

Vorentwurf zur Satzung der Gemeinde Tutow über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Solarpark Tutow II, Auf dem Flugplatz"

für das Gebiet auf dem "Flugplatz Tutow" in der Ortslage Tutow, in der Flur 1, Flurstücke 5/11 (tw), 5/32 (tw) und 5/49 (tw) der Gemarkung Tutow.

Aufgrund des § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Tutow vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Solarpark Tutow II, Auf dem Flugplatz Tutow" für das Gebiet auf dem Flugplatz Tutow, Flur 1, Flurstücke 5/11 (teilweise), 5/32 (teilweise) und 5/49 (teilweise) der Gemarkung Tutow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung 1 : 1.000

Auszug des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 7 "Solarpark Tutow II, auf dem Flugplatz" für den Geltungsbereich der 1. Änderung



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Solarpark Totow II, auf dem Flugplatz" (Maßstab 1:1000)



4. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sein könnten, sind mit Schreiben vom auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren beteiligt worden. Sie wurden auf die öffentliche Auslegung der Planung hingewiesen.

Jarmen, d. 2023
- Siegel -
Unterschrift
Der Bürgermeister

5. Der Entwurf der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Solarpark Tutow II, Auf dem Flugplatz" der Gemeinde Tutow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten

Mo. geschlossen
Di. 8:00 Uhr - 12:00 Uhr; 13:00 Uhr - 17:45 Uhr
Mi. geschlossen
Do. 8:00 Uhr - 12:00 Uhr; 13:00 Uhr - 16:00 Uhr
Fr. geschlossen

nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadt Jarmen, Bauamt, Lindenstraße 13 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Zeit der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Jarmen-Tutow dem "Jarmener Informationsblatt" und zusätzlich auf der Homepage des Amtes Jarmen-Tutow unter der Internetadresse <http://www.jarmen.de> ortsüblich bekannt gemacht worden.

Jarmen, d. 2023
- Siegel -
Unterschrift
Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Tutow hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Jarmen, d. 2023
- Siegel -
Unterschrift
Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Planes am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Hansesstadt Demmin, d. 2023
- Siegel -
Unterschrift
Dipl. Ing. H. Weinert
o.b. Vermessungsingenieur

8. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Solarpark Tutow II, Auf dem Flugplatz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Tutow als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom genehmigt.

Jarmen, d. 2023
- Siegel -
Unterschrift
Der Bürgermeister

9. Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 "Solarpark Tutow II, Auf dem Flugplatz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Jarmen, d. 2023
- Siegel -
Unterschrift
Der Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Solarpark Tutow II, Auf dem Flugplatz" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer eingesehen werden kann und über den Inhalt der Satzung Auskunft zu erhalten ist, sind am durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Jarmen-Tutow dem "Jarmener Informationsblatt" und zusätzlich auf der Homepage des Amtes Jarmen-Tutow unter der Internetadresse <http://www.jarmen.de> ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Jarmen, d. 2023
- Siegel -
Unterschrift
Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung in der Fassung vom 18.12.1990
veröffentlicht am 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1087)

I. Planzeichnerische Festsetzungen

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

II / III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise

— Baugrenze

4. **Sonstige Planzeichen**

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes Nr. 7 gem. § 9 Abs. 7 BauGB

— Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Solarpark Tutow II, auf dem Flugplatz Tutow"

II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

— Umgrenzung Schutzgebiet

Ⓛ Landschaftsschutzgebiet

— Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

— Linie aus Hochwassergefährdungskarte gemäß Art. 6 2007/60 EG (+1,40 m NHN)

III. Planzeichen ohne Normcharakter

1. **Katasterliche Grundlagen**

14/2 Flurstück

— Flurstücksgrenze

— Zuordnungsfließ

Flur 1 Flur

— Flurgrenze

— Gemarkungsname

— vorhandener Baum

2. **Darstellung außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung - nachrichtliche Darstellung**

— vorhandene Wohnbebauung

— vorhandene Nebengebäude

IV. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Ausarbeitung der Satzung des Bebauungsplanes sowie des Verfahrensablaufes bildete das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert.

Folgende weitere Gesetzestexte waren für die Erarbeitung des Bebauungsplanes maßgeblich:

- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

- die **Landesbauordnung M-V** (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), die zuletzt durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) geändert worden ist,

- die **Planzeichenerverordnung** (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1991, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBl. M-V S. 467) geändert worden ist.

V. Hinweise

1. Längenangaben erfolgen in Metern und Höhenangaben in Meter über NHN (DHHN 92).

2. Grundlage für die vorliegende Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist der Bebauungsplan Nr. 7 "Solarpark Tutow II, Auf dem Flugplatz" mit katasterlichen Eintragungen vom Januar 2023, in Kraft getreten mit Ablauf des 17.01. 2011.

Teil B - Text

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1. Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauNVO wird das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Es sind ausschließlich Wohngebäude, die der Wohnnutzung dienenden Nebenanlagen, sowie die für die Erschließung notwendigen Infrastrukturanlagen zulässig.

In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzung nur ausnahmsweise zulässig sind:

- nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe,

- Anlagen zur Hobby- bzw. Kleintierhaltung i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit sich auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind.

2. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare

Grundstücksflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

2.1. Die festgehaltenen Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.

2.2. Die nicht überbaubaren Grundstücksfläche darf für Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne der §§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 14 Abs. 2 BauGB überbaut werden.

Dies gilt gleichfalls für Garagen und Carports.

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1. Bodendenkmale

1.1. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Hinweise

1. Altlasten/Bodenschutz

1.1. Im Geltungsbereich sind Altlasten bekannt. Eine Mobilisierung der der Schadstoffe ist zu vermeiden.

1.2. Sollten bei Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, wie z. B. Verfallenen oder Gerichte, ist die untere Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu informieren.

1.3. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussschichten anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz-Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen; die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 - 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen. Sollte der Boden auf ein anderes Grundstück verbracht werden, sind zusätzlich die Bestimmungen der LAGA M 20 einzuhalten.

2. Munitionsfunde

2.1. Das Plangebiet ist als kampfmittelgefährdeter Bereich bekannt. Entsprechende Sanierungs-/Beräumungsmaßnahmen wurden bereits ausgeführt. Die Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeiten auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Verfahrensvermerke

0. Die Satzung des Bebauungsplan Nr. 7 "Solarpark Tutow II, Auf dem Flugplatz" der Gemeinde Tutow ist mit dem Ablauf des 17. Januar 2011 in Kraft getreten.

1. Mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Tutow vom ist die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Solarpark Tutow II, Auf dem Flugplatz" ergänzt. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt unter Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses ist am im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Jarmen-Tutow dem "Jarmener Informationsblatt" und zusätzlich auf der Homepage des Amtes Jarmen-Tutow unter der Internetadresse <http://www.jarmen.de> erfolgt.

Jarmen, d. 2023
- Siegel -
Unterschrift
Der Bürgermeister

2. Die Beteiligung der für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörde ist erfolgt.

Jarmen, d. 2023
- Siegel -
Unterschrift
Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist am 2023 um Uhr im Rahmen einer Bürgerversammlung im durchgeführt worden. Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist durch Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Jarmen-Tutow dem "Jarmener Informationsblatt" und zusätzlich auf der Homepage des Amtes Jarmen-Tutow unter der Internetadresse <http://www.jarmen.de> hingewiesen worden.

Jarmen, d. 2023
- Siegel -
Unterschrift
Der Bürgermeister

Jarmen, d. 2023
- Siegel -
Unterschrift
Der Bürgermeister

Lage und Abgrenzung des Plangebietes auf dem Luftbild (unmaßstäblich, Quelle: geoportal-mv.de)



Vorentwurf zur Satzung der Gemeinde Tutow über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Solarpark Tutow II, Auf dem Flugplatz"

Stand: 11. Oktober 2024
Maßstab 1 : 1.000

VORHABENSTRÄGER:
Gemeinde Tutow
c/o Amt Jarmen-Tutow
Lindenstraße 13
17126 Jarmen

BEARBEITET DURCH:
Ingenieurbüro Teetz
Mühlentich 7, 17109 Demmin
Tel. 03998 / 22 20 47 info@ib-teetz.de