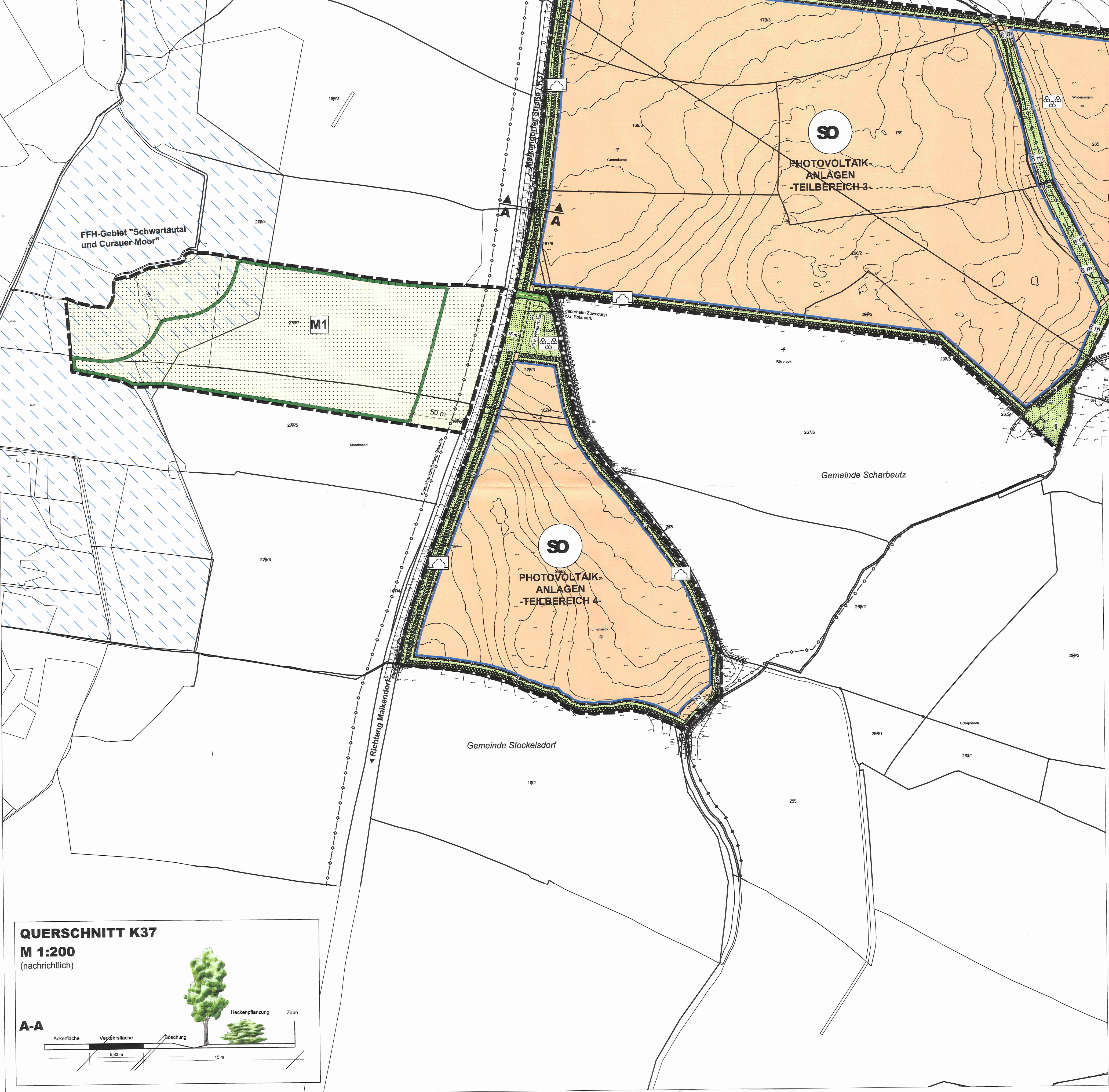
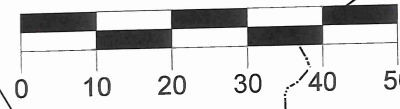


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 104 -SCH- DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1:2.000

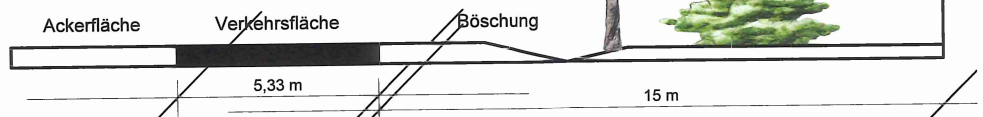


QUERSCHNITT K37

M 1:200

(nachrichtlich)

A-A



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO von 2023

I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SONSTIGE SONDERGEBIETE - PHOTOVOLTAIKANLAGEN -

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENABGRENZUNGSLINIE

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN

UNTERIRDISCH

OBERIRDISCH

GRÜNFLÄCHEN

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

SCHUTZSTREIFEN

GRAS- UND KRAUTFLUR

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

NUMERIERUNG MAßNAHMENFLÄCHE

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

SONSTIGE PLANZEICHEN

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

15 m ANBAUFREIE ZONE AN KREISSTRASSEN

GESETZLICH GESCHÜTZTES BIOTOP

VORHANDENER KNICK AUßERHALB DES PLANGEBIETES

FFH-GEBIET "SCHWARTAUTAL UND CURAUER MOOR"

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 BauGB

§§ 1-11 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 9 Abs. 6 BauGB

§ 30 BauNVO

§ 21 NatSchG

§ 21 NatSchG

§ 21 NatSchG

§ 21 NatSchG

§ 21 NatSchG

§ 21 NatSchG

§ 21 NatSchG

§ 21 NatSchG

§ 21 NatSchG

§ 21 NatSchG

§ 21 NatSchG

§ 21 NatSchG

§ 21 NatSchG

§ 21 NatSchG

§ 21 NatSchG

§ 21 NatSchG

§ 21 NatSchG

§ 21 NatSchG

§ 21 NatSchG

§ 21 NatSchG

§ 21 NatSchG

§ 21 NatSchG

§ 21 NatSchG

§ 21 NatSchG

§ 21 NatSchG

§ 21 NatSchG

§ 21 NatSchG

§ 21 NatSchG

§ 21 NatSchG

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

FLURSTÜCKSGRENZEN

FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG

SICHTFELDER

SCHÄCHTE DER VERBANDSGEWÄSSER MIT DEN JEWELIGEN TIEFEN IN METERN

2,5 m

35

2,5 m

35

2,5 m

35

2,5 m

35

2,5 m

35

2,5 m

35

2,5 m

35

2,5 m

35

2,5 m

35

2,5 m

35

2,5 m

35

2,5 m

35

2,5 m

35

2,5 m

35

2,5 m

35

2,5 m

35

2,5 m

35

2,5 m

35

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 2023

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

(1) Die festgesetzten Sonstigen Sondergebiete der Zweckbestimmung - Photovoltaik - dienen der Errichtung von Photovoltaikanlagen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen.

(2) Zulässig sind:

1. Photovoltaikanlagen,
2. notwendige Wechselrichtergebäude,
3. Trafogebäude,
4. notwendige Nebenanlagen (Monitoringcontainer, Zählstationen, Mittelspannungsschaltstation etc.),
5. Anlagen zur Energiespeicherung im Umfang der im Plangebiet erzeugten Energie,
6. Anlagen zur Löschwasserbereitstellung,
7. ein umlaufender, bis zu 2,60 m hoher Zaun. Die Zaununterkante muss mindestens 0,20 m über dem natürlichen Gelände liegen, um das Durchqueren für Kleintiere zu ermöglichen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)

- (1) Innerhalb der Sondergebiete dürfen:
 - im Teilbereich 1 max. 18.350 m²,
 - im Teilbereich 2 max. 31.650 m²,
 - im Teilbereich 3 max. 125.000 m²,
 - im Teilbereich 4 max. 42.200 m²mit Photovoltaikanlagen überstellt werden. Das entspricht einer GRZ von 0,8.
- (2) Die Höhe der baulichen Anlagen in den Sondergebieten darf max. 3,60 m über vorhandenem Gelände betragen. Ausschließlich die Höhe der Wechselrichtergebäude sowie der Masten für Überwachungskameras dürfen max. 4,0 m über vorhandenem Gelände betragen.

3. MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (AUSGLEICH)

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)
- (1) Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gras- und Krautflur" sind als extensive Gras- und Krautflur zu entwickeln. Alternativ kann eine Blühwiese entwickelt werden (Ausgleich, Hinweise s. Begründung).
- (2) Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Heckenanpflanzungen zu entwickeln (Ausgleich, Hinweise s. Begründung).
- (3) Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Knickschutzstreifen" sind als extensives Grünland zu entwickeln (Ausgleich, Hinweise s. Begründung).
- (4) Innerhalb der Flächen mit der Zweckbestimmung "Knickschutzstreifen" sind Aufschüttungen und Abgrabungen, die Lagerung von Materialien jeglicher Art sowie die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.
- (5) Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 ist eine Ackerbrache herzustellen (Ausgleich, Hinweise s. Begründung).
- (6) Als Zusatznutzung im Sondergebiet ist dieses als extensives Grünland zu nutzen.
- (7) Im Plangebiet sind flächige Befestigungen wassergebunden zu gestalten.
- (8) Bei der Entwicklung von extensivem Grünland ist der Einsatz von chemischen Schädlings- oder Unkrautvernichtungsmitteln sowie von Düngemitteln jeglicher Art nicht zulässig.

4. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO)

Eine Beleuchtung der Photovoltaikanlagen ist nicht zulässig.

5. BEFRISTUNGS- UND BEDINGTE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Nutzung des Plangebietes oder Teile des Plangebietes als Sonstiges Sondergebiet ist zulässig unter Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange und bis zu einem Jahr nach Außerbetriebnahme der PV-Freiflächenanlage. Die Fläche ist anschließend zu renaturieren und wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

HINWEISE:

Artenschutz

Die im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag bzw. dem Umweltbericht zur Begründung zu entnehmen. Bei Bauarbeiten im Bereich von Bäumen und Gehölzen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

DIN-Vorschriften / technische Regelwerke

Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Gemeinde Scharbeutz, Am Bürgerhaus 2, 23683 Scharbeutz, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Denkmalschutz

Im Plangebiet des Bebauungsplanes können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Es wird auf § 15 DSchG hingewiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung eines oder einer der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen nach der Mitteilung.

Außenbeleuchtung

Zum Schutz von wildlebenden Tierarten werden für die Außenbeleuchtung Leuchtmittel mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 3.000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern empfohlen. Die Leuchtmittel sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und sollten eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasseroberflächen, Gehölze oder Grünflächen sollte nicht erfolgen. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Scharbeutz durch das Planungsbüro Ostholstein, Trenkamp 24, 23611 Bad Schwesau, www.plb.de

PRÄAMBEL

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Scharbeutz durch das Planungsbüro Ostholstein, Trenkamp 24, 23611 Bad Schwesau, www.plb.de

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 05.03.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ am 30.04.2024.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form als Auslegung in der Zeit vom 13.05.2024 bis 24.05.2024 durchgeführt.
3. Die Nachbargemeinden, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 23.04.2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bauausschuss hat am 05.11.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und weiteren Bestandteilen des Vorhabens und Erschließungsplanes beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und weitere Bestandteile des Vorhabens und Erschließungsplanes wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.03.2025 bis einschließlich 25.04.2025 im Internet unter www.Gemeinde-Scharbeutz.de/Bauleitplanung und im zentralen Internetportal des Landes veröffentlicht. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 13.03.2025 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ und über die Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter www.Gemeinde-Scharbeutz.de/Bauleitplanung ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet eingestellt. Zusätzlich zu der Veröffentlichung im Internet lagen die genannten Unterlagen während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 05.03.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

Scharbeutz, den 26. APR. 2025

SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ
ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 104 -SCH-

Gebiet: Sarkwitz, südlich der Dorfschaft, östlich der Malkendorfer Straße (K 37) und westlich der Siedlung - Solarpark Sarkwitz -

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:10.000

Stand: 24. September 2025