

Satzung der Gemeinde Thelkow über den  
Bebauungsplan Nr. 2 "Sondergebiet Photovoltaikanlage Thelkow-Süd"

Teil A - Planzeichnung

PRÄAMBEL

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Thelkow vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Sondergebiet Photovoltaikanlage Thelkow-Süd", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



**Rechtsgrundlagen**

Die im Satzungsanhang genannten Rechtsgrundlagen und Normen können im Bauamt des Amtes Tessin, Alter Markt 1, 18195 Tessin während der Dienst- und Öffnungszeiten eingesehen werden.

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

**BauNutzungsverordnung** in der Fassung d. Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Bundesfernstraßengesetz (FStrG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I S. 409)

**Bundesnaturschutzgesetz** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2442), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2942)

**Bundesstraßenverkehrs-Ordnung (StVO)** vom 08.03.2013 (BGBl. I S. 367), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 28.08.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 236)

**Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.01.1998 (GVBl. M-V 1998 S. 12), zuletzt geändert § 25 neu gefasst durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVBl. M-V S. 353, 352)

**Hauptsatzung** der Gemeinde Thelkow vom 12.03.2020

**Kommunalverfassung** für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13.07.2011 (GVBl. M-V 2011 S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12.2023 (GVBl. M-V S. 134,939)

**Landesbauordnung M-V (LBO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.04.2024 (GVBl. M-V S. 110)

**Landeswaldgesetz M-V (LWaldG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.07.2011 (GVBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.05.2021 (GVBl. M-V S. 790, 794)

**Planzeichnungsverordnung** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I S. 409)

**StVO** vom 08.03.2013 (BGBl. I S. 367), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 28.08.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 236)

**Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.01.1998 (GVBl. M-V 1998 S. 12), zuletzt geändert § 25 neu gefasst durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVBl. M-V S. 353, 352)

**Hauptsatzung** der Gemeinde Thelkow vom 12.03.2020



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - SO PV-FA: Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18, 19 BauNVO)**
  - GRZ 0,5: Grundflächenzahl
  - OK 3,5: maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern (Oberkante Solarmodul bzw. der baulichen Anlage)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)**
  - Baugrenze
- Verkehrsfächchen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- D: Bodendenkmal (Kategorie Blau, § 5 Abs. 2 DSchG M-V)
- FND: Flächennaturdenkmal (§ 14 NatSchG M-V)
- AVZ: Grenze 40 m-Anbauverbotszone an d. BAB 20 (§§ 8, 9 FStrG/§ 18 StVO) (gilt für Hochbauten, außer Photovoltaikanlagen; ab äußerem Rand d. befestigten Fahrbahn)
- ABZ: 100 m-Anbauverbotszone an der BAB 20 (§§ 8, 9 FStrG/§ 18 StVO) (gilt ab äußerem Rand der befestigten Fahrbahn der BAB 20)

3. Darstellungen ohne Normcharakter/ Hinweise

- 648: Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Nutzungsarten- bzw. Vegetationsgrenze gemäß den digitalen ALKIS-Daten des Kataster- u. Vermessungsamtes des LK Rostock vom 05.04.2022
- 5,0: Bemastung in Metern
- BF1: Baufeld mit laufender Nummer
- GB: geschütztes Biotop (§ 20 NatSchG M-V)

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2a BauGB, §§ 1, 4, 14, 16, 18, 19, 23 BauNVO)**

1. Die Sonstigen Sondergebiete Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO PV-FA) werden gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung der Energiegewinnung auf Grundlage solarer Strahlungsenergie festgesetzt. Die Sondergebiete dienen der Errichtung und dem Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage. Zulässig sind Module und Solarmodule und alle für den Betrieb notwendige Nebenanlagen, wie Trafostationen, Umgestations, Wechselrichterstationen und Zuananlagen. Zuananlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die im Teil A der Planurkunde dargestellten Abstände von Zuanen zu gesetzlich geschützten Biotopen (GB) sind einzuhalten.

2. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf 3,5 m beschränkt. Zuananlagen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Den unteren Bezugspunkt stellen die Geländehöhen in Meter über NN im Bezugssystem DIN90019 dar. Der obere Bezugspunkt ist die obere Begrenzungsline der baulichen Anlagen.

3. Längs der Bundesautobahn 20 dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Abragungen und Aufsichtungen größeren Umfangs.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

2.1 Die in den Sonstigen Sondergebieten gelegenen, von den Solarmodulen überschirmten Flächen, die Flächen zwischen den Modulreihen und die Flächen zwischen den Modulreihen und der äußeren Umzäunung dürfen maximal zweimal jährlich nicht vor dem 31. Juli gemäht werden. Das Mahlgut ist zu entfernen. Alternativ zur Mahd ist eine Beweidung mit Schafen mit einem Bestand von maximal einer Großvieheinheit je Hektar Fläche zulässig. Die Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig.

2.2 In den Flächen mit einer Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Eingriffe gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz in die vorhandenen Biotopstrukturen nicht zulässig.
- Artenschutz**

Es ist folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme durchzuführen:  
Sämtliche Baubereite erfolgen zum Schutz der auf den offenen Flächen des Plangebietes ggf. brütenden Vögelarten außerhalb des Zeitraums 01.03. bis 30.06. Ist die Durchführung der Baubereite während der Brutzeit unvermeidbar, sind die betreffenden Flächen bis zum Beginn und während der Brutzeit durch Pflügen oder durch Ersetzen von Vegetation zu haben, oder alternativ mit Hilfe von Flatterbändern ist das Anlegen einer Brutstätte zu verhindern. Über einen Zeitraum von drei Jahren nach Umsetzung des Vorhabens wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Vogel-Monitoring durchgeführt, das in artenschutzrechtlicher Hinsicht die Entwicklung des Plangebietes nach der Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage bewertet.
- Gehölz- und Biotopschutz**

Die Umzäunung der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist so herzustellen, dass Gehölze sowie Biotope, die gemäß § 20 Naturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern geschützt sind, mit der freien Landschaft verbunden bleiben, also nicht innerhalb der Umzäunung liegen.  
Bei der Errichtung der äußeren Umzäunung der Photovoltaik-Freiflächenanlage darf entlang der Gehölzlinie und Entschlössung nicht in die Wurzelbereichswelt der Gehölze (Kronenansatz 20/1, 50/1) und abwärts nicht in die Baunkronen der überschirmten Bäume eingegriffen werden. Dies betrifft sowohl den ggf. notwendigen Einbau von Fundamenten für die Zaunpfosten als auch die Kronenausscheidung in Bezug zum 2 m hohen Zaun.
- Externe Kompensationsmaßnahmen-fläche gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung**

Zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft nach naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung ist auf dem Flurstück 541 (Flur 1, Gemarkung Thelkow, vgl. Abb. 1) auf der in Abb. 2 umgrenzten, 12.789 m<sup>2</sup> großen Teilfläche die Maßnahme 2.31 der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V (Neufassung 2018) durchzuführen (Umwandlung Acker in extensive Mähweide) und solange zu erhalten, wie Eingriffe in Natur und Landschaft durch das Vorhaben bestehen. Die Pflege der Kompensationsfläche hat entsprechend den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V zu erfolgen.
- Wasserschutzgebiet**

Die Sondergebiete SO 2, SO 3 und SO 5 sind komplett Bestandteil der Schutzzone III der Wasserversorgung Thelkow (Wasserschutzgebiet, M-V, VStG, 1941/07). Die Sondergebiete SO 1 und SO 4 gehören zum großen Teil zur Schutzzone III dieses Wasserschutzgebietes (vgl. Schichtlinie im SO 1 und SO 4). Aus Gründen der Lesbarkeit (übereinander liegende Abgrenzung der Wasserschutzzone und der Baugrenze) wurde auf eine Verwendung der Linie gemäß Planzeichnungsverordnung für die Schutzzone des Wasserschutzgebietes verzichtet.
- Bodendenkmale**

Wenn während der Erdarbeiten archaische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.01.1998 (GVBl. M-V 1998 S. 12) zu handeln. Die Bodendenkmale sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zutreffende Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung endet 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Strassenbaurechtliche Belange**

Gemäß § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der BAB 20 in einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Baurechtlich verfahrensmäßig Vorhaben im Bereich der Anbauverbotszonen bedürfen der Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes gemäß § 9 Abs. 5 FStrG.  
Längs der Bundesfernstraßen dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden gemäß § 9 Abs. 1 FStrG. Dies gilt auch für Abragungen und Aufsichtungen größeren Umfangs.  
Sofort zur Vermeidung von Blendwirkungen Schutzvorrichtungen geben sind, müssen diese spätestens zum Zeitpunkt der Installation der Photovoltaikflächen ihre volle Wirkung entfalten. Dies gilt auch für Anplanzungen.

**Führung 8. Straßenbaurechtliche Belange**  
Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.  
§ 11 Abs. 2 Fernstraßengesetz ist zwingend zu beachten. Anplanzungen, Zaune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen dürfen danach nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.  
Wasser, geklärt und ungeklärt, darf dem Straßengebiet weder zulaufen können noch zugeleitet werden. Eine Einleitung in Entwässerungsanlagen der Bundesautobahnen wird nicht zugelassen.  
Sofort Hochbauten und bauliche Anlagen (Bauteileneinrichtungen, Lagerflächen etc.) und Ähnliches in einem Abstand von weniger als 100 m zur befestigten Fahrbahnkante der BAB angelegt werden sollen und diese nicht Bestandteil dieses Baubereitungsverfahrens sind, sind diese gesondert beim Fernstraßen-Bundeamt zu beantragen (anbau@bsa.bund.de).

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Erteilung des Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Sondergebiet Photovoltaikanlage Thelkow-Süd" wurde durch die Gemeindevertretung Thelkow am 09.09.2021 beschlossen. Die ersuchte Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Internet und an den Bekanntmachungsstellen.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPKG M-V und Anzeigeneffekt mit Schreiben vom 08.12.2021 über die Aufstellung des B-Planes Nr. 2 "Sondergebiet Photovoltaikanlage Thelkow-Süd" informiert worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des B-Planes Nr. 2 und der Begründung vom 07.06. bis 08.07.2022 während der Dienstzeiten im Bauamt des Amtes Tessin durchgeführt worden. Die auslegenden Unterlagen sind über die Internetseite der Gemeinde Thelkow bzw. des Amtes Tessin verfügbar gemacht worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsdauer von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Internet und an den Bekanntmachungsstellen ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.05., 24.05. bzw. 25.05.2022 um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten worden.
- Die Gemeindevertretung Thelkow hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des B-Planes Nr. 2 am 17.11.2022 geprüft und abgezwungen.
- Die Gemeindevertretung Thelkow hat am 17.11.2022 den Entwurf des B-Planes Nr. 2 mit der Begründung und dem Umweltbericht gebilligt.  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des B-Planes Nr. 2 und der Begründung mit dem Umweltbericht vom 19.12.2022 bis einschließlich 27.01.2023 während der Dienstzeiten im Bauamt des Amtes Tessin durchgeführt worden. Die auslegenden Unterlagen sind über die Internetseite der Gemeinde Thelkow bzw. des Amtes Tessin bis einschließlich 05.03.2023 verfügbar gemacht worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsdauer von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Internet und an den Bekanntmachungsstellen ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 08.12. bzw. 09.12.2022 um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten worden.
- Die Gemeindevertretung Thelkow hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des B-Planes Nr. 2 am ..... geprüft und abgezwungen. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom ..... mitgeteilt worden.
- Der katastermäßige Bestand an ..... wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechnerische Flurstärke im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
(Kataster- u. Vermessungsamt LK Rostock)
- Der B-Plan Nr. 2 "Sondergebiet Photovoltaikanlage Thelkow-Süd" wurde am ..... von der Gemeindevertretung Thelkow als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Thelkow vom ..... gebilligt.
- Die Genehmigung des B-Planes Nr. 2 wurde mit Verfügung des Landesrates Rostock vom ..... erteilt. Der B-Plan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeschrieben.  
Thelkow, den ..... (Bürgermeister)
- Die Erteilung der Genehmigung und die Stelle, bei der der B-Plan Nr. 2 auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Internet und an den Bekanntmachungsstellen ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 24 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 11 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 K V M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erheblichkeit von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der B-Plan Nr. 2 "Sondergebiet Photovoltaikanlage Thelkow-Süd" ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.  
Thelkow, den ..... (Bürgermeister)

**GEMEINDE THELKW**  
Plan-Nr.: 3020/1003  
26.04.2024  
M. 1:1000  
Gez.: TS

**BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "SONDERGEBIET "PHOTOVOLTAIKANLAGE THELKW-SÜD"**

**SATZUNGS-EXEMPLAR**

STEFAN PULKENAT LANDSCHAFTSARCHITEKT DIPL.-ING./BDLA  
Fritz-Ruter-Strasse 32 17139 Glielow Tel. 039957/2510 Fax 039957/25125  
G:\PROJEKTE\_BSP\PlanThelkow\Plan\_2\Bau\_03\_Satzungsantrag\B-Plan\_2\_Satzungsantrag\2024\_04\_26\_01\_Satzungsantrag