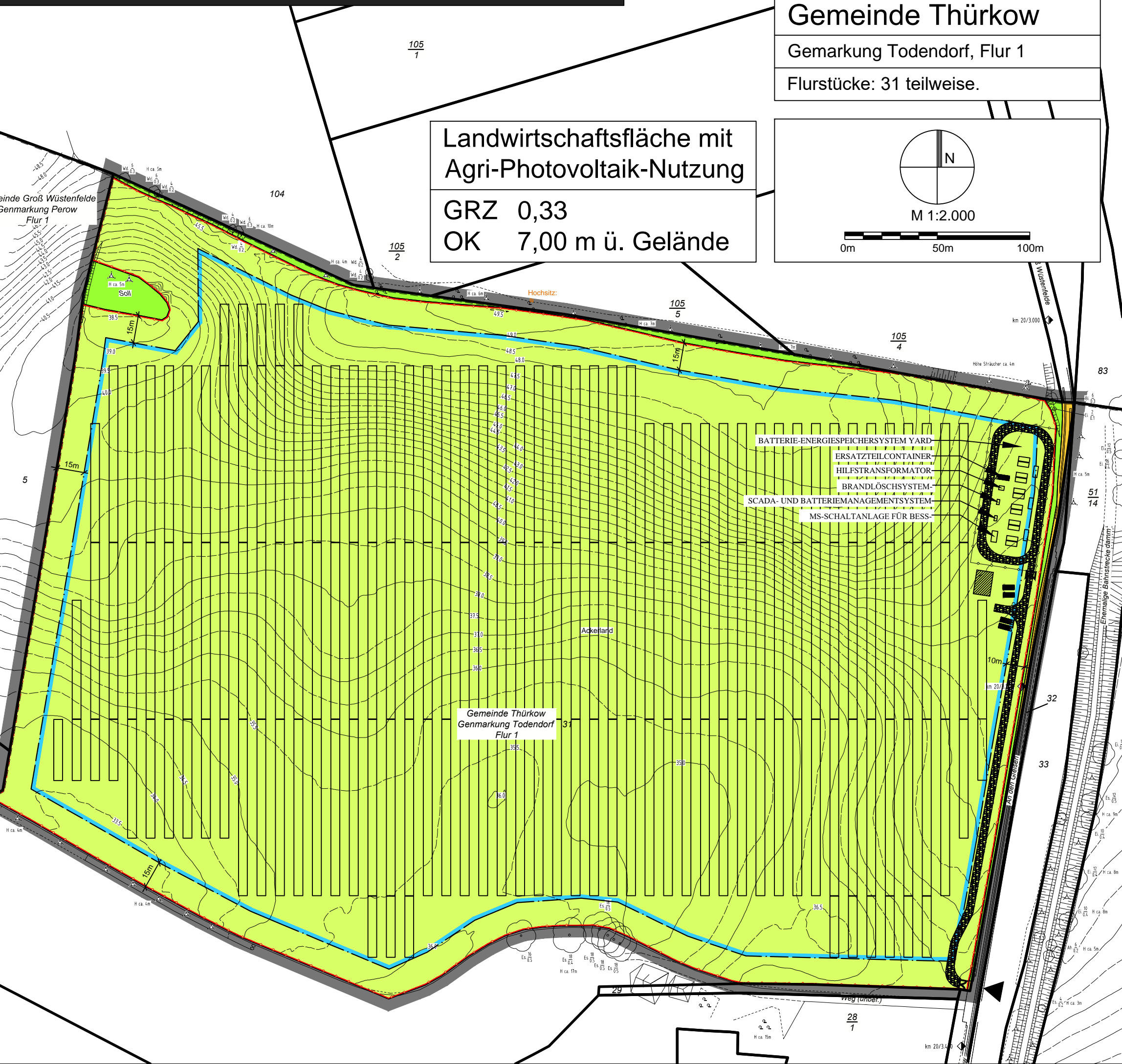
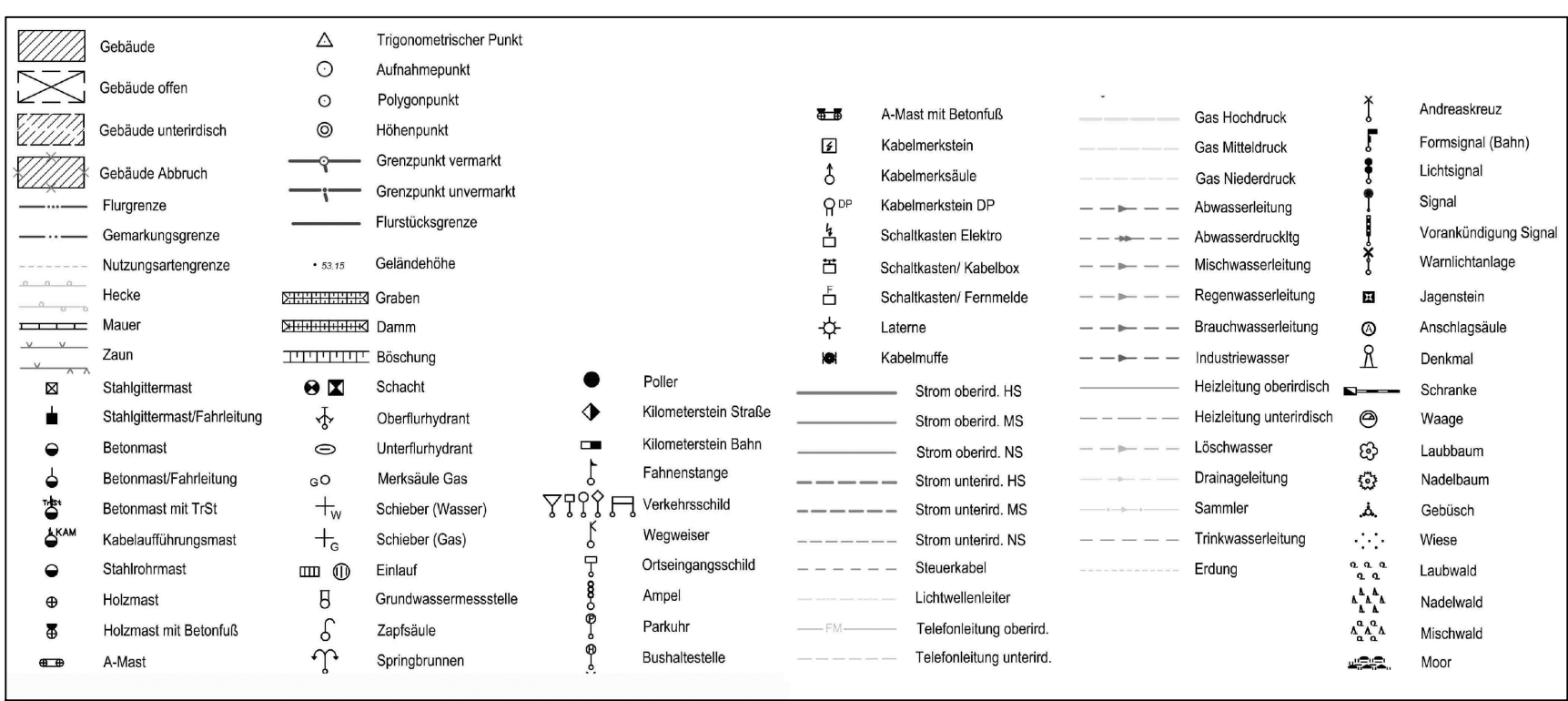


GEMEINDE THÜRKOW - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 "Landwirtschaftsflächen mit Agri-Photovoltaik-Nutzung, Todendorf" und Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



ZEICHENERKLÄRUNG - Lage- und Höhenplan



PLANZEICHNERKLÄRUNG - Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Agri-PV Flächen für die Landwirtschaft mit Agri-Photovoltaik-Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB
Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GR Grundfläche	i.V.m. §§ 16,18,19 BauNVO
OK Oberkante als Höchstmaß der zulässigen Höhe der baulichen Anlage über Geländeoberfläche	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze	i.V.m. §§ 22,23 BauNVO
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsflächen	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier: Einfahrt	
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Grünflächen	
Zweckbestimmung: privat	
Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	

PRÄAMBEL

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Landwirtschaftsflächen mit Agri-Photovoltaik-Nutzung, Todendorf" der Gemeinde Thürkow, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A), den Textlichen Festsetzungen (TEIL B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB, wird aufgestellt auf Grundlage des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung - PlanZV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189) geändert worden ist.

KATASTERMÄßIGER BESTAND

Der in der Planzeichnung (TEIL A) dokumentierte Bestand des Liegenschaftskatasters entspricht den ALKIS-Daten vom Juni 2025 (Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen).

Der Lage- und Höhenplan wurde auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen, gemessen am 17.06.2025, vom Vermessungsbüro Hoff Vermessung M. Eng. Kathi Schwarzkopp (ObVI) am 24.06.2025 angefertigt.

Lagebezug: ETRS 89 Z33
Höhenbezug: DHHN 2016 (Angaben in m ü. NHN)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Flächen für die Landwirtschaft mit Agri-Photovoltaik-Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB dient neben der landwirtschaftlichen Nutzung, der Errichtung von Photovoltaikanlagen sowie der zur deren Wartung und Betrieb erforderlichen Anlagen.
Zulässig sind:
- landwirtschaftliche Nutzung als Hauptnutzung,
- Agri-Photovoltaik-Anlagen mit Modulen zur Gewinnung von Solarstrom als Sekundärnutzung,
- sonstige technische Anlagen (Trafostationen, Batteriespeicheranlagen in Containerbauweise, etc.), welche zum Betrieb und zur Wartung der Photovoltaikanlagen erforderlich sind, einschließlich Erschließungswege und -flächen für Wartungsfahrzeuge.
Nicht zulässig sind:
- Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen.

2. Maß der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In den Flächen für die Landwirtschaft mit Agri-Photovoltaik-Nutzung ist für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten baulichen Anlagen entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der GRZ unzulässig.

3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)
Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhen bzw. Oberkanten (OK) für bauliche Anlagen beziehen sich auf die Geländehöhe. Höhenangaben des Geländes beziehen sich auf NHN.

Ausschließlich für Kameramasten zur Sicherung der Photovoltaikanlage ist abweichend von den festgesetzten maximale Höhen bzw. Oberkanten für bauliche Anlagen, eine Überschreitung von bis zu 4 m zulässig.

4. Zulässigkeit von Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Nach Nutzungsaufgabe der Agri-PV-Anlage ist auf der bisher als Flächen für die Landwirtschaft mit Agri-Photovoltaik-Nutzung festgesetzten Fläche die Fortsetzung der Nutzung ausschließlich als "Fläche für die Landwirtschaft" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB zulässig. Eine Nutzungsunterbrechung für temporäre Wartungsarbeiten und eine Modernisierung der Anlage (Repowering) ist statthaft und nicht als Nutzungsaufgabe zu verstehen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) - gesetzlich geschützte Bäume
Die Beseitigung von Bäumen, die entsprechend § 18 NatSchAG M-V geschützt sind, sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Bei geplanten Eingriffen in den gesetzlich geschützten Baumbestand ist eine behördliche Genehmigung beim Landkreis Vorpommern-Rügen, unter Angaben von Gründen sowie Aussagen zur Ausgleichsplantation zu beantragen. Der Ersatz richtet sich nach Baumschutzkompensationserlass M-V (2007).

§ 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) - gesetzlich geschützte Biotope
Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotopen i.S.d. § 20 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 NatSchAG M-V führen können, sind unzulässig. Gemäß § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V kann die Untere Naturschutzbehörde im Einzelfall auf Antrag Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope und/oder Geotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahmen aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig sind.

HINWEISE

Bodendenkmale
Sollten während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 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.

Bodenschutz
Sofern in ausreichender Prägung vorhanden, ist im Bereich der zu überbauenden Flächen und der Kabeltrassen der Mutterboden abzuschleppen, in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung zu schützen und an geeigneter Stelle wiederherzustellen.
Bei Tiefbauarbeiten anfallender Aushub ist getrennt nach Unter- und Oberboden am Ort in Mieten zwischenzulagern und später in den entsprechenden Schichtungen wieder einzubauen. Eine Durchmischung der Bodenschichten sowie eine Beimischung von Fremdstoffen ist zu vermeiden. Der Oberboden wird im Bereich der Wege und Stellflächen abgetragen. Der Abtrag erfolgt in einer Tiefe von 15 bis 20 cm.
Das natürliche Bodenrelief ist zu erhalten. Geländeaufträge und Geländeauffüllungen zu vermeiden. Zur Minimierung der bauzeitlichen Bodenverdichtung ist ein Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Bodenverhältnissen zulässig. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist verdichteter Boden tiefgründig zu lockern.
Alle baubedingten Fremdstoffe sind rückstandsfrei von den Flächen zu entfernen. Der Ausbau des Befestigungsmaterials ist rückstandsfrei durchzuführen. Beim Ausbau ist sicherzustellen, dass eingebaute Tragschichten rückstandsfrei entfernt werden und keine Vermischung von Schotter, Füllsand und dem natürlichen Unterboden stattfindet. Nicht natürliche, durch Baumaßnahmen verursachte Verdichtungen sind zu entfernen. Für den Unterboden ist eine geeignete Tiefenlockerung bis zur Untergrenze der Verdichtungszone durchzuführen. Auf rekultivierten Flächen hat der Ober- und Unterboden durchwurzelbar und wasserdurchlässig zu sein.
Nach Ende der Betriebszeit sind die Anlagen zurückzubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen, bevorzugt recyceln. Es ist darauf zu achten, dass auch die Kabel geborgen und ordnungsgemäß entsorgt und bevorzugt recycelt werden.
Schadstoffeinträge sind durch die Verwendung von technisch einwandfreien Geräten und Baumaschinen während der Bauphase zu vermeiden; so sind zum Schutz von Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag Warten, Reinigen und Betanken der Baustellenfahrzeuge nur auf geeigneten, gesicherten Flächen zulässig. Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden möglichst gering zu halten sollte die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung durch einen bodenkundlich qualifizierten Sachverständigen erfolgen.

Erdaufschlüsse
Erdaufschlüsse, beispielsweise für Baugrunduntersuchungen, sind gemäß § 49 WHG der unteren Wasserbehörde spätestens einen Monat vor Beginn anzuzeigen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Umgang mit Schmutzwasser
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 ist gemäß AwSV u. U. prüf- und anzeigepflichtig (z.B. notwendige Trafos).
Soweit eine Reinigung der Solarmodule erforderlich wird, ist das Waschwasser aufzufangen und, wie vorgesehen, vollständig dem Abwasserbeseitigungspflichtigen, dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen, zu übergeben. Die Versickerung des Reinigungswassers ist grundsätzlich nicht erlaubnisfähig. Der Einsatz von Reinigungsmitteln ist nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretersitzung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom bis zum sowie im Internet unter www.amt-mecklenburgische-schweiz.de/bauleitplanung/ erfolgt.

2. Die Gemeindevertretung hat am den Vorentwurf der Satzung des vorhabenbezogenen BP Nr. 2 zur Auslegung bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses ist durch Aushang vom bis zum sowie im Internet unter www.amt-mecklenburgische-schweiz.de/bauleitplanung/ erfolgt.

3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, mit Schreiben vom informiert worden.

4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom bis zum durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist durch Aushang vom bis zum sowie im Internet unter www.amt-mecklenburgische-schweiz.de/bauleitplanung/ erfolgt.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der Satzung des vorhabenbezogenen BP Nr. 2 zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

7. Der Entwurf der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 mit der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten:
Mo geschlossen
Di 08:30-12:00 Uhr und 14:00-18:00 Uhr
Mi geschlossen
Do 08:30-12:00 Uhr und 14:00-16:00 Uhr
Fr 08:30-12:00 Uhr
im Amt Mecklenburgische Schweiz, von-Pentz-Allee 7, 17166 Teterow, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang in der Zeit vom bis zum ortsüblich sowie im Internet unter www.amt-mecklenburgische-schweiz.de/bauleitplanung/ und www.bplan.geodaten-mv.de/bauleitpläne/bekanntgemacht-werden.

8. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

9. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regeressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ort: den..... Siegel / Unterschrift.....
ObVI oder Landkreis Vorpommern-Rügen FD Kataster und Vermessung

11. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

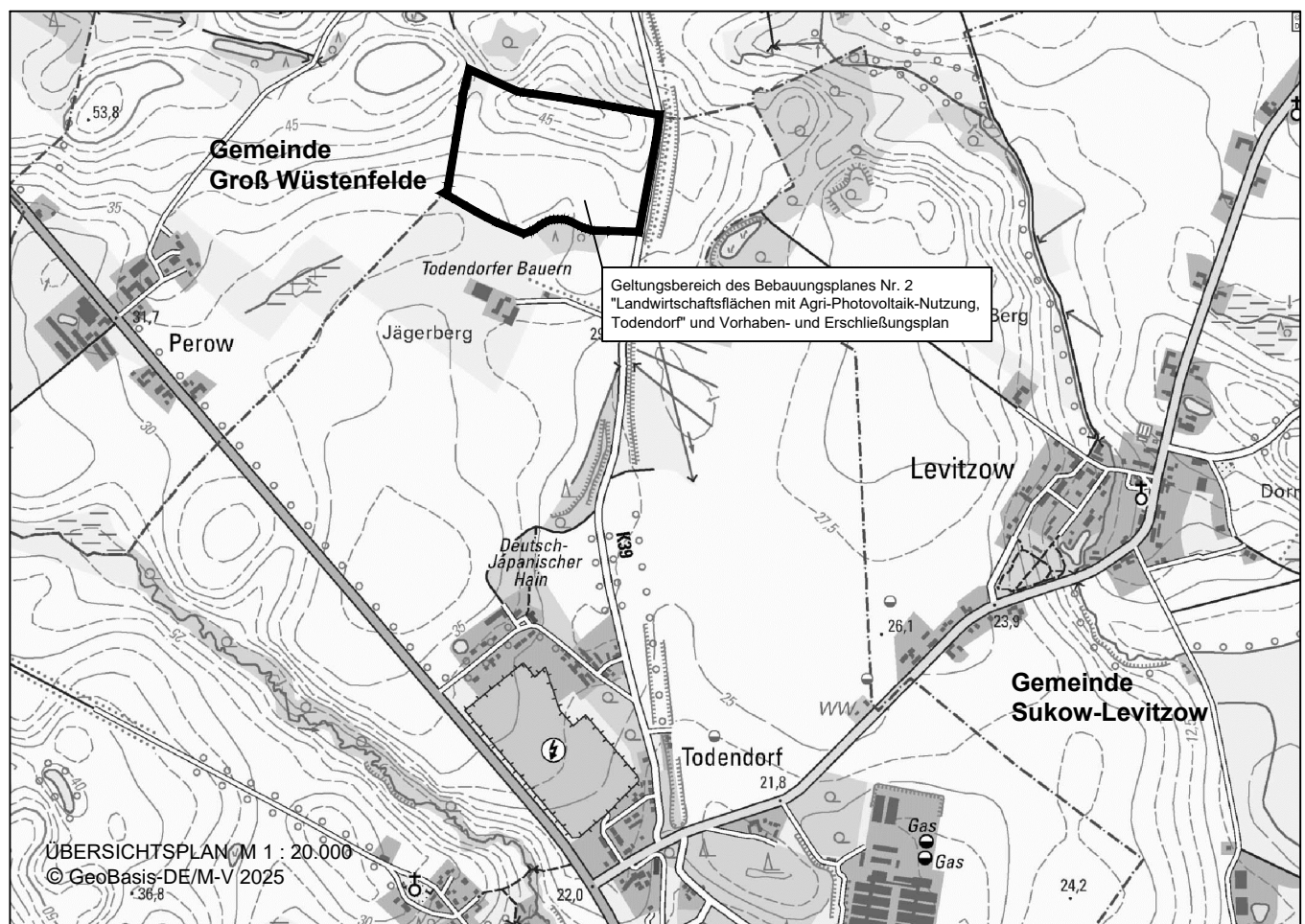
12. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird hiermit ausgefertigt.

.....
Ort, Datum Siegel Bürgermeister

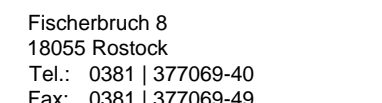
13. Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom bis zum ortsüblich sowie im Internet unter www.amt-mecklenburgische-schweiz.de/bauleitplanung/ und bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

.....
Ort, Datum Siegel Bürgermeister

GEMEINDE THÜRKOW



PROJEKTNAME
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 "Landwirtschaftsflächen mit Agri-Photovoltaik-Nutzung, Todendorf" und Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB

PLANZEICHNUNG	PLANNUMMER
Vorentwurf	1.0
MASSTAB	DATUM
1 : 2.000	16.10.2025
AUFTRAGGEBER	
Gemeinde Thürkow vertreten durch Bürgermeister Herr Berthold Falkenau über Amt Mecklenburgische Schweiz von-Pentz-Allee 7 17166 Teterow	BEARBEITUNG
	Schlenz
PLANVERFASSER	
 Wagner Planungsgesellschaft Städterweiter, Tourismus, Projektmanagement	 Fischerbruch 8 18055 Rostock Tel.: 0381 377069-40 Fax: 0381 377069-49 info@wagner-planungsgesellschaft.de www.wagner-planungsgesellschaft.de