

Amt Neverin

Vorlage für Gemeinde Blankenhof

öffentlich

VO-40-BO-2020-286-4

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

1. Teilungsbeschluss 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“

2. Abwägungsbeschluss zum Vorentwurf

3. Beschluss über die Billigung und Offenlegung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 10.1 „Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn 3“ in der Fassung von Juli 2025

4. Beschluss zur Übertragung der Verfahrensschritte nach den §§ 2a bis 4a BauGB an einen Dritten gemäß § 4b BauGB

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Bau und Ordnung <i>Bearbeitung:</i> Marko Siegler	<i>Datum</i> 18.08.2025 <i>Verfasser:</i>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------

<i>Beratungsfolge</i> Ausschuss für Finanzen, Soziales, Kultur, Bau und Dorfentwicklung der Gemeindevertretung Blankenhof (Vorberatung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i> N
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------	-----------------------

Sachverhalt

Am 16.01.2020 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenhof der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn 3“ gefasst. In der gleichen Sitzung hat die Gemeindevertretung den Beschluss gefasst den Vorentwurf des Bebauungsplanes für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen und die frühzeitige Behörden-, Träger- und Nachbargemeindenbeteiligung nach den §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Im Vorentwurf wurden die wesentlichen Ziele und Zwecke der Planung definiert und die Gebietskulisse festgelegt. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden im bisherigen Verfahren die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung nach § 2a BauGB beschrieben und bewertet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 08.11.2021 bis 09.12.2021 statt. In der gleichen Zeit wurden die Nachbargemeinden, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Planverfahren beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen (öffentliche und private Belange) sind nunmehr untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs.7 und § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB). Dazu wurde ein entsprechender Abwägungsvorschlag erarbeitet. Dieser wird hiermit der Gemeindevertretung zur abschließenden Beratung und Entscheidung vorgelegt.

In der öffentlichen Sitzung am 20.04.2023 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenhof darüber hinaus den Beschluss gefasst einen Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 5 Abs. 1 LPIG zu stellen. Dieser Antrag wurde mit Schriftsatz vom 25.04.2023 bei der zuständigen obersten Landesplanungsbehörde eingereicht. Im Ergebnis des beantragten Zielabweichungsverfahrens erging mit Bescheid vom 18.02.2025 die Entscheidung, dass **NUR** in Bezug auf die Planung der Freiflächen-Photovoltaikanlage in dem Bereich 110 Meter bis 200 Meter zur Bundeseisenbahnstrecke Malchin-Neubrandenburg, eine Abweichung von dem im Landesraumentwicklungsprogramm M-V 2016 festgelegten Ziel der Raumordnung zugelassen wird. In den frühzeitigen Beteiligungen zum Bebauungsplan Nr. 10 „Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn 3“ hat sich bereits gezeigt, dass das Gesamtbaufeld aus den Zielen der Raumordnung nicht entwickelbar ist. Das Baufeld über einen Streifen von 110 Meter hinaus entspricht nicht den Zielen der Raumordnung. Das geltende Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV) sieht in Pkt. 5.3 Abs. 9 vor, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in einem Streifen von 110 Metern beiderseits von Autobahnen, Bundesstraßen und Schienenwegen für Freiflächenphotovoltaikanlagen in Anspruch genommen werden dürfen. Aufgrund der Lage des Plangebiets an der o.g. Bahntrasse muss in Bezug auf die vorgenannte Teilbewilligung im Zielabweichungsverfahren das Plangebiet daher in der ersten Entwicklungsstufe 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 zeitnah weiterführen zu können, ist 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 nächste

Verfahrensschritt für den Teil-Bebauungsplan 10.1 „Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn 3“ umfasste nunmehr die Erarbeitung der Entwurfsunterlagen auf Grundlage der frühzeitigen Beteiligungen. Im Ergebnis der Abwägung wurde somit ein Entwurf durch das Planungsbüro erarbeitet, der hiermit der Gemeindevertretung zur Billigung vorgelegt wird. Dieser Entwurf ist nach Freigabe durch die Gemeindevertretung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Des Weiteren sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 zu beteiligen.

Der Teil-Bebauungsplan Nr. 10.2 (Baufeld über den 200 Meter Korridor hinaus) „Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn 3“ wird nach entsprechender Beschlussfassung zunächst nicht weitergeführt, aber auch noch nicht eingestellt. Die Fortführung bzw. die Entscheidung zur Einstellung des Teil-Bebauungsplan Nr. 10.2 „Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn 3“ unterliegt insofern der angekündigten Teilfortschreibung des Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV). Das Bauleitplanverfahren für den Teil-Bebauungsplan Nr. 10.2 „Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn 3“ kann erst nach Fortschreibung des Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV) weitergeführt werden bzw. über dessen Fortführung entschieden werden.

Der räumliche Geltungsbereich für den Teil-Bebauungsplan Nr. 10.1 „Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn 3“ umfasst somit folgende Flurstücke:

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

Gemäß § 4b BauGB kann die Gemeinde insbesondere zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a einem Dritten übertragen. Gemäß § 4b BauGB soll die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB, sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB, dem beauftragten Planungsbüro übertragen werden.

Mitwirkungsverbot

Wer annehmen muss nach § 24 Abs. 1 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern von der Mitwirkung ausgeschlossen zu sein, hat den Ausschließungsgrund unaufgefordert der oder dem Vorsitzenden des Gremiums anzuzeigen und den Sitzungsraum zu verlassen; bei einer öffentlichen Sitzung kann sie oder er sich in dem für die Öffentlichkeit bestimmten Teil des Sitzungsraumes aufhalten. Ob ein Ausschließungsgrund vorliegt, entscheidet in Zweifelsfällen die Gemeindevertretung in nichtöffentlicher Sitzung unter Ausschluss der betroffenen Person nach deren Anhörung.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenhof beschließt:

1. Die Teilung des Bebauungsplans Nr. 10 „Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn 3“ in die Teil-Bebauungspläne Nr. 10.1 „Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn 3“ bis zum 200 Meter Korridor sowie Nr. 10.2 „Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn 3“ über den 200 Meter Korridor hinaus.

2. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bzw. der Öffentlichkeit wurden unter Beachtung des Abwägungsgebotes entsprechend den jeweiligen Empfehlungen in der Abwägungstabelle geprüft. Den Abwägungsvorschlag und das Abwägungsergebnis macht sich die Gemeinde zu eigen. Sie sind Bestandteil des Beschlusses. Gemäß § 4b BauGB wird das Planungsbüro beauftragt, die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die betroffene Öffentlichkeit von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen
3. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 10.1 „Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn 3“, die umweltbezogenen Informationen sowie die nach Einschätzung der Gemeinde bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 10.1 „Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn 3“ ist zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich zur Einsichtnahme auszulegen.
4. In der förmlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Teil-Bebauungsplan Nr. 10.1 „Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn 3“ sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten und zur Stellungnahme aufzufordern. Diese Aufgabe wird dem Planungsbüro nach § 4b BauGB übertragen.
5. Die Durchführung der förmlichen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Teil-Bebauungsplan Nr. 10.2 „Sondergebiet Photovoltaikanlage an der Bahn 3“ steht unter dem Vorbehalt der Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und ist erst nach entsprechender Fortschreibung des Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern möglich.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsrechtliche Auswirkungen?			
X	Nein (nachfolgende Tabelle kann gelöscht werden)		
	Ja	ergebniswirksam	finanzwirksam

Anlage/n

1	2025-07-24 Planzeichnung Entwurf (öffentlich)
2	2025-07-24 Begründung Entwurf (öffentlich)
3	2025-07-24 Begründung Entwurf Anlage Vorhabenbeschreibung (öffentlich)
4	2025-07-24 Begründung Entwurf Anlage Umweltbericht (öffentlich)
5	2025-07-24 Begründung Entwurf Anlage Artenschutzfachbeitrag

	(öffentlich)
6	2025-07-24 Begründung Entwurf Anlage Blendgutachten (öffentlich)
7	2025-07-24 Begründung Entwurf Anlage Bewilligung ZAV (öffentlich)
8	2025-07-24 Abwägungstabelle Vorentwurf_anonymisiert (öffentlich)