

Entwurf zur Satzung der Gemeinde St. Michaelisdonn über den Bebauungsplan Nr. 53 „Solarhof Grünthal“

für das Gebiet „südlich der Burger Straße (L 140), westlich des Forstes Christianslust (Gemeindegrenze zu Quickborn), 120 bzw. 500 m nördlich des Burger Weges sowie ca. 600 m östlich der Alten Landstraße“

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 2017

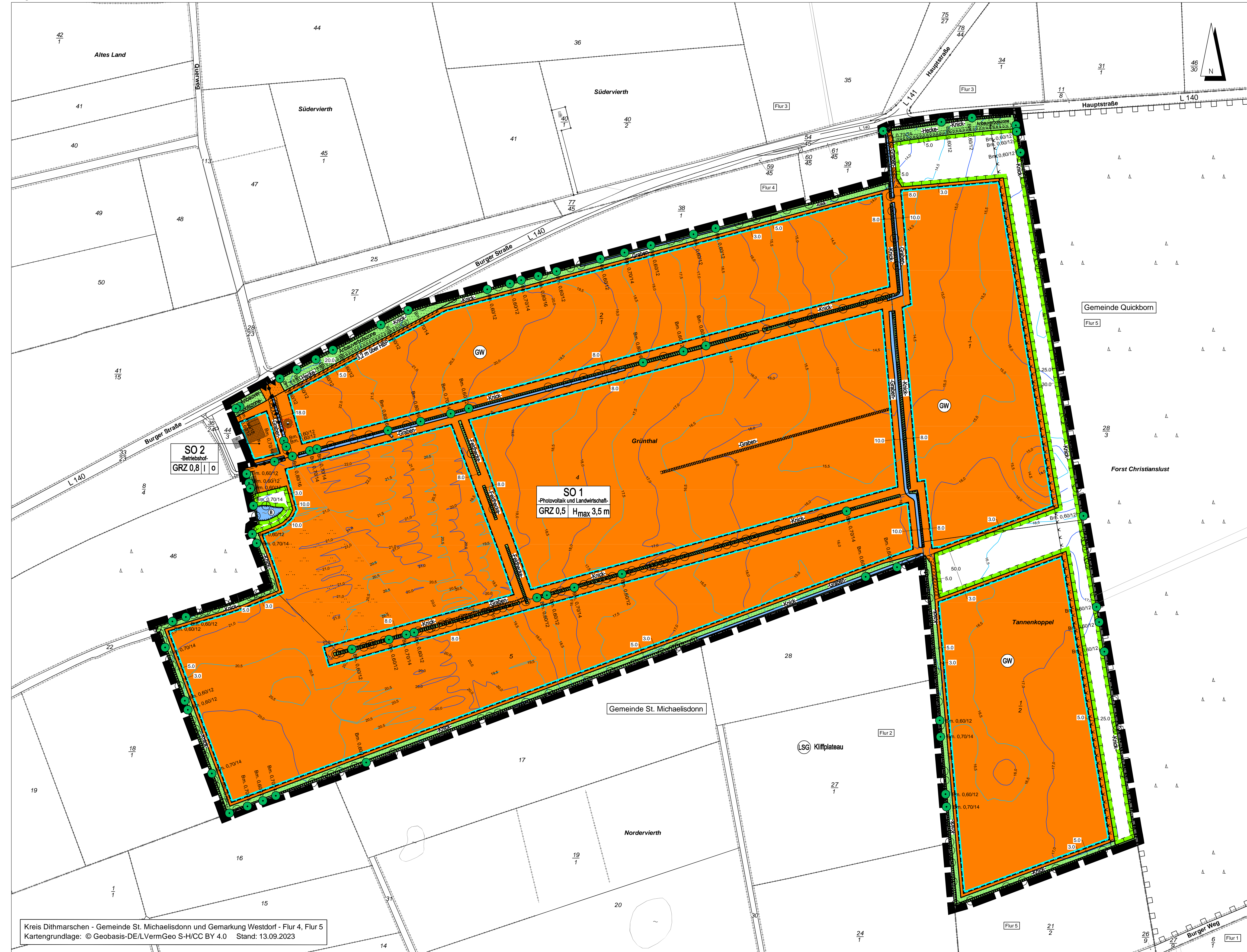
Maßstab 1 : 2.000

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 53 „Solarhof Grünthal“ für das Gebiet „Südlich der Burger Straße (L 140), westlich des Forstes Christianslust (Gemeindegrenze zu Quickborn), 120 bzw. 500 m nördlich des Burger Weges sowie ca. 600 m östlich der Alten Landstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.04.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Dithmarscher Kurier am 14.07.2023.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am ... durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am ... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 53 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... im Dithmarscher Kurier ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planzeichnung und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-burg-st-michaelisdonn.de (Rubrik: Bürgerservice & Politik/Bauleitplanung/St. Michaelisdonn) ins Internet eingestellt.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- St. Michaelisdonn, ... Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- Heide, ... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.
- St. Michaelisdonn, ... Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertagung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit/in am ... in Kraft getreten.
- St. Michaelisdonn, ... Bürgermeister



Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
SO 1 -Photovoltaik und Landwirtschaft-	Sondergebiet -Photovoltaik und Landwirtschaft-	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 (2) BauNVO
SO 2 -Betriebshof-	Sondergebiet -Betriebshof-	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 (2) BauNVO
GRZ 0,5	Grundflächenzahl, hier maximal 0,5	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
H _{max} 3,5 m	Höhe der Solaranlagen als Höchstmaß, hier maximal 3,5 m	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier maximal 1	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
0	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (5) BauNVO
0	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
—	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
□	Ersatzhabitat für Vögel und Fledermäuse	§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. Nr. 20 BauGB
□	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) Nr. 10 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
—	Einfahrt und Ausfahrt	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
□	private Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
□	Wasserfläche	§ 9 (1) Nr. 16 BauGB
□	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
□	Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen -Blendschutzzaun- (hier 3,2 m über Höhenbezugspunkt)	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
□	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Hecke-	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
□	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung des Grabens -Graben-	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
□	Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB

Nachrichtliche Übernahme

□	Gesetzlich geschütztes Biotop	§ 30 BNatSchG § 21 LNatSchG
□	Wald	§ 2 LWaldG
□	Waldabstand	§ 24 LWaldG
□	vorhandene und zu erhaltende Feldhecke	§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
□	vorhandener und zu erhaltender Knick	§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
□	Anbauverbotszone	§ 29 (1) StrWG
□	Grenze der Anbauverbotszone	§ 29 (1) StrWG
□	Landschaftsschutzgebiet Kliffplateau	§ 26 BNatSchG

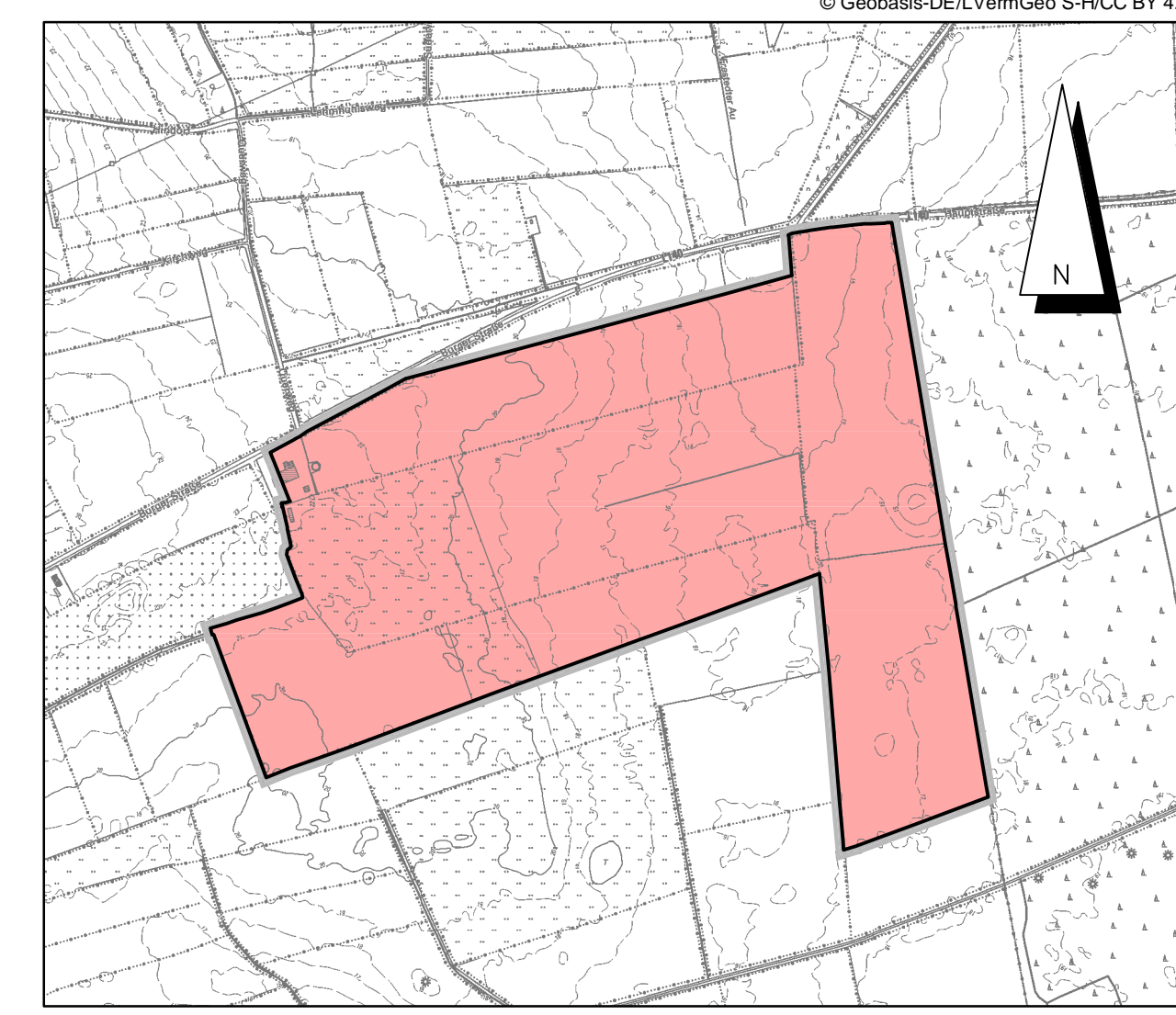
Darstellungen ohne Normcharakter

—	Höhenschichtlinie
○	vorhandener Baum ≥ 0,3 und < 0,6
○	Baum: Stammdurchmesser / Kronendurchmesser
—	Gemeindegrenze
—	Flurgrenze

Text (Teil B)

- SONDERGEBIET -PHOTOVOLTAIK UND LANDWIRTSCHAFT-** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 (2) BauNVO)
Das sonstige Sondergebiet -Photovoltaik und Landwirtschaft- dient der Stromerzeugung durch Photovoltaik auf Freiflächen und der Landwirtschaft.
1.1 Im Teilsondergebiet 1 (SO 1) -Photovoltaik und Landwirtschaft- sind zulässig
- die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaik) und
- Flächen für die Landwirtschaft.
1.2 Im Teilsondergebiet 2 (SO 2) -Betriebshof- sind zulässig
- Gebäude und Anlagen für die Landwirtschaft (Stall etc.),
- Gebäude und Anlagen für die Energiespeicherung und Umwandlung (Speicher etc.),
- Lagerhallen.
- HOHE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) und (6) BauNVO)
2.1 Solaranlagen
Die maximale Höhe der PV-Anlagen darf eine Gesamthöhe von 3,5 m nicht überschreiten. Der Abstand der Solarmodule zur Geländeoberkante muss mindestens 0,8 m betragen.
2.2 Nebenanlagen
Für technische Anlagen zur Überwachung (Masten) ist im SO 1 eine Gesamthöhe von maximal 8,0 m zulässig.
2.3 Einfriedigungen
Einfriedigungen im Sondergebiet -Photovoltaik- dürfen eine Höhe von 2,2 m nicht überschreiten. Dies gilt nicht für den notwendigen Blendschutzzaun. Die Umzäunung muss einen Freiabstand von mindestens 0,2 m über der Geländeoberfläche aufweisen.
2.4 Höhenbezugspunkt
Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen Anlagen und Nebenanlagen ist die vorhandene Geländeoberkante (Höhenlinien in der Planzeichnung).
- ÜBERSCHRITTUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 (4) BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen im Sondergebiet 1 nur bis zu 5 vom Hundert der Sondergebietfläche überschritten werden.
- VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN** (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
4.1 Knickschutz
Innerhalb der privaten Grünflächen sowie im Übrigen im Abstand von 3 m zu den Knicks und Feldhecken ist zum Schutz der Knicks und Feldhecken die Errichtung baulicher Anlagen einschließlich der in § 14 (1) BauNVO definierten Nebenanlagen unzulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen in diesem Bereich sind unzulässig. Dies gilt auch für Einfriedigungen.
4.2 Wildwechsel
Die Wege zwischen den Baufestern sind für den Wildwechsel offen zu halten und von Hochbauten jeder Art (insbesondere Zäunen) freizuhalten (von Bebauung freizuhalten Flächen entsprechend der Planzeichnung (Teil A)).
- FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
5.1 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft -Mahwiese- sind durch extensive Nutzung (Mahd) zu dem Biotoptyp artenreiches Grünland zu entwickeln.
5.2 Zur Steigerung der Artenvielfalt und Biodiversität sind an vier sonnenexponierten ungestörten Stellen im Geltungsbereich Lesesteinhaufen von 0,8 m Höhe und mindestens 4 m² Fläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz des Kammmochens sind im Bereich der Maßnahmenfläche südlich des SO 2 -Betriebshof- zwei Gesteinsaufschüttungen und zwei Totholzhaufen von jeweils mindestens 1,0 m Höhe und 8 m² Fläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
5.3 Für Vogel- und Fledermäuse ist ein bestehender Güllebehälter (Nebenanlage gemäß Planzeichnung) als Ersatzhabitat auszubauen und zu gestalten. Dies soll gemäß § 9 (2) BauGB erst kurz vor Abriss des im SO 2 vorhandenen Stallgebäudes erfolgen. Ausnahmsweise können alternative Ersatzhabitate geschaffen werden, sofern naturschutzfachliche Bedenken nicht bestehen.
- PFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE** (§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG, § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
6.1 Neuanlage von Hecken (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB)
Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Hecke- ist eine Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je laufendem Meter Hecke sind mindestens zwei heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen.
6.2 Erhalt von Knicks und Feldhecken (§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG, § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
Die nachrichtlich übernommenen Knicks und Feldhecken sind dauerhaft zu erhalten. Lücken im Bewuchs sind je laufendem Meter Knick mit mindestens zwei heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 9 (4) BauGB, § 86 LBO)
7.1 Oberflächengestaltung der Solarmodule
Die Oberflächen der Solarmodule sind mit einer Antireflexbeschichtung auszuführen.
7.2 Zufahrten und Wege
Zufahrten und Wege sind, soweit sie befestigt werden müssen, nur in wasserdurchlässigem Material zulässig. Bituminöse Baustoffe und großflächige Platten über 0,25 m² werden nicht zugelassen.

Übersichtskarte



Stand: 08.01.2024

Entwurf zur Satzung der Gemeinde St. Michaelisdonn über den Bebauungsplan Nr. 53 „Solarhof Grünthal“
für das Gebiet
„südlich der Burger Straße (L 140), westlich des Forstes Christianslust (Gemeindegrenze zu Quickborn), 120 bzw. 500 m nördlich des Burger Weges sowie ca. 600 m östlich der Alten Landstraße“