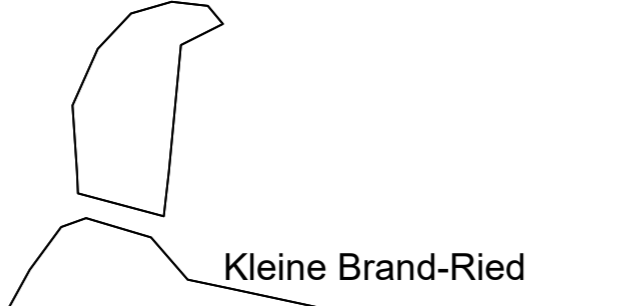


PRÄAMBEL

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726), 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:



Plangrundlage: Digitale Daten des Amtlichen Liegenschaftskatasters und ALKIS-Datensätze des Landkreises Rostock (Kataster- und Vermessungsamt) vom 05.04.2022



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
SO Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 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

Verkehrsfächen (§ 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, 25 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 NatSchAG M-V)
GB geschütztes Biotop (§ 20 NatSchAG M-V)

3. Darstellungen ohne Normcharakter
648 Flurstücksgrenze und Flurstücknummer
-5,0- Bemaßung in Metern
B1 Baufeld mit laufender Nummer

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
BauNutzungsverordnung in der Fassung d. Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Bundesfernstraßengesetz (FStrG), d. F. der Bekanntmachung vom 26.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2022 (BGBl. I S. 1921)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1382, 1436)
Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V), d. F. der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GOBl. M-V 1998 S. 12), zuletzt geändert; § 25 neu gefasst durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GOBl. M-V S. 383, 392)
Hauptatzung der Gemeinde Thelkow vom 12.03.2020

Kommunalfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13.07.2011 (GOBl. M-V 2011 S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GOBl. M-V S. 467)
Landesbauordnung M-V (LBO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GOBl. M-V S. 1033)
Landeswaldgesetz M-V (LWaldG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.07.2011 (GOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.05.2021 (GOBl. M-V S. 790, 794)
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Die Einlegung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Sondergebiet Photovoltaikanlage Thelkow-Süd" wurde durch die Gemeindevertretung Thelkow am 09.09.2021 beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsschlusses erfolgte im Internet und an den Bekanntmachungstafeln.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG M-V und Anzeigerlass mit Schreiben vom 08.12.2021 über die Aufstellung des B-Planes Nr. 2 "Sondergebiet Photovoltaikanlage Thelkow-Süd" informiert worden.
3. 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 ausliegenden 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 Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Internet und an den Bekanntmachungstafeln 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.
4. Die Gemeindevertretung Thelkow hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft und abgewogen.
5. 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 ... bis ... während der Dienstzeiten im Bauamt des Amtes Tessin durchgeführt worden. Die ausliegenden 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 Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Internet und an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden.
6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten worden.
7. Die Gemeindevertretung Thelkow hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom ... mitgeteilt worden.
8. Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt beschwigt. Hinsichtlich der ungeklärten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechnerische Flurstück im Maßstab 1: ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
9. Der B-Plan Nr. 2 "Sondergebiet Photovoltaikanlage Thelkow-Süd" wurde am ... von der Gemeindevertretung Thelkow in Sitzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Thelkow vom ... gebilligt.
10. Die Genehmigung des B-Planes Nr. 2 wurde mit Verfügung des Landkreises Rostock vom ... erteilt. Der B-Plan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
11. 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 Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Genehmigung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der B-Plan Nr. 2 "Sondergebiet Photovoltaikanlage Thelkow-Süd" ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.

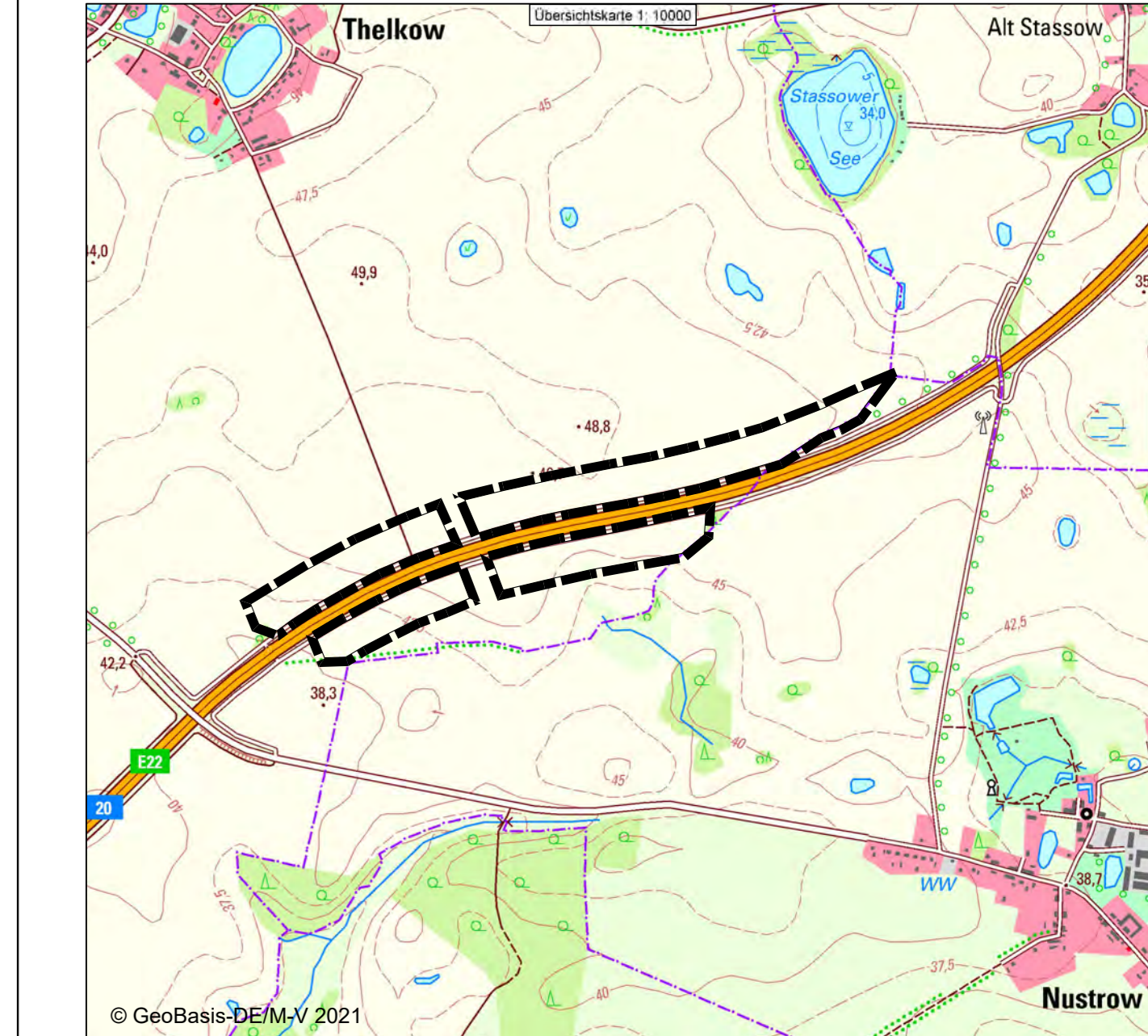
TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2a BauGB, §§ 1, 4, 14, 16, 18, 19, 23 BauNVO)
1.1 Das Sonstige Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO PV-FA) wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung der Energiegewinnung auf Grundlage solarer Strahlungsenergie festgesetzt. Es dient der Errichtung und dem Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage. Zulässig sind Modulare mit Solarmodulen und alle für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen, wie Trafostationen, Umspannstationen und Wechselrichterstationen sowie Zusanlagen bis zu einer Höhe von 3,5 m. Zusanlagen sind auch außerhalb der überbauten Flächen zulässig. Die im Teil A des B-Planes dargestellten Abstände von Zäunen zu gesetzlich geschützten Biotopen (GB) sind einzuhalten.
1.2 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf 3,5 m beschränkt. Den unteren Bezugspunkt stellen die Geländehöhen in Meter über NN im Bezugssystem DHHN2016 dar. Der obere Bezugspunkt ist die obere Begrenzungslinie der baulichen Anlagen.
2. 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 von den Modulen überstrichenen Flächen und die Modulzeilenabstände dürfen zweimal jährlich nicht von dem 1. Juli gemäht werden. Das Mägut ist zu entfernen. Unter den Modulen ist das Mähen ohne Mahlgüterentfernung zulässig. Alternativ zur Mäht ist eine Beweidung mit Schafen mit einem Besatz von maximal einer Grobvieheinheit je Hektar zulässig. Die Verweidung 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.

Hinweise

- 1. Brandschutz
In den Baufeldern 1 und 2 (BF 1 und 2) sind die Modulzeilen genau in Ost-West-Richtung anzuordnen. Die Module müssen exakt in einem Winkel von 17° geneigt und Richtung Süden ausgerichtet sein.
Im Baufeld 3 ist die Photovoltaik-Freiflächenanlage zu installierende Zäun an der der Bundesautobahn 20 zugewandten Südseite in einer Höhe von 0,8 m (Höhe Modulunterkante) bis zur Zaunhöhe von 2 m mit einem drückten Kunststoffgewebe (vgl. Bilder 1 und 6 des Brandschutzzeichens) zu versehen. Das Kunststoffgewebe muss eine Transmissions von maximal 30 % besitzen. Sichtschutzmaßnahmen mit gleicher oder besserer Gewährleistung des Brandschutzes sind alternativ zulässig.
2. Brandschutz
Die Löschwasserbedarf für das Vorhaben beträgt 96 m³/h für mindestens 2 Stunden auf beiden Seiten der Bundesautobahn 20 (BAB 20). Die Löschwassermenge ist zentral im Plangebiet vorzuhalten. Die Sicherstellung der Löschwassermenge ist der Brandschutzdienststelle des Kreisfeuerwehrverbandes des Landkreises Rostock vor Aufnahme der Nutzung der Photovoltaik-Freiflächenanlage (PV-Anlage) nachzuweisen.
Für den gewählten Zugang der Feuerwehr zu den Bereichen der PV-Anlagen sind Feuerwehrschränklungen zu veranlassen. Diese sind schriftlich bei der Brandschutzdienststelle des Landkreises Rostock zu beantragen. Es ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 für das Gesamtobjekt zu erstellen und mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen. Um die Erreichbarkeit im Brandfall mit Feuerwehrfahrzeugen zu ermöglichen, müssen die Straßen und Wege auf beiden Seiten der BAB 20 entsprechend der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr gestaltet sein.
3. Artenschutz
Es ist folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme durchzuführen.
Bodenbrütende Vögel: Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der in den Ackerflächen brütenden Arten außerhalb des Zeitraums 01.03. bis 30.06. ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Brutzeit unvermeidbar, sind die betreffenden Flächen bis zum Beginn und während der Brutzeit durch Pflügen/Grubbern/Eggen vegetationsfrei zu halten oder alternativ mit Hilfe von Fallnetzen das Anlegen einer Brutstätte zu verhindern.
4. Externe Kompensationsmaßnahmenfläche gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffregelung
Zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffregelung ist auf dem Flurstück 541 (Flur 1, Gemarkung Thelkow) auf der in Abs. 2 umgrenzten, 12.789 m² großen Teilfläche die Maßnahme 2.31 der Hinweise zur Eingriffregelung M-V (Neufassung 2018) durchzuführen und dauerhaft zu erhalten bzw. entsprechend den Vorgaben der "Hinweise zur Eingriffregelung M-V" dauerhaft zu pflegen (Umwandlung Acker in extensive Mähwiese).
5. Wasserschutzgebiet
Die Sondergebiete SO 2, SO 3 und SO 5 sind komplett Bestandteil der Schutzzone III der Wasserfassung Thelkow (Wasserschutzgebiet, MV_WSG_1041_07). Die Sondergebiete SO 1 und SO 4 gehören zum großen Teil zur Schutzzone III dieses Wasserschutzgebietes (vgl. Richtlinien im SO 1 und SO 4). Aus Gründen der Liegenschaft übereneinander liegende Abgrenzung der Wasserschutzzone und der Baugrenze) wurde auf eine Verwendung der Linie gemäß Planzeichenverordnung für die Schutzzone des Wasserschutzgebietes verzichtet.
6. Bodendenkmale
Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DschG M-V der unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landkreises für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundbesitzer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
7. Rechtsgrundlagen und Normen
Die in der Satzung genannten Rechtsgrundlagen und Normen können im Bauamt des Amtes Tessin, Alter Markt 1, 18195 Tessin während der Dienst- und Öffnungszeiten eingesehen werden.



GEMEINDE THELKOW
BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "SONDERGEBIET PHOTOVOLTAIKANLAGE THELKOW-SÜD"
ENTWURF
STEFAN PULKENAT LANDSCHAFTSARCHITEKT DIPL.-ING./BDLA
Fritz-Reuter-Straße 32 17139 Gielow Tel. 039957/2510 Fax 039957/25125
Plan-Nr.: 3020/001
22.10.2022
M. 1:1000
Gez.: TS