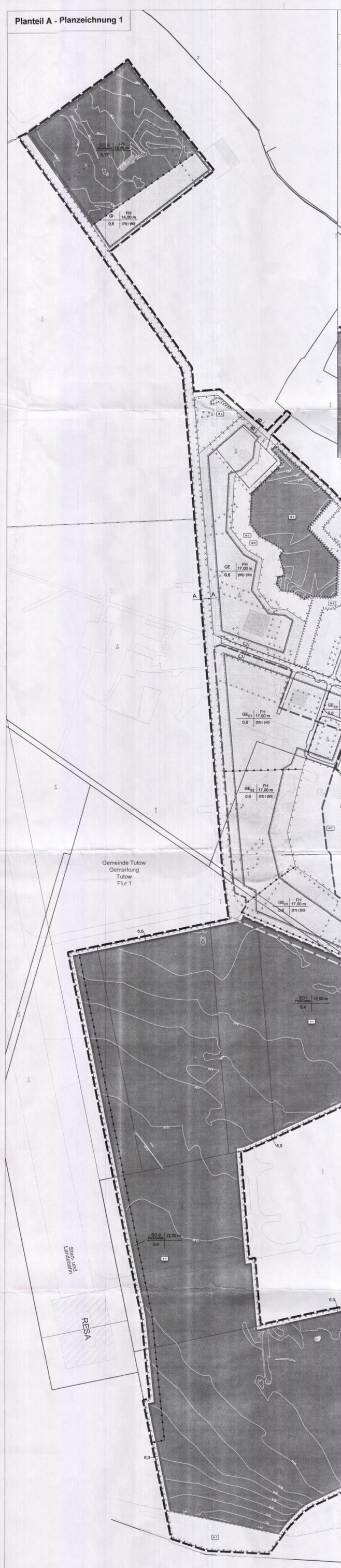
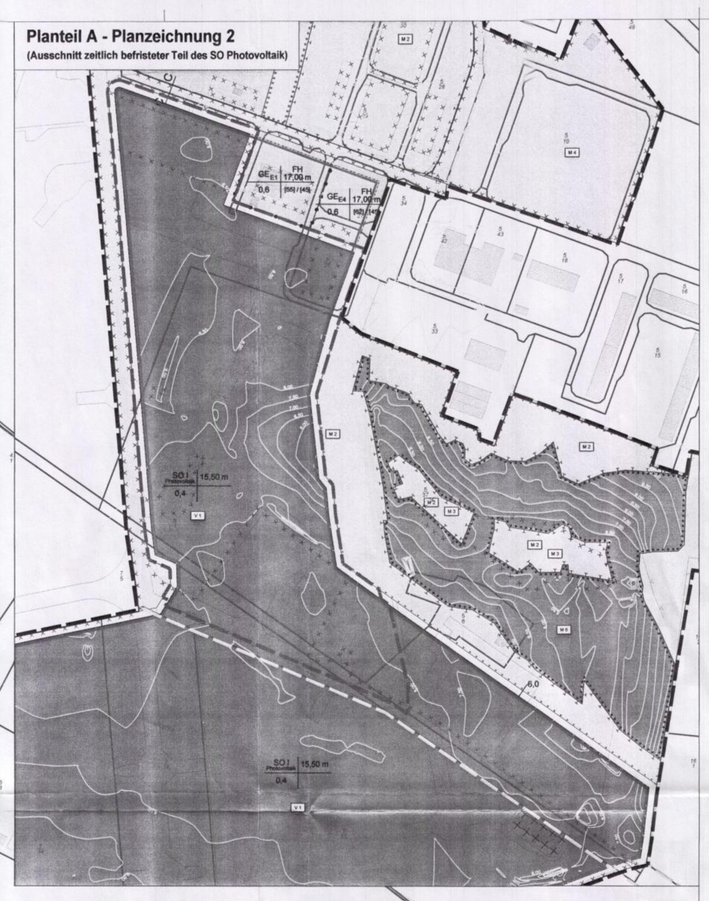
Planteil A - Planzeichnung 1



Planteil A - Planzeichnung 2

(Ausschnitt zeitlich befristeter Teil des SO Photovoltaik)



Planteil A - Planzeichenerklärung

I. Zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 9 und 11 BauNVO)

- SO I-II (Photovoltaik) – sonstige Sondergebiete Photovoltaik
- SO III (Modellsport) – sonstiges Sondergebiet Modellsportplatz
- GI – Industriegebiet
- GE – Gewerbegebiet
- $GE_{E\ 1-4}$ – eingeschränkte Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG; § 16 Abs. 2 Nr.1 und Nr. 4 BauNVO)

- 0,35 – maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 12,50 m – Höhe der baulichen Anlagen
- FH 12,50 m – Firsthöhe der baulichen Anlagen
- [62] / [45] – maximal zulässiger, immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP) tags 62 dB (A) / nachts 45 dB(A) je 1 m²

3. überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

- Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche

6. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Waldfläche

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- V 1 – Entwicklung, Pflege und Offenhaltung von Extensivgrünland im SO Photovoltaik
- M 1 – Pflege und dauerhafter Erhalt einer reich strukturierten Feldhecke
- M 2 – Herstellung, Pflege und Erhalt von Offenland/Halboffenland
- M 3 – Sicherung und Erhalt vorhandener Kleingewässer
- M 4 – Anlage eines Parks mit Erholungsfunktion
- M 5 – Entwicklung, Pflege und Erhalt einer reich strukturierten Feldhecke
- M 6 – Erhalt der Waldfläche ohne jegliche Nutzung und Pflege
- M 7 – Herstellung, Pflege und Erhalt von differenzierten Offenland/Halboffenlandstrukturen
- M 8 – Entwicklung zweier Kleingewässer

8. sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbe- und Industriegebiet Tutow, Auf dem Flugplatz"
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung	Höhe der baulichen Anlagen
Grundflächenzahl (GRZ)	IFSP

Erläuterung der Nutzungsschablone

II. Kennzeichnungen gem. §9 Abs. 5 BauGB

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hier: mit Kampfmitteln belastete Fläche

III. Planunterlagen gem. § 1 Abs. 2 PlanZVO 90 und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

- Umgriff des Bereichs mit zeitlicher Befristung/Folgenutzung
- Gemarkung Tutow – Gemarkungsname
- Flur 1 – Flurnummer
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 5/54 – Flurstücksnummer
- 6,0 – Bemaßung in m
- Höhenlinie
- Gebäudebestand
- Gebäudebestand der entfernt werden soll
- Sicherheitsstreifen des Verkehrslandeplatzes Tutow (60 m Abstand zum Kopf der Start- und Landebahn, 75 m beidseits der Achse der Start- und Landebahn)
- RESA-Fläche des Verkehrslandeplatzes Tutow (90 m x 120 m)
- Start- und Landebahn – Start- und Landebahn des Verkehrslandeplatzes Tutow (Gesamtlänge 1.200 m)

Planteil B

Textliche **Festsetzungen**, örtliche Bauvorschriften, Hinweise/nachrichtliche Übernahmen zum Bebauungsplan Nr. 7 "Solarpark Tutow II, Auf dem Flugplatz"

I Planungrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO I-II: sonstiges Sondergebiet Photovoltaik
zulässig sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO:

- Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, hier: der Solarenergie dienen
- wasserdurchlässige Wege für den Bau, die Wartung und den Betrieb der Anlagen
- mit der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Solarenergie verbundene Nebenanlagen (z.B. Zäune, Wege, Wechselrichterstationen, Nebengebäude, die der Unterbringung von Wartungstechnik dienen)

ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kulturelle Zwecke, soweit diese in unmittelbaren Zusammenhang mit der Erforschung, Entwicklung oder der Nutzung erneuerbarer Energie stehen (z.B. zur Unterbringung von Ausstellungen zur Thematik erneuerbare Energien)

SO III: sonstiges Sondergebiet Modellsportplatz
zulässig sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

- Anlagen und Einrichtungen, die dem Betreiben des Modellsports dienen (z.B. befestigte Flächen, Vereinshaus, Werkstatt)
- mit dem Betreiben des Modellsports verbundene Nebenanlagen (z.B. Zäune, Wege, Stellplätze, Schleppen und Winden)

GI: Industriegebiet
zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 2 BauNVO:

- Industrie- und Gewerbebetriebe aller Art (soweit sie nicht nachfolgenden Einschränkungen oder Verboten unterliegen), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im Industriegebiet nur solche Betriebe zulässig sind, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) pro Quadratmeter Grundfläche den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten. Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist das Baugrundstück heranzuziehen.

unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Industrie-/Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden. Von diesem Ausschluss der Zulässigkeit ausgenommen werden solche Verkaufsstellen von produzierenden Gewerbebetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem jeweiligen produzierenden Betrieb stehen und nicht mehr als insgesamt 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben (Fabrikverkauf)
- Tankstellen (außer Betriebstankstellen)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (außer solche Einrichtungen, die in unmittelbaren betrieblichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet etablierten Gewerbebetrieb stehen)
- die Errichtung und der Betrieb von Windkraftanlagen

ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel bzw. von Rindern und Schweinen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet

GE, $GE_{E\ 1-4}$: Gewerbegebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet
zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art (soweit sie nicht nachfolgenden Einschränkungen oder Verboten unterliegen), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe; Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude einschließlich Gebäude für freie Berufe; Anlagen für sportliche Zwecke, sofern keine Freianlagen realisiert werden
- auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet bzw. eingeschränkten Gewerbegebiet nur solche Betriebe zulässig sind, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) pro Quadratmeter den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von Tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten. Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist das Baugrundstück heranzuziehen.
- entsprechend des Abstandserlasses *"Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände"* des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW vom 02.04.1998 (MBl. NM. S. 744) sind im
  - $GE_{E\ 1}$ lediglich Betriebe der Abstandsklasse VI,
  - $GE_{E\ 2-3}$ lediglich Betriebe der Abstandsklasse V und in den
  - $GE_{E\ 4}$ lediglich Betriebe der Abstandsklasse VII

zulässig.

unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden. Von diesem Ausschluss der Zulässigkeit ausgenommen werden solche Verkaufsstellen von produzierenden Gewerbebetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem jeweiligen produzierenden Betrieb stehen und nicht mehr als insgesamt 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben
- die Errichtung und der Betrieb von Windkraftanlagen

ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gewerbliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-19 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl
(§ 16 BauNVO)

SO I-II: Die Grundflächenzahl ist mit maximal 0,4 festgesetzt. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche innerhalb des sonstigen Sondergebietes Photovoltaik

Hinsichtlich der zulässigen Grundfläche im Bereich des sonstigen Sondergebietes Photovoltaik wird ergänzend bestimmt, dass
- das Maß der baulichen Nutzung, welches mit einer Vollversiegelung einhergeht, auf 0,2 % der innerhalb des sonstigen Sondergebietes Photovoltaik gelegenen Fläche beschränkt wird .
- das Maß der baulichen Nutzung, welches mit einer Teilversiegelung einhergeht, auf 2,0 % der innerhalb des sonstigen Sondergebietes Photovoltaik gelegenen Fläche beschränkt wird.

Die zulässige Grundfläche innerhalb des sonstigen Sondergebietes Photovoltaik darf durch die Grundflächen von Zuwegungen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

SO III: Die Grundflächenzahl ist mit maximal 0,15 festgesetzt. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche innerhalb des sonstigen Sondergebietes Modellsportplatz.

Die zulässige Grundfläche innerhalb des sonstigen Sondergebietes Modellsportplatz darf durch die Grundflächen von Zuwegungen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

GI: Die Grundflächenzahl ist mit maximal 0,8 festgesetzt. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche innerhalb des Industriegebietes.

Die zulässige Grundfläche innerhalb des Industriegebietes darf durch die Grundflächen von Zuwegungen, Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

GE, $GE_{E\ 1-4}$: Die Grundflächenzahl ist mit 0,6 festgesetzt. Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche innerhalb des Gewerbegebietes bzw. eigeschränkten Gewerbegebietes.

Die zulässige Grundfläche innerhalb des Gewerbegebietes bzw. eigeschränkten Gewerbegebietes darf durch die Grundflächen von Zuwegungen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Im SO I wird eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 15,50 m über NHN festgesetzt.
Im SO II wird eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 12,70 m über NHN festgesetzt.
Im SO III wird eine maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen von 12,50 m über NHN festgesetzt.
Im GI wird eine maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen von 14,00 m über NHN festgesetzt.
Im GE wird eine maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen von 17,00 m über NHN festgesetzt.
In den $GE_{E\ 1-4}$ wird eine maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen von 17,00 m über NHN festgesetzt.

3 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile bis max. 0,50 m überschritten werden.

3.2 nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf lediglich für ebenerdige Nebenanlagen (Stellplätze, Zufahrten sowie Umfahrten) bzw. durch solche Nebenanlagen, die unterhalb des Niveaus der erschließenden Straße liegen (Regenrückhaltebecken) in Anspruch genommen werden. Dabei sind KFZ-Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag in Form von Rasenpflaster oder Rasenziegel zu befestigen, lediglich die Fahrgassen sowie die Stellflächen für LKW dürfen vollständig versiegelt werden (Beton, Bitumen). Die Errichtung von Garagen und/oder Carports im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist unzulässig.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die nicht überbauten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des GI, des GE und der $GE_{E\ 1-4}$ sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gruppenweise mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Auf 250 m² sind 30 Sträucher bzw. 5 Bäume entsprechend der Pflanzliste (Punkt 6.2) zu pflanzen.

Erfolgt eine Grundstücksabgrenzung durch Hecken und werden für diese Heckenbepflanzung Bäume bzw. Sträucher entsprechend der Pflanzliste genutzt, werden die bei der Heckenpflanzung verwendeten Sträucher auf die im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu pflanzenden Sträucher bzw. Bäume angerechnet.

Je 10 KFZ-Stellplätze bzw. je 4 LKW-Stellplätze ist ein großgroniger bzw. sind zwei mittelkronige Bäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Es ist zulässig, die Baumpflanzungen auch außerhalb der Stellflächenbereiche zu realisieren.

4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straßenverkehrsflächen sind gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Grünflächen sind gemäß Planzeichnung als private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Innerhalb der privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art nicht zulässig. Von diesem Verbot ausgenommen sind für den Bau bzw. Betrieb der Photovoltaikanlage erforderliche Nebenanlagen (z.B. Leitungen, Kabel, Erschließungswege mit wasserdurchlässigen Belägen und Zäune, etc.).

6 Planungen, Nutzungsreglungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1 Gehölzpflanzungen, Straßenbegleitgrün

- Für die Straßen, die laut Bebauungsplan entsprechend des Querschnittes A-A auszubauen sind, ist folgende Begrünungsstrategie maßgeblich:
  - je 200 m Straßenraum sind 75 m 3-reihige Hecke zu realisieren. Der Reihenabstand innerhalb der Hecke beträgt 0,60 m. Es sind Heckenpflanzen mit einer Mindestgröße von 100 cm - 125 cm entsprechend Pflanzliste zu verwenden.
  - sowohl die Bankette als auch der Grünstreifen, der den Fußgänger-/Radfahrbereich von der Fahrbahn abgrenzt, sind durch eine extensive Rasenansaat zu begrünen. Da diese Flächen keiner intensiven Nutzung unterliegen, sind Wildblumen-Rasen-Mischungen zu verwenden.
- Für die Straßen, die laut Bebauungsplan entsprechend des Querschnittes B-B auszubauen sind, ist folgende Begrünungsstrategie maßgeblich:
  - Aufgrund des Straßenquerschnittes sind weder Baum- noch Heckenpflanzungen vorzusehen. Die Bankette sind lediglich durch eine extensive Rasenansaat zu begrünen. Auch hier ist, da diese Flächen keiner intensiven Nutzung unterliegen, eine Wildblumen-Rasen-Mischung zu verwenden.
- Für die Straße, die laut Bebauungsplan entsprechend des Querschnittes C-C auszubauen ist, ist folgende Begründungsstrategie maßgeblich:
  - Sowohl das Bankett als auch der seitlich liegende Grünstreifen sind mit einer Rasenansaat zu begrünen. Da diese Flächen keiner intensiven Nutzung unterliegen, ist hier eine Wildblumen-Rasen-Mischung zu verwenden, die maximal 4 x im Jahr gemäht werden darf. Der Sicherheitsstreifen, der den Fußgänger-/Radfahrbereich von der Fahrbahn abgrenzt, ist durch einen regelmäßig zu mähenden Gebrauchsrasen zu begrünen.

6.2 - Pflanzliste Straßenbegleitgrün (Heckenpflanzen mindestens 100 cm-125 cm hoch)

Acer campestre	Feldahorn
Caragana arborescens	Erbsenstrauch
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Rhamnus catartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose

- Pflanzliste Feldhecke

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Coryllus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus catartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

- Pflanzliste Park

Acer platanoides	Spitzahorn	(Hochstamm; 3x verpflanzt; Stammumfang 18 cm-20 cm)
Aesculus carnea	Rotblühende Roßkastanie	(Hochstamm; 4x verpflanzt; Stammumfang 20 cm-25 cm)
Alnus glutinosa	Schwarzerle	(Hochstamm; 3x verpflanzt; Stammumfang 18 cm-20 cm)
Betula pendula	Sandbirke	(Hochstamm; 3x verpflanzt; Stammumfang 18 cm-20 cm)
Fagus sylvatica 'Purpurea'	Blutbuche	(Hochstamm; 4x verpflanzt; Stammumfang 20 cm-25 cm)
Fraxinus excelsior	Gem. Esche	(Hochstamm; 3x verpflanzt; Stammumfang 18 cm-20 cm)
Salix spec.	Weiden	(verschulte Sträucher, 4 Triebe, 100-150 cm hoch)
Salix alba 'Tristis'	Trauerweide	(Hochstamm; 3x verpflanzt; Stammumfang 18 cm-20 cm)
Tilia cordata	Winterlinde	(Hochstamm; 3x verpflanzt; Stammumfang 18 cm-20 cm)
Quercus robur	Stieleiche	(Hochstamm; 3x verpflanzt; Stammumfang 18 cm-20 cm)

6.3 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.3.1 Die mit der Signatur „SO Photovoltaik" und V 1 gekennzeichneten Flächen, die nicht für Nebenanlagen/Gebäuden für elektrische und sonstige Betriebseinrichtungen sowie Zufahrten/Baustelleneinrichtungen benötigt werden, sind als mesophiles Extensivgrünland zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.3.2 Innerhalb der mit der Signatur M 1 gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene reich strukturierten Feldhecke mit Herausnahme vereinzelter Bäume 1. und 2. Ordnung, nicht heimischer oder nicht standortgerechter Gehölze sowie auf den Kopf setzen vorhandener Weiden, dauerhaft zu erhalten. Nicht bestockte Bereiche innerhalb der Fläche sind durch eine einschürige Mahd im September von Gehölzaufwuchs frei zu halten.

6.3.3 Die mit der Signatur M 2 gekennzeichneten Flächen sind als Offenland bzw. Halboffenland herzustellen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die versiegelten Flächen sind vollständig zu entsiegeln.

6.3.4 Innerhalb der mit M 3 gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Kleingewässer zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

6.3.5 Die mit der Signatur M 4 gekennzeichneten Flächen sind durch das Anpflanzen von Gehölzen entsprechend Pflanzliste (Punkt 6.2, mindestens 60 St.), die Anlage von intensiven und extensiven Wiesenflächen sowie neuer Wege zu einem Park mit Erholungsfunktion zu entwickeln.

6.3.6 Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Fläche (M 5) ist eine reich strukturierte Feldhecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen (gemäß Pflanzliste Punkt 6.2) zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.3.7 Die als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Waldgebiete (M 6) sind unter Ausschluss jeglicher Nutzung und Pflege einer natürlichen Entwicklung zu überlassen.

6.3.8 Die mit der Signatur M 7 gekennzeichneten Flächen sind als differenziertes Offenland bzw. Halboffenland herzustellen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Um heterogene Strukturen herzustellen sind die Mäharbeiten mit Sensen und jeweils nur in Abschnitten durchzuführen.

6.3.9 Innerhalb der mit der Signatur M 8 gekennzeichneten Flächen sind zwei Kleingewässer in einer Gpße von jeweils 100 m² herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

7 Befristung der im Planteil A - Planzeichnung 2 festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

7.1 Zeitraum (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
In Planzeichnung 2 sind innerhalb des Umgriffs mit zeitlicher Befristung/Folgenutzung die Flächen als sonstiges Sondergebiet Photovoltaik, private Grünfläche sowie Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzungen innerhalb des Umgriffs sind auf 25 Jahre befristet. Die Laufzeit endet am 01.04.2034.

7.2 Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB)
Als Folgenutzung für die Flächen innerhalb des Umgriffs mit zeitlicher Befristung/Folgenutzung sind die Nutzungen als eingeschränkte Gewerbegebiete und als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß Planzeichnung 1 festgesetzt.

II Festsetzungen durch örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

1 Einfriedung der Grundstücke, abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 und Nr. 6 LBauO M-V)

Zum Schutz der im Satzungsgebiet zulässigerweise zu errichtenden Freiflächen-PV-Anlage ist die Errichtung eines maximal 2,30 m hohen Sicherheitszaunes zulässig. Die Einzäunung ist auch im Bereich privater Grünflächen zulässig. Die Abstandsfläche für die Einfriedung wird auf Null reduziert.
Die Einzäunung ist aus Industriezaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun auszuführen.
Zur Gewährleistung der Kleintiergängigkeit ist für den Sicherheitszaun eine Bodenfreiheit von 10 bis 15 cm einzuhalten.

III Hinweise

1 Bodendenkmalpflege

1.1 Der Beginn der Bauarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

1.2 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. M-V Nr. 23 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.

2 Begrünung der Privatgrundstücke

2.1 Es wird auf § 8 Abs. 1 der LBauO M-V hingewiesen. Hier ist festgeschrieben, dass die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und der nicht im Außenbereich gelegenen, nach öffentlichen Baurecht bebaubaren Grundstücke zu begrünen und zu unterhalten sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

3 Sicherung der Löschwasserversorgung

3.1 Für die Gewerbegebiete ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h; für die Industriegebiete eine Löschwassermenge von 192 m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.
Es wird darauf verwiesen, dass auf den Baugrundstücken ausgebaute Regenrückhaltebecken mit Löschwasserentnahmestellen vorzusehen sind.
Alle Löschwasserentnahmestellen sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

4 Altlasten

4.1 Beim Plangebiet, Teilfläche des ehemaligen Flugplatzes der Reichsluftwaffe, der auch nach dem Krieg bis 1992 durch die Sowjetarmee weitergenutzt worden ist, handelt es sich um eine Rüstungsaltlast.

4.2 Nach der Aufgabe des Standortes durch die WGT-Streitkräfte wurde im Auftrag der Bundesregierung eine Erstbewertung und Detailuntersuchungen des Gefährdungspotentials auf dem Flugplatzgelände durchgeführt. Umfangreiche Ergebnisberichte hierzu liegen im Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt vor. Im Zuge dieser Untersuchungen wurden die Kontaminationen, von denen akute Gefährdungen ausgingen, beseitigt. Altlastverdachtsflächen mit geringem Gefährdungspotentials wurden z.T. im Boden belassen. Die genaue Lage dieser Punkte kann bei Bedarf den oben erwähnten, beim StALU vorliegenden Gutachten entnommen werden.

4.3 Im Rahmen der umfangreichen Rückbauarbeiten die im Plangebiet durchgeführt worden sind, erfolgte lediglich ein oberirdischer Abriss der nicht mehr benötigten Bausubstanz. In diesem Zusammenhang erfolgte jedoch keine Boden- bzw. Altlastensanierung.

4.4 Sollten im Rahmen der Erschließung der Flächen bzw. Bautätigkeiten auf dem Gelände z.B. bei Bodenaushub, schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlastverdachtsflächen angetroffen werden, ist entsprechend der Zuständigkeit des Landkreises Demmin für die Ermittlung und Erfassung der Altlasten sowie deren Überwachung unbedingt die Abstimmung mit der unteren Wasser- und Abfallbehörde des Landkreises zu führen.

5 Sicherung der Belange der Luftfahrt

5.1 Aus Flugsicherungsgründen muss jede Baumaßnahme innerhalb des Baugebietes dem Wirtschaftsministerium, Referat Luftfahrt rechtzeitig angezeigt werden, um die notwendigen Informationen an die Luftfahrer veranlassen zu können. Mit Ausführung der Baumaßnahmen wird des weiteren eine entsprechende Änderung der Flugplatzkarte erforderlich, die über den Halter des Flugplatzes zur Verfügung gestellt werden muss.

5.2 Nebenanlagen, wie z.B. Schornsteine, Antennenträger, die die festgesetzten Baugrenzen überschreiten sollen, müssen dem Wirtschaftsministerium, Referat Luftfahrt zu gegebener Zeit zur Prüfung vorgelegt werden, um eventuelle Luftfahrthinderniskennzeichnungen festlegen zu können. Auch zeitweilige Hindernisse, z.B. Baukrähne während der Errichtung von baulichen Anlagen im Industrie- und Gewerbegebiet, sind beim Wirtschaftsministerium, Referat Luftfahrt zur Stellungnahme vorzulegen.

5.3 Zudem ist sicher zu stellen, dass durch die geplanten PV-Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen des Flugbetriebes durch Blendwirkung und Reflexionen sowie durch thermische Beeinflussung erfolgt.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung Tutow hat auf ihrer Sitzung am 30.11.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Solarpark Tutow II, Auf dem Flugplatz" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist am 18.01.2010 im "Jarmener Informationsblatt" erfolgt.
Tutow, d. 06.01.2011 Siegel Unterschrift Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 21 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.
Tutow, d. 06.01.2011 Siegel Unterschrift Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 ist im Rahmen einer Bürgerversammlung am 05.10.2010 im Gebäude der FFW Tutow durchgeführt worden. Die Bekanntmachung der Durchführung ist mit Veröffentlichung am 27.09.2010 im "Jarmener Informationsblatt" erfolgt.
Tutow, d. 06.01.2011 Siegel Unterschrift Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.09.2010 unter Fristsetzung bis zum 05.10.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Tutow, d. 06.01.2011 Siegel Unterschrift Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 19.10.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 "Solarpark Tutow II, Auf dem Flugplatz" mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung des Bebauungsplans Nr. 7 "Solarpark Tutow II, Auf dem Flugplatz" informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Tutow, d. 06.01.2011 Siegel Unterschrift Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans "Solarpark Tutow II, Auf dem Flugplatz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, der Umweltbericht und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 02.11.2010 bis 03.12.2010 während folgender Zeiten
Mo. 7.30 Uhr - 12.00 Uhr, 12.30 Uhr - 14.30 Uhr
Di. 7.30 Uhr - 12.00 Uhr, 12.30 Uhr - 18.00