
bauplanung@kronos-solar.de

Lagebezug:

Landkreis: Mecklenburgische Seenplatte Höhenbezug: DHHN2016
Gemarkung: Watzkendorf Fürststück: Blankensee verschiedene

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Solarpark Watzkendorf"
Entwurf

Projektbezeichnung: Solarpark Watzkendorf Planmaß: 841 x 1189 mm DIN A0
Phase: Entwurf Maßstab: 1:2000 Blatt 1