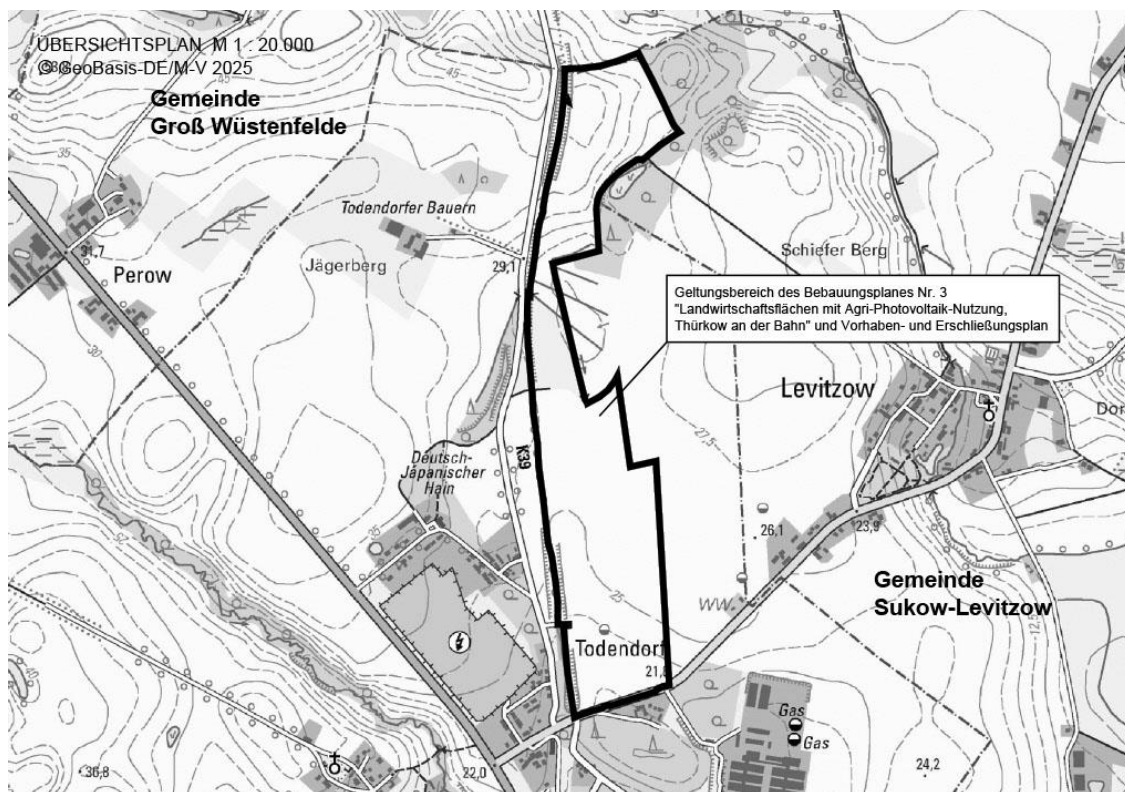


GEMEINDE THÜRKOW



Begründung und Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2a BauGB

zur Satzung über den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Landwirtschaftsflächen mit Agri-
Photovoltaik-Nutzung, Thürkow an der Bahn“ und Vorhaben- und Erschlie-
ßungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB der Gemeinde Thürkow

Vorentwurf

Teterow, den

Berthold Falkenau
Bürgermeister

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zur Satzung über den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Landwirtschaftsflächen mit Agri-
Photovoltaik-Nutzung, Thürkow an der Bahn“ und Vorhaben- und Erschlie-
ßungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB der Gemeinde Thürkow

Vorentwurf

Auftraggeber:

Gemeinde Thürkow
Bürgermeister Berthold Falkenau
über
Amt Mecklenburgische Schweiz
von-Pentz-Allee 7
17166 Teterow

Vorhabenträger:

NaGa Solarpark Thürkow GmbH
Oeder Weg 113
65322 Frankfurt am Main

Auftragnehmer:

wagner Planungsgesellschaft
Fischerbruch 8
18055 Rostock

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Thomas Schlenz

Rostock, den 16. Oktober 2025

Inhaltsverzeichnis

Begründung

1	Erfordernis der Planaufstellung	4
2	Bestandteile und Erfordernisse des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	4
3	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs.....	5
3.1	Lage des Planungsgebietes.....	5
3.2	Kartengrundlage	5
3.3	Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3	5
3.4	Eigentumsverhältnisse.....	6
4	Planungsrechtliche Situation.....	6
4.1	Übergeordnete Planungsvorgaben	6
4.1.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	6
4.1.2	Denkmalschutz	7
4.1.3	Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile	7
4.1.4	Artenschutz.....	7
4.1.5	Nationale und internationale Schutzgebiete.....	8
4.1.6	Gewässer, Trinkwasserschutzzone, WHG, LWaG MV und EG-WRRL	8
4.1.7	Hochwasserschutz.....	9
4.1.8	Bergbauberechtigung.....	9
4.1.9	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze	9
4.2	Städtebauliche Planungen der Gemeinde	9
4.2.1	Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.....	9
4.2.2	Landschaftsplan.....	9
4.2.3	Die Satzung tangierende weitere Planungen	9
5	Bestandsaufnahme	10
5.1	Topographie.....	10
5.2	Vorhandene Bebauung, Flächennutzung und Vegetation.....	10
5.3	Verkehrerschließung	10
5.4	Ver- und Entsorgung.....	10
5.5	Brandschutz, Bereitstellung von Löschwasser.....	10
5.6	Felddrainagen	10
6	Planung.....	10
6.1	Vorhabenbeschreibung	10
6.2	Begründung der Festsetzungen.....	11
6.2.1	Art der baulichen Nutzung	11
6.2.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
6.2.3	Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzungen	11
6.2.4	Verkehrerschließung	12
6.2.5	Ver- und Entsorgung.....	12
6.2.6	Brandschutz und Löschwasserbereitstellung	12
6.2.7	Grünflächen	13
6.2.8	Naturschutzfachlicher Ausgleich und Festsetzungen zur Grünordnung.....	13
6.2.9	Festsetzungen zum Artenschutz.....	13
6.2.10	Festsetzungen nach Nutzungsaufgabe.....	13
6.2.11	Bodenschutz und Grundwasserschutz.....	13
6.2.12	Sonstige Hinweise –	13
6.2.13	Immissionsschutz – Blendwirkung	13
6.3	Nachrichtliche Übernahmen.....	13
6.3.1	Wald und beachtliche Waldabstandsflächen	13
7	Prüfung möglicher alternativer Standorte	14
8	Auswirkungen der Planung.....	14
8.1	Auswirkungen auf die Gemeindeentwicklung sowie auf relevante Schutzgüter.....	14
8.2	Kosten.....	14
9	Flächenbilanz	14
Umweltbericht		15
1	Einleitung	16

1 Erfordernis der Planaufstellung

Im nördlichen Gemeindebereich beabsichtigt die Gemeinde Thürkow für eine Fläche von ca. 47,62 ha die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Agri-Photovoltaikanlage mit einer bodennahen Aufständering (Kategorie II der DIN SPEC 91434) zu schaffen.

Unter Agri-Photovoltaik (Agri-PV) wird die kombinierte Nutzung ein und derselben Landfläche für landwirtschaftliche Produktion als Hauptnutzung und für Stromproduktion mittels einer PV-Anlage als Sekundärnutzung verstanden. Die Doppelnutzung der Fläche führt dabei nicht nur zu einer gesteigerten ökologischen und ökonomischen Landnutzungseffizienz, sondern kann in der Praxis darüber hinaus auch noch zu positiven Synergieeffekten zwischen der landwirtschaftlichen Produktion und der Agri-PV-Anlage führen.

Grundsätzlich gilt, dass die Flächen der Agri-PV-Anlage für eine landwirtschaftliche Tätigkeit genutzt werden müssen. Die landwirtschaftliche Tätigkeit umfasst dabei die Erzeugung oder den Anbau landwirtschaftlicher Erzeugnisse bzw. die Erhaltung von Flächen in einem guten landwirtschaftlichen (und ökologischen) Zustand wie in den Vorschriften der EU und den jeweiligen Länderregelungen niedergelegt. Genauere Ausführungen zur landwirtschaftlichen Tätigkeit auf den Agri-PV-Flächen müssen in einem landwirtschaftlichen Nutzungskonzept festgehalten werden, das in der Planungsphase vor dem Bau der Agri-PV-Anlage erstellt werden muss.

Eine reine Freiflächen-Photovoltaik-Anlage im Plangebiet ist mit dieser Planaufstellung nicht zulässig.

Eine eigenständige Privilegierung von Agri-PV-Anlagen nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 und 9 BauGB liegt hier nicht vor, daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung erforderlich.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bei Agri-PV-Anlagen besteht die Besonderheit, dass auf der in Anspruch zu nehmenden Fläche die landwirtschaftliche Nutzung weiterhin überwiegt. Es wird der landwirtschaftlichen Nutzung lediglich eine weitere Nutzung hinzugeführt, die aber flächenmäßig untergeordnet ist. Somit verbleibt es bei einer vorrangigen landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche. Dies hat zur Folge, dass Bauleitplanungen für Agri-PV-Anlagen im Allgemeinen den derzeitigen Zielen der Raumordnung entsprechen. Ein Zielabweichungsverfahren (ZAV) ist somit nicht erforderlich.

Eine Besonderheit hinsichtlich des Entwicklungsgebots stellen Agri-PV-Anlagen dar. Da bei diesen die landwirtschaftliche Nutzung beibehalten wird und weiterhin überwiegt, ist es vor dem Hintergrund der zum Entwicklungsgebot vorliegenden Rechtsprechung vertretbar, von einer Änderung des Flächennutzungsplans abzusehen, wenn die vorgesehene Fläche als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt ist.

Weiterhin sind eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, die Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie eine gesicherte Erschließung im Rahmen der B-Plan-Aufstellung zu prüfen und zu gewährleisten.

2 Bestandteile und Erfordernisse des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) ist mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) inhaltlich und räumlich weitgehend identisch. Die verkehrstechnische Erschließung/Anbindung an einen öffentlich gewidmeten Wirtschaftsweg (LR039), wird ebenfalls über den vorhabenbezogenen B-Plan geregelt. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Regelungen sind geeignet, das Vorhaben hinreichend präzise festzulegen und zu definieren, zu welchem Vorhaben in Nutzungsart und Ausmaß sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Daher wird auf die Beifügung einer separaten Planzeichnung für Vorhaben- und Erschließungsplans verzichtet. Das aktuell vorgesehene Modul- bzw. Anlagenlayout, welches auf die Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Plans aufbaut und die bauliche Ausgestaltung konkretisiert, wird in Kapitel „Vorhabenbeschreibung“ näher erläutert. Der VEP wird gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Da die Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) und des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) deckungsgleich sind, wird eine gemeinsame Planzeichnung als ausreichend angesehen. Entsprechend werden im Titel der Satzung beide Teilpläne genannt.

Entsprechend der Anforderungen an einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden vorstehende Unterlagen durch den Durchführungsvertrag entsprechend § 12 Abs. 1 BauGB ergänzt, welcher vor Satzungsbeschluss zwischen Vorhabenträger und Gemeinde abzuschließen ist. In diesem Durchführungsvertrag hat der Vorhabenträger auf Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zu erklären, dass er zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist. Zudem verpflichtet er sich die Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen sowie die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen. Aufgrund der Tatsache, dass für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Festsetzung eines Baugebiets auf Grundlage der Baunutzungsverordnung erfolgt und auch auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt wird, erfolgt entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB eine Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 2 BauGB, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

3.1 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich östlich des Ortsteils Todendorf und grenzt im Norden an die Gemeindegrenze und im Süden an die L23 „An der Landstraße“. Über die nahe-
liegende B108 ist in ca. 4 km südliche Richtung die Stadt Teterow erreichbar.

3.2 Kartengrundlage

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Haff vermessung M. Eng. Kathi Schwarzkopp vom 24.06.2025 verwendet. Als Grundlage dient die automatisierte Liegenschaftskarte vom Juni 2025 des Kataster- und Vermessungsamtes, Landkreis Vorpommern-Rügen (Dienststelle Stralsund).

Lagesystem: ETRS 89 Z33

Höhenbezug DHHN 2016 (Angaben in Meter über NHN)

3.3 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 umfasst die Flurstücke: 34, 35, 36 tw (teilweise), 40 tw, 41 tw, 42 tw, 43 tw, 45 tw, 48/3, 48/4, 48/5, 48/6, 48/7, 48/8, 48/9, 48/10, 52, 53, 54, 55, 56 tw, 59 tw, 60 tw, 62, 63 und 64 der Flur 1 der Gemarkung Todendorf.

Der Geltungsbereich wird damit begrenzt

- im Norden durch die Gemeindegrenze und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten durch Waldflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden durch Verkehrsflächen der L23 „An der Landstraße“,
- im Westen durch Verkehrsflächen der LR039 und dem ehemaligen Bahndamm.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 47,62 ha.

Die Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) und des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) sind deckungsgleich.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Geltungsbereichs (oben genannte Flurstücke) befindet sich im privaten Eigentum. Der Vorhabenträger und der Privateigentümer schließen eine vertragliche Vereinbarung zur Nutzung der Flächen ab, die eine dingliche Sicherung und eine Baulast beinhaltet.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Thürkow ist administrativ der Planungsregion Rostock und dem Landkreis Rostock zugehörig. Die Gemeinde ist zudem dem Amt Mecklenburgische Schweiz angehörig.

Landesraumentwicklungsprogramm

Die Gemeinde Thürkow gehört gemäß aktuellem LEP M-V, in Kraft getreten am 27.05.2016, zum Nahbereich des Mittelzentrums Teterow. Zudem wird die Gemeinde Thürkow als ländlicher Raum und als Vorbehaltsgebiet Tourismus dargestellt.

Im Kapitel Energie wird unter Ziffer 5.3 Abs. 9 LEP-LVO M-V, als **Ziel der Raumordnung (Z)** verbindlich vorgegeben, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in einem 110-m-Streifen beiderseits von Autobahnen, Bundesstraßen und Schienenwegen für Freiflächen-PV-Anlagen genutzt werden dürfen.

Anmerkung der Gemeinde:

Mit vorliegender Planungsabsicht wird keine Freiflächen-Photovoltaik-Anlage vorbereitet. Mit der geplanten Agri-Photovoltaik-Anlage bleibt die landwirtschaftliche Hauptnutzung der in Rede stehenden Fläche erhalten. Ein Zielabweichungsverfahren (ZAV) wird daher nicht angestrebt.

Regionales Raumentwicklungsprogramm

Als Teil der Planungsregion Rostock liegt die Gemeinde Thürkow im Zuständigkeitsbereich des regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R), welches in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.2011 vorliegt.

Folgende allgemeine Ziele und sonstige Darstellungen sind im RREP MM/R hinsichtlich Planungsgegenstand und Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 enthalten:

Gesamträumliche Entwicklung

Die Gemeinde Thürkow und damit auch das Plangebiet, ist dem ländlichen Raum zugehörig. Die ländlichen Räume sind nach Ziffer 3.1.1(1) des RREP MM/R als Lebens- und Wirtschaftsraum weiterzuentwickeln.

Der Geltungsbereich ist als Tourismusentwicklungsraum dargestellt. Nach Ziffer 3.1.3(1) soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden.

Die Gemeinde Thürkow und damit auch das Plangebiet ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft nach Ziffer 3.1.4 des RREP MM/R soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben sollen die lokalen Standortverhältnisse und konkreten agrarstrukturellen Belange besonders berücksichtigt werden.

Anmerkung der Gemeinde:

Aufgrund der angestrebten nichttouristischen Nutzung kommt es bei vorliegendem Vorhaben in erster Linie auf eine mit dem Tourismus verträgliche Gestaltung der Anlage an. Diese ist zweifelsohne gegeben.

Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung

Der Gemeinde Thürkow ist nach Ziffer 3.2.2 dem Verflechtungsbereich und somit dem Nahbereich des Mittelzentrums Teterow zugehörig und weist keine zentralörtliche Funktion aus.

Entsprechend Ziffer 4.1(2) ist in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung die Neuausweisung von Wohnbauflächen nur im Rahmen des Eigenbedarfs zulässig. Als Eigenbedarf wird eine Flächenentwicklung definiert, die eine Zunahme des Wohnungsbestandes um bis zu 3% ermöglicht.

Die Planungsanzeige ist am erfolgt.

4.1.2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich werden Bodendenkmale angenommen und sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG MV Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkscundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 (1) DSchG MV).

Sollten während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde 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 der 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.

4.1.3 Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile

Dieses Kapitel wird im Laufe des Aufstellungsverfahrens ergänzt.

Eine konkrete Charakterisierung der geschützten Landschaftsbestandteile sowie die Überprüfung derer Schutzerfordernisse, soweit vorhanden, erfolgt im Umweltbericht.

4.1.4 Artenschutz

Dieses Kapitel wird im Laufe des Aufstellungsverfahrens ergänzt.

Im Rahmen der B-Planaufstellung wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erstellt. Hierdurch wird die Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes sichergestellt.

4.1.5 Nationale und internationale Schutzgebiete

Dieses Kapitel wird im Laufe des Aufstellungsverfahrens ergänzt.

4.1.6 Gewässer, Trinkwasserschutzzone, WHG, LWaG MV und EG-WRRL

Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) des Bundes und des Landeswassergesetzes (LWaG) MV in der jeweils aktuell gültigen Fassung sind einzuhalten.

Grundwasser

Dieses Kapitel wird im Laufe des Aufstellungsverfahrens ergänzt.

Oberirdische Gewässer

Dieses Kapitel wird im Laufe des Aufstellungsverfahrens ergänzt.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten insbesondere die Vorgaben und Belange des WHG und der AwSV. Auf das Sorgfaltsgebot gemäß § 5 WHG wird hingewiesen. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß AwSV unter Umständen prüf- und anzeigepflichtig (notwendige Trafos).

Anlagen, die mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten, sind mit ausreichend dimensionierten Auffangwannen auszurüsten. Im Falle einer Havarie sind unverzüglich Minderungsmaßnahmen zu ergreifen und die untere Wasserbehörde des Landkreises zu informieren.

Für die Herstellung der Zufahrtswege sowie der Wege für die interne Erschließung ist unbelastetes Material nach ErsatzbaustoffV Anl. 1 Tab. 3 u. 4 BM/BG 0 F3 zu verwenden.

Das ggf. bei der Reinigung der Module (mit chemischen Zusätzen) anfallende Abwasser ist aufzufangen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungsnachweise sind auf Verlangen der Behörde vorzulegen.

EG-Wasserrahmenrichtlinie

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 3 befindet sich in der Flussgebietseinheit (FGE)

Dieses Kapitel wird im Laufe des Aufstellungsverfahrens ergänzt.

Die EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) stellt den Mitgliedstaaten das Ziel, innerhalb realisierbarer Zeiträume einen „guten Zustand“ der Gewässer herzustellen. Gemäß dieser Richtlinie und den in der Folge erlassenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes M-V hatte die Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme zur Erreichung der Umweltziele in den Gewässern Mecklenburg-Vorpommerns aufzustellen.

Es gelten die Artikel 1 und 4 der EG-WRRL, die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsverbot) untersagen. Dabei sind alle Oberflächengewässer zu schützen, zu verbessern und zu sanieren, mit dem Ziel, einen guten Zustand der Oberflächengewässer (Verbesserungsgebot) zu erreichen.

chen. Künftige Nutzungen dürfen die WRRL-Zielerreichung nicht gefährden und zu keiner Verschlechterung des Gewässerzustandes führen.

4.1.7 Hochwasserschutz

Dieses Kapitel wird im Laufe des Aufstellungsverfahrens ergänzt.

4.1.8 Bergbauberechtigung

Dieses Kapitel wird im Laufe des Aufstellungsverfahrens ergänzt.

4.1.9 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze

Dieses Kapitel wird im Laufe des Aufstellungsverfahrens ergänzt.

4.2 Städtebauliche Planungen der Gemeinde

4.2.1 Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB

Die Gemeinde Thürkow verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebaulichen Entwicklung zu ordnen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Thürkow wird lediglich eine Nebenfunktion der landwirtschaftlichen Flächen hinzugefügt. Eine Überplanung mit einer Nutzungsänderung der betroffenen Flächen erfolgt nicht. Die Landwirtschaftsfläche bleibt Landwirtschaftsfläche.

Bisher wurde im Bereich der Bauleitplanung lediglich der Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Kastanienallee“ als selbständiger Bebauungsplan aufgestellt, sowie deren 1. Änderung. Die Gemeinde Thürkow zeichnet sich in den letzten 30 Jahren durch eine begrenzte Baunachfrage aus, welche ausschließlich auf Reserveflächen im Siedlungsbereich, insbesondere im Ortsteil Thürkow gedeckt werden konnte. Zudem besteht aktuell auch keine Nachfrage seitens des örtlichen Gewerbes oder sonstiger Nutzungen, welche die Entwicklung von Bauflächen oder sonstige Maßnahmen zur Bodenordnung im Sinne des BauGB erfordern würden. Aufgrund der Lage im strukturschwachen ländlichen Raum wird sich daran auch in einem überschaubaren Zeitraum nichts ändern.

Aufgrund vorher geschilderter Situation besteht kein Erfordernis zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde. Aufgrund der Tatsache, dass keinerlei Auswirkungen auf andere Gemeindeflächen entstehen, welche eine Ordnung der städtebaulichen Entwicklung erfordern, ist nach Auffassung der Gemeinde die Aufstellung eines Flächennutzungsplans auch weiterhin nicht gerechtfertigt und von der Gemeinde auch nicht beabsichtigt.

Damit sieht die Gemeinde keinerlei Gründe, welche der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB ohne Aufstellung eines Flächennutzungsplans entgegenstehen.

4.2.2 Landschaftsplan

Für das Gemeindegebiet besteht kein Landschaftsplan.

4.2.3 Die Satzung tangierende weitere Planungen

Weder auf der Fläche selbst noch in direktem Umfeld bestehen rechtskräftige Satzungen nach BauGB oder sonstige Planungen, welche für das Vorhaben von Bedeutung sind.

5 Bestandsaufnahme

5.1 Topographie

Der gesamte Geltungsbereich des VBP Nr. 3 ist von Nord nach Süd von starker wellenförmiger Topographie gekennzeichnet und zeigt dabei Höhen zwischen 21 m und 41 m über NHN.

5.2 Vorhandene Bebauung, Flächennutzung und Vegetation

Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 3 ist nicht bebaut. Die Fläche wird, abgesehen von den im mittleren Teil des Plangebiets bestehenden Grabensystem, intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es bestehen zwei Bodendenkmalverdachtsflächen, eine im nördlichen Bereich und eine im südlichen Randbereich.

In den Randbereichen bestehen schmale Gehölz-/Grünstrukturen und vereinzelt Großgehölze. Nordöstlich des Geltungsbereiches grenzen Waldflächen an.

5.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über einen befestigten Wirtschaftsweg LR039 an dessen Westseite, welcher in südlicher Richtung den Hauptort Thürkow erreicht und dort auf die Bundesstraße B108 stößt.

5.4 Ver- und Entsorgung

Für den Betrieb der Agri-PV-Anlage ist von den Ver- und Entsorgungsmedien ausschließlich das Stromversorgungsnetz von Relevanz.

Leitungssysteme oder sonstige Anlagen der Stromversorgung bestehen im Plangebiet und daran angrenzend nicht.

Die Netzinfrastruktur für die Stromversorgung kann großräumig durch das netzbetreibende Unternehmen E.DIS AG sichergestellt werden.

5.5 Brandschutz, Bereitstellung von Löschwasser

Das Vorhaben einer Agri-Photovoltaikanlage stellt an den Brandschutz sehr spezifische Anforderungen.

Bisher bestehen im Plangebiet keinerlei Infrastrukturen, um die Anforderungen des Brandschutzes sicherzustellen. Diese müssen mit dem Landkreis Rostock, Abteilung Brand- und Katastrophenschutz sowie der örtlich zuständigen Feuerwehr abgestimmt und anschließend realisiert werden.

5.6 Felddrainagen

Dieses Kapitel wird im Laufe des Aufstellungsverfahrens ergänzt.

6 Planung

6.1 Vorhabenbeschreibung

Die am Standort Thürkow, nordöstlich des Ortsteils Todendorf geplante Agri-Photovoltaikanlage umfasst eine Fläche von ca. 47,62 ha. Nach Anforderungen der Bundesnetzagentur erfolgt die Planung einer Agri-PV-Anlage der Kategorie II (bodennahe Aufständigung) entsprechend der DIN SPEC 91434. Es sollen nach aktuellem Planungsstand (14.10.2025) insgesamt 50.382 Module verbaut werden. Die maximale Gesamtleistung der Anlage beträgt damit 33,76 Megawatt peak (MWp), was ca. 24,1 Megawatt (MW) Leistung entspricht.

Die Aufständigung der Module erfolgt durch Pfosten. Die Neigung der Modulflächen beträgt +/- 60°; der Abstand zwischen den einzelnen Modulreihen (Pfosten zu Pfosten) beträgt 10,0 m. Die Modulreihenzwischenräume werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Somit bleibt die landwirtschaftliche Hauptnutzung der beanspruchten Fläche weitestgehend erhalten. Eine Stromzwischenspeicherung erfolgt durch ein Batterie-Energiespeichersystem in Containerbauweise.

Zur Sicherung der Anlage wird diese mit einem durchgehenden Zaun eingefriedet.

Die erforderliche Zufahrt für die Bauphase und für laufende Wartungsarbeiten erfolgt über eine geschotterte Zuwegung am südöstlichen Eckpunkt des Plangebiets, welche an einen öffentlich gewidmeten Landwirtschaftsweg anschließt. Die interne Befahrbarkeit wird über wenige, geschotterte Wegeführungen gewährleistet.

Die zur Errichtung der Agri-PV-Anlage benötigte Fläche wird für die Laufzeit der Anlage gepachtet.

Das landwirtschaftliche Nutzungskonzept wird, sobald vorliegend, jedoch noch vor Satzungsbeschluss, ergänzt.

6.2 Begründung der Festsetzungen

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Zweckbestimmung des Baugebietes sowie die festgesetzten zulässigen Nutzungen sind zur Realisierung des unter Punkt 6.1 erläuterten geplanten Vorhabens erforderlich.

Entsprechend der ausschließlichen Zielsetzung, eine Agri-Photovoltaik-Anlage zu errichten, wird die bisherige Flächennutzung (Flächen für die Landwirtschaft) nicht geändert und die Zweckbestimmung auch nur hierauf beschränkt. Andere Nutzungsarten, auch als Nachnutzung nach Ablauf der Betriebszeit, sind nicht vorgesehen. Eine Ausnahme hiervon bildet die Wiederaufnahme der reinen landwirtschaftlichen Nutzung nach Nutzungsaufgabe der Photovoltaiknutzung, geregelt durch § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB.

Die zulässigen Nutzungen bzw. baulichen Anlagen umfassen entsprechend neben den Modulen zur Stromgewinnung, einschließlich deren Unterkonstruktion, auch ansonsten erforderliche technische Anlagen, welche zum Betrieb und zur Wartung erforderlich sind. Dazu zählen insbesondere die Wechselrichter aber auch ggf. erforderliche zusätzliche Anlagen- und Technikräume. Die Anlagen für die erforderliche interne verkehrliche Erschließung sind als gängige untergeordnete Nebenanlagen ebenfalls Teil der zulässigen Nutzungen.

6.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Grundstücksfläche, welche mit der PV-Anlage überbaut werden kann, wird mittels einer Baugrenze festgesetzt.

Die breiten verbleibenden Streifen zwischen der Umzäunung und der PV-Anlage, sowie zwischen den Modulreihen sind zur Gewährleistung einer landwirtschaftlichen Nutzung und einer hinreichenden Wartung erforderlich.

6.2.3 Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird in einer Größenordnung festgesetzt, dass zum einen das Vorhaben einer Agri-Photovoltaik-Anlage in geplanter Gestaltung realisiert werden kann, gleichzeitig aber die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche auf das notwendige Maß beschränkt bleibt.

So begrenzt die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,33 bei der Errichtung einer Agri-PV-Anlage den Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche. Eine Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig, § 19 Abs. 5 BauNVO trifft hier nicht zu, da es sich weiterhin um landwirtschaftliche Flächen handelt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der PV-Anlage folgt gleichem Prinzip. Durch die Zulassung einer Höhe von maximal 7,0 m über Gelände, kann die PV-Anlage in der bezogen auf die Stromgewinnung optimierten Form realisiert werden. Gleichzeitig wird die Auswirkung auf das Landschaftsbild durch die Höhenbeschränkung möglichst gering gehalten.

Da mangels hinreichender fester baulicher Anlagen ein Höhenbezug auf den Bestand schwierig ist und die bestehende Geländeoberfläche insgesamt doch beachtliche Höhenunterschiede aufweist, beziehen sich die Festsetzungen zur maximalen Höhe auf die Geländeoberfläche.

6.2.4 Verkehrserschließung

Eine Herrichtung einer äußeren Verkehrsanbindung ist nicht erforderlich. Der Geltungsbereich ist an dessen westlichen Grenze an den öffentlich gewidmeten Wirtschaftsweg LR039 angeschlossen. Der Einfahrtbereich auf die geplante Agri-PV-Fläche ist im Bebauungsplan Planzeichnung Teil A gekennzeichnet.

Aufgrund der Beschränkung auf die Bau- und Lieferfahrzeuge während der Bauphase und maximal mittelgroße Servicefahrzeuge zur Gewährleistung der Wartung und des dauerhaften Betriebs, ist die bestehende befestigte Ausbaubreite des Wirtschaftsweges von mindestens 4,5 m ausreichend. Die Befahrungsmöglichkeit für Löschfahrzeuge ist damit ebenfalls gewährleistet.

Die interne Erschließung erfolgt über geschotterte Fahrwege, welche an o. g. Zuwegung anschließen. Diese Fahrwege stellen untergeordnete Nebenanlagen dar.

6.2.5 Ver- und Entsorgung

Auf dem Gebiet der Ver- und Entsorgung sind lediglich die Ableitung der anfallenden Niederschläge sowie die Anbindung an das übergeordnete Stromversorgungsnetz von Relevanz.

Niederschlagswasser

In Anbetracht der zur Versickerung geeigneten Bodenverhältnisse und der geringfügigen Versiegelung (so kann das anfallende Regenwasser auch unter den Modultischen versickern) ist gewährleistet, dass das anfallende Niederschlagswasser vollständig im Plangebiet versickern kann.

Anschluss an das Stromversorgungsnetz

Dieses Kapitel wird im Laufe des Aufstellungsverfahrens ergänzt.

6.2.6 Brandschutz und Löschwasserbereitstellung

Das Vorhaben einer Agri-Photovoltaik-Anlage stellt an den Brandschutz spezifische Anforderungen.

Die erforderlichen Vorkehrungen und Maßnahmen zum Brandschutz und zur Bereitstellung von Löschwasser werden zwischen dem Sachgebiet Brandschutz beim Landkreis und der örtlich verantwortlichen Feuerwehr sowie dem Vorhabenträger und der Gemeinde vorhabenbezogen abgestimmt.

Zur Berücksichtigung der Erfordernisse des Brandschutzes und der Löschwasserbereitstellung ist durch den Vorhabenträger eine Brandschutzplanung zu erstellen.

Dieses Kapitel wird im Laufe des Aufstellungsverfahrens ergänzt.

6.2.7 Grünflächen

Dieses Kapitel wird im Laufe des Aufstellungsverfahrens ergänzt.

6.2.8 Naturschutzfachlicher Ausgleich und Festsetzungen zur Grünordnung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen dienen durchweg der Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Dieses Kapitel wird im Laufe des Aufstellungsverfahrens ergänzt.

6.2.9 Festsetzungen zum Artenschutz

Dieses Kapitel wird im Laufe des Aufstellungsverfahrens ergänzt.

6.2.10 Festsetzungen nach Nutzungsaufgabe

Die Festsetzung für die Zulässigkeit von Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bei Nutzungsaufgabe der Agri-PV-Anlage dient der Rückführung in die reine landwirtschaftliche Nutzung, ohne dass ein Folgeverfahren notwendig wird.

6.2.11 Bodenschutz und Grundwasserschutz

Nachfolgende Hinweise von Trägern öffentlicher Belange werden, sofern nicht bereits schon durch Festsetzungen und anderweitige Regelungen berücksichtigt, als Hinweise auf die Planzeichnung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 3 übernommen.

Dieses Kapitel wird im Laufe des Aufstellungsverfahrens ergänzt.

6.2.12 Sonstige Hinweise – ...

Dieses Kapitel wird im Laufe des Aufstellungsverfahrens ergänzt.

6.2.13 Immissionsschutz – Blendwirkung

Dieses Kapitel wird im Laufe des Aufstellungsverfahrens ergänzt.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Dieses Kapitel wird im Laufe des Aufstellungsverfahrens ergänzt.

6.3.1 Wald und beachtliche Waldabstandsflächen

Der nordöstlich des Geltungsbereiches vorhandene Wald gemäß § 2 LWaldG M-V bedingt einen Waldabstand entsprechend § 20 Abs.1 LWaldG M-V von 30 m von der Waldgrenze zu den Agri-Photovoltaikmodulen als bauliche Anlagen. Es ergibt sich keine Betroffenheit von Waldflächen durch die Umsetzung der Planung. Die Darstellung erfolgt daher nicht als Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB, sondern als Planzeichen ohne Normcharakter und es erfolgt ein Hinweis zur außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Waldfläche nach § 2 LWaldG.

Bei untergeordneten, baulichen Nebenanlagen, die zur funktionalen Umsetzung des Vorhabens notwendig sind, gilt die Pflicht zur Einhaltung des Waldabstandes gemäß § 4 WAbstVO M-V nicht für standortgebundene Transformatoren, Schalt- und Reglerstationen bis 20 m² Grundfläche und 4 m Höhe, Einfriedungen sowie Aufschüttungen, soweit sie nicht höher als 2 m sind.

7 Prüfung möglicher alternativer Standorte

Die Gemeinde ist im Rahmen ihrer räumlichen Planung gehalten, mögliche alternative Standorte für einzelne Nutzungsarten zu untersuchen; dies gilt grundsätzlich auch für Standorte zur Errichtung von Agri-Photovoltaik-Anlagen.

Da es sich hier jedoch weiterhin um eine landwirtschaftliche Nutzfläche handelt, lediglich mit der Sekundärnutzung „Agri-PV“, die Erschließung gesichert ist, keine andere Nutzungen oder Schutzgüter überplant werden, ist die in Rede stehende Fläche im besonderen Maße geeignet.

Beschränkungen aus Ziffer 5.3 Abs. 9 des LEP M-V, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen für Freiflächen-PVA nur in einem Streifen von 110 m beiderseits von Autobahnen, Bundesstraßen und Schienenwegen in Anspruch genommen werden dürfen, kommt hier nicht zum Tragen, da es sich nicht um eine Freiflächen-Photovoltaik-Anlage handelt.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf die Gemeindeentwicklung sowie auf relevante Schutzgüter

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 3 sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Gemeindeentwicklung verbunden. Es entstehen auch keine zusätzlichen Anforderungen an die von der Gemeinde vorzuhaltende technische oder soziale öffentliche Infrastruktur.

Mögliche Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter werden i.R.d. Umweltprüfung untersucht und dargestellt.

Das Vorhaben trägt zum beschleunigten Umstieg von fossilen Brennstoffen zu einer weitgehend CO₂-neutralen Energieerzeugung bei.

8.2 Kosten

Sämtliche Planungs- und Herstellungskosten, einschließlich des naturschutzfachlichen Ausgleichs werden vom Vorhabenträger der Anlage übernommen. Auf die Gemeinde Thürkow kommen entsprechend keine diesbezüglichen Kosten zu. Dies ist in einem Durchführungsvertrag zu regeln.

9 Flächenbilanz

Art der Festsetzung	Fläche in ha
Flächen für die Landwirtschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB	47,44
Flächen für die Wasserwirtschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB	0,12
Grünfläche, privat nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	0,06
Geltungsbereich gesamt	47,62

Umweltbericht

nach § 2a BauGB

zur Satzung über den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Landwirtschaftsflächen mit Agri-
Photovoltaik-Nutzung, Thürkow an der Bahn“ und Vorhaben- und Erschlie-
ßungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB
der Gemeinde Thürkow

(Anlage zur Begründung)

Auftraggeber:

Gemeinde Thürkow
Bürgermeister Berthold Falkenau
über
Amt Mecklenburgische Schweiz
von-Pentz-Allee 7
17166 Teterow

Vorhabenträger:

NaGa Solarpark Thürkow GmbH
Oeder Weg 113
65322 Frankfurt am Main

Auftragnehmer:

wagner Planungsgesellschaft
Fischerbruch 8
18055 Rostock

Bearbeitung:

STADT LAND FLUSS mbH Hellweg & Höpfner
Dorfstraße 6
18211 Rabenhorst

Rostock, den 16. Oktober 2025

1 Einleitung

Der Umweltbericht ist in Bearbeitung und wird nach Fertigstellung hier eingefügt.