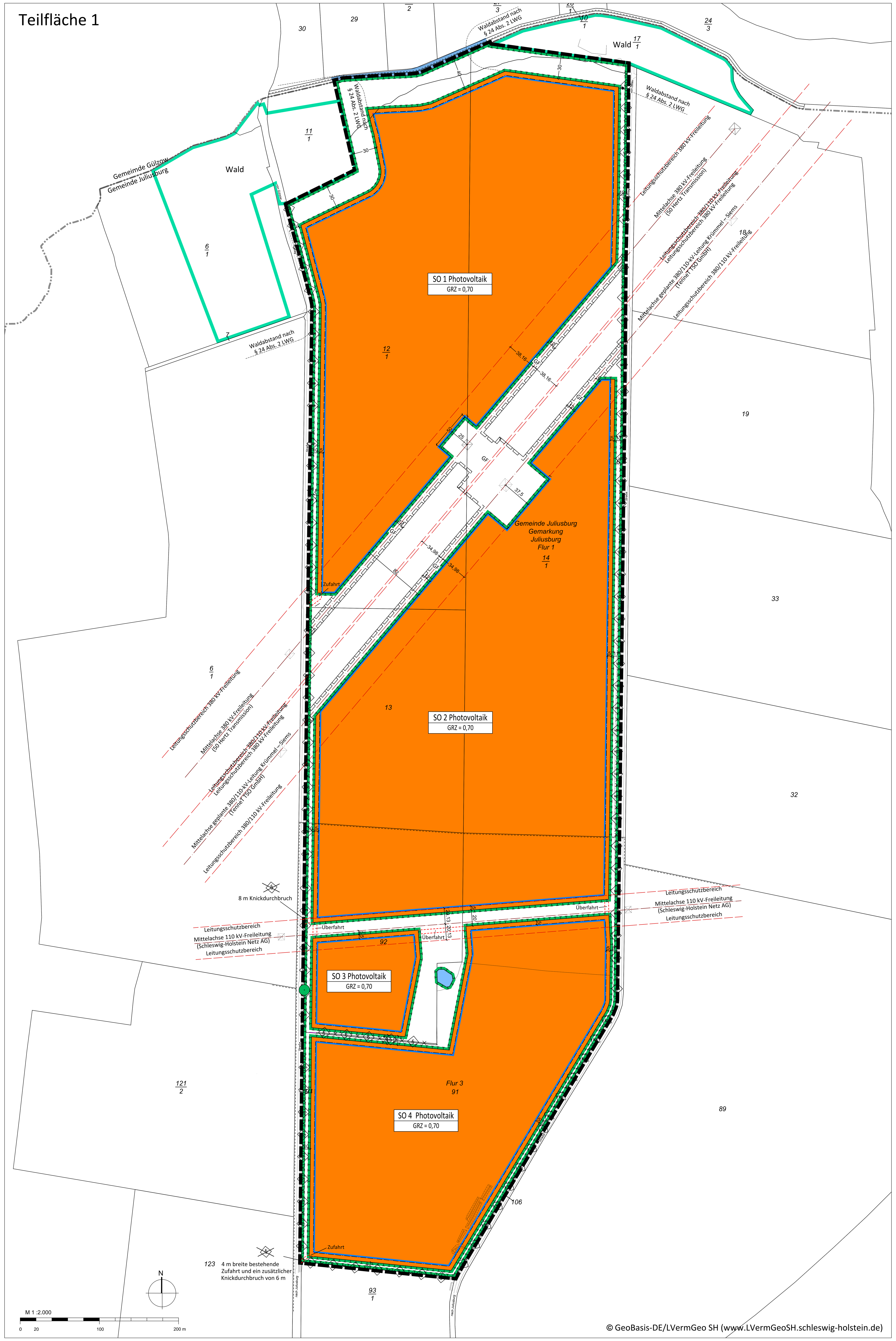
Teil A: Planzeichnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6)



Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Art und Maß der baulichen Nutzung

z.B. SO 1 — Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaik mit Nummerierung (s. textl. Festsetzung Nr. 1.1)

GRZ = 0,70 — Grundflächenzahl

Baugrenzen

Baugrenze

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserhaushaltes

Wasserflächen (siehe textliche Festsetzung 1.6)

Graben (siehe textliche Festsetzung 1.6)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzung 1.7)

Erhaltung: Bäume (siehe textliche Festsetzung 1.9)
Hinweis: Planzeichen entspricht nicht den tatsächlichen vorhandenen Kronenbereichen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

GF — Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten des Betreibers der Freileitung (s. textl. Festsetzung Nr. 1.13)

Nachrichtliche Übernahme

Waldabstand nach § 24 Abs. 2 Landeswaldgesetz (LWG)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - gesetzlich geschütztes Biotop (Knick und Hecke) gemäß § 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) (siehe textliche Festsetzung 1.10)

Gesetzlich geschütztes Biotop, zukünftig entfallend

Darstellungen ohne Normcharakter

380 kV- und 110 kV-Freileitungen die geplante 380/110 kV-Freileitung

Leitungsschutzbereiche der 380 kV- und 110 kV-Freileitungen und der geplanten 380/110 kV-Freileitung, vereinfacht (siehe Hinweis Nr. 4)

Vorhandene Grundstücksgrenzen

z.B. $\frac{10}{2}$ — Flurstücksnummer

30 — Bemaßung in Meter

Freileitungsmast

Waldgrenze

Gemeindegrenzen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Zufahrt / Überfahrt innerhalb der Maßnahmenflächen

Teil B: Textliche Festsetzungen

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3635), zuletzt geändert am 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221, S. 1)

1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

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

1.1. Das sonstige Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaik dient der Stromerzeugung durch Photovoltaik. Zulässig sind bauliche Anlagen zur Erzeugung und Speicherung von Strom aus Sonnenenergie einschließlich Nebenanlagen und notwendiger Betriebseinrichtungen, wie Wechselrichtern, Trafostationen, Zuwegungen, Leitungen und Einfriedungen. Die zusätzliche landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig.

1.2. Der Abstand der Solarmodule über Geländeoberfläche muss mindestens 80 cm betragen. Die Höhe baulicher Anlagen darf höchstens 4 m betragen. Für technische Anlagen zur Überwachung (Masten) ist eine Überschreitung der festgelegten Maximalhöhe bis zu einer Gesamthöhe von 8 m zulässig. Unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die gewachsene Geländeoberfläche (gem. § 2 LBO). Zwischen den Reihen der Solarmodule ist ein Abstand von mind. 2,5 m einzuhalten.

1.3. Einfriedungen sind nur als Hecke oder durchlässiger Zaun ohne Sockelmauer zulässig. Zäune dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Über der Geländeoberfläche ist ein Freihalteabstand von mind. 15 cm freizuhalten.

1.4. In dem Sondergebiet (SO) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO (z.B. Trafostationen, Monitoring-Container, Löschwasserkissen, Zäune) gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserhaushaltes (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

1.6. Die festgesetzte Wasserfläche und der festgesetzte Graben sind zu erhalten.

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)

1.7. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenflächen) und die unversiegelten Flächen der Sondergebiete sind als Extensivgrünland zu entwickeln und zu pflegen. Es ist eine standorttypische, blütenreiche Saatgutmischung zu verwenden. Die Flächen sind 1-2mal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist vollständig abzufahren. Optional ist eine extensive Beweidung mit Schafen zulässig. Eine erste, partielle Mahd ist im Februar durchzuführen, um einen zu hohen Aufwuchs schon vor der ersten Brut zu vermeiden. Je nach Vegetationsbedingungen kann eine partielle Sommer Mahd in Abstimmung mit der zuständigen Behörde ab Anfang August vorgenommen werden. Die Mahd mit Balkenmessertechnik darf eine Höhe von 10 cm nicht unterschreiten. Pflegeumbrüche, Walzen, Abschleppen, Striegeln, Nachsaatmaßnahmen und der Einsatz von Pflanzenschutz- (Insektizide, Fungizide, Herbizide und Wuchsstoffe) und Düngemitteln (mineralischer und organischer Dünger einschl. Gülle oder Klärschlamm) sind unzulässig. Die Errichtung eines Zauns innerhalb der Maßnahmenflächen und die Errichtung von Erschließungswegen in offenporiger Bauweise bis zu 850 m² ist zulässig. Die Maßnahmenflächen sind so zu gestalten, dass der Wildwechsel durch das Plangebiet über diese Flächen möglich bleibt. Das innerhalb der Maßnahmenfläche befindliche Feldgehölz und das Weidengebüsch sind zu erhalten.

1.8. Es sind an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets drei Totholzhaufen und drei Lesesteinhaufen im Umfang von mindestens 2 m³ anzulegen und zu erhalten. Rund 80 % des Steinmaterials muss eine Korngröße von 20 – 40 cm aufweisen.

1.9. Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind in ihrem arttypischen Habitus dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm). Der Wurzelbereich (= Kronentraufbereich plus 1,50 m) dieser Bäume ist von Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Versiegelungen sowie Leitungen freizuhalten.

1.10. Die Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (Knicks/Feldhecken) sind von Eingriffen zu schützen. Bodenversiegelungen sind nicht zulässig. Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch Anpflanzungen der gleichen Art zu ersetzen. Es ist gebietsheimisches, standorttypisches Pflanzgut zu verwenden. Bäume, für die ein Ersatz notwendig wird, sind in der Qualität 3x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang, zu pflanzen. Der vorhandene Knickwall ist zu erhalten. Einfriedungen sind nur im Abstand von mindestens 5 m vom Knickwallfuß entfernt zulässig. Bäume, Sträucher und Hecken dürfen nur so gepflanzt werden, dass die Unterhaltungsarbeiten nicht unverhältnismäßig erschwert werden.

1.11. Kabelverlegungen sind im gesamten Geltungsbereich zulässig. Kabelverlegungen durch Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (Knick) sind mittels Horizontal-Spülbohrverfahren zulässig. Die Bohrungen sind dabei möglichst in bewuchsfreien Bereichen und zwingend außerhalb des Bereichs von Überhältern zu legen. Um die Verlegung notwendiger Kabel auf kürzestem Weg zu ermöglichen, ist eine Kabelverlegung durch nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützte Biotope (Knicks) zulässig. Die Start- und Zielgruben sind außerhalb der knickbegleitenden Maßnahmenflächen und innerhalb der Baugrenze anzulegen.

1.12. Die Solarmodule sind ausschließlich trocken oder mit Wasser ohne Zusatzmittel zu reinigen.

Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.13. Auf den mit Geh- und Fahrrechten (GF) zu belastenden Flächen sind für spätere Wartungs-, Instandhaltungs- und Betriebsaufgaben die Erreichbarkeit der Maststandorte mit einer Zuwegung zu gewährleisten. Die Flächen sind von jeglichen Hochbauten und Bepflanzungen mit tiefwurzelnden Pflanzen freizuhalten.

2. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein

Werbeanlagen

Als Werbeanlage ist lediglich eine Informationstafel im Eingangsbereich mit einer maximalen Größe von 4 m² zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

HINWEISE

Artenschutz

1. Die Artenschutzrechtlichen Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. In diesem Fall ist eine Baufeldräumung nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.
2. Um Tötungen von Amphibien zu vermeiden, sind die Bauarbeiten außerhalb der Hauptwanderungszeit durchzuführen (Die Hauptwanderungszeit liegt zwischen dem 01. Februar und dem 30. Juni). Sollten die Bauarbeiten innerhalb der Hauptwanderungszeit stattfinden, ist ein Amphibienschutzzaun entlang der Maßnahmenfläche mit dem Kleingewässer in der Teilfläche 1 aufzustellen. Für den Fall, dass sich Amphibien innerhalb des Baufeldes befinden, sind alle 10 Meter entlang der Innenseite des Zauns Übersteighilfen in Form von Erdhügeln herzurichten.

Knickschutz

3. Die vorhandenen Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) für das Land Schleswig-Holstein und zu erhalten. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Von diesen Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Pflegemaßnahmen sind entsprechend der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 (Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein V 534-531.04) durchzuführen.

Bauarbeiten im Leitungsschutzbereich

4. Die dargestellten Leitungsschutzbereiche der Hochspannungsfreileitungen sind vereinfacht geradlinig dargestellt und geben den vom Leitungsbetreiber vorgegebenen maximalen Abstand von der Leitungsachse an (in der Mitte zwischen den Masten). Dort gelten Beschränkungen der Bau- und Arbeitshöhen, die vor Baubeginn beim Leitungsbetreiber einzuholen und beim Bau zu beachten sind. Die zulässigen Bauhöhe beträgt teilweise nur 3,50 m, die zulässige Arbeitshöhe 5,50 m. Die nach dem Bebauungsplan zulässigen Höhen können in den Leitungsschutzbereichen teilweise nicht ausgenutzt werden (Details zu den Leitungsschutzbereichen siehe Kapitel 3.7 der Begründung).

Archäologie

4. Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Kreis Herzogtum Lauenburg als unterer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

Verfahrensvermerke

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom .... folgende Satzung über den für das Gebiet das Gebiet zwischen Rahbek und Dorflage und Das Gebiet zwischen der Dorfstraße (L 158) und der Gemeindegrenze zu Schnakenbek, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Juliusburg, den ....

Bürgermeister

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.06.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt (.........................) am .... erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 17.11.2021 bis 30.12.2021 durchgeführt (Bekanntmachung am .... im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. .....).

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ....unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am .... den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom .... bis einschließlich .... während der Dienststunden oder nach vorheriger Vereinbarung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom .... bis .... im amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www....................................de" ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Juliusburg, den ....

Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Schwarzenbek, den ....

Vermessungsbüro Sprick & Wachsmuth
M. Eng. Steve Wachsmuth
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Beratende Ingenieure für Vermessungswesen
Hamburger Straße 33, 21493 Schwarzenbek

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am .... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am .... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Juliusburg, den ....

Bürgermeister

10. Die B-Plan-Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

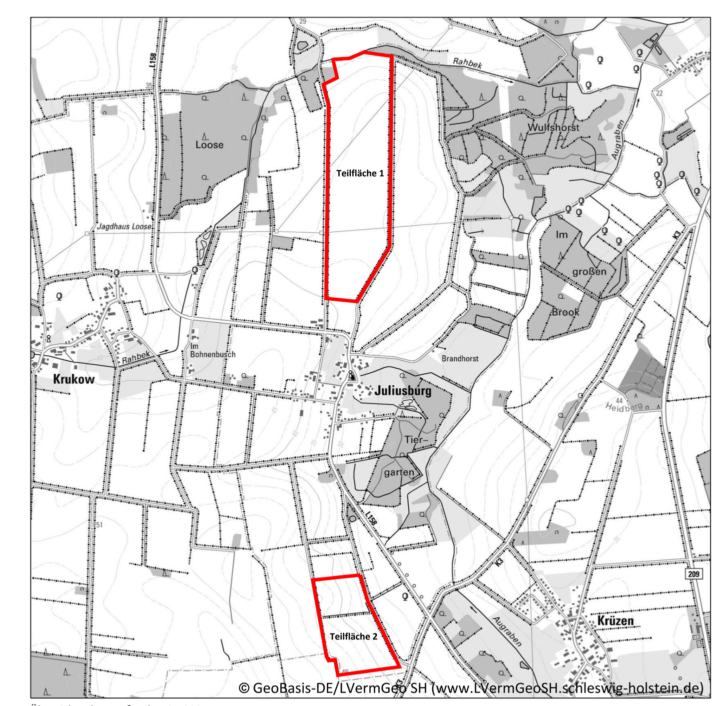
Juliusburg, den ....

Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung sowie Internetsadresse der Gemeinde und 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 von .... bis .... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am .... in Kraft getreten.

Juliusburg, den ....

Bürgermeister



Übersichtsplan Maßstab 1:25.000

Satzung der Gemeinde Juliusburg über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Solarpark Juliusburg"

für das Gebiet zwischen Rahbek und Dorflage und das Gebiet zwischen der Dorfstraße (L 158) und der Gemeindegrenze zu Schnakenbek

Stand: Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und erneuten Behördenbeteiligung, 07.03.2024

ELB BERG STADT LANDSCHAFT
ELBBERG Kruse, Rathje, Springer, Eckebrecht Partnerschaft mbB
Architekt, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Lehmweg 17 20251 Hamburg 040 460955-800 mail@elbberg.de www.elbberg.de