

Satzung der Gemeinde Gudow über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 "Teil des Ortsteiles Kehrsen, östlich der 'Kastanienallee' und südwestlich der Straße 'Grotn Felln' "

Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung	
Festsetzungen	Rechtsgrundlagen
Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Maß der baulichen Nutzung	§ 8 BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 11 Nr. 2 BauNVO
	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	§ 16 BauNVO
	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
	§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
	§ 22 und § 23 BauNVO

Teil B - Text

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen und Entwicklung	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Knick)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB
Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Erhaltung von Bäumen (aus Luftbild)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen (Knick)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger	§ 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	§ 1 Abs. 4 BauNVO
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Särgen	§ 9 Abs. 6 BauGB
Stellplatzanlage	§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG
Maßangabe in Meter	§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG
Nachrichtliche Übernahmen	§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Gesetzlich geschützte Biotope	§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG
"Röhricht"	§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG
"Eichenallee"	§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG
"Lindenallee"	§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG
Geschützter Knick	§ 30 BNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG
Vorh. Flurstücksgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Vorh. Flurstücksnummer	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Vorh. Gebäude	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Oberrante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Kronenbereich aus Luftbild	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Lage der Schnittdarstellung	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 und § 11 BauNVO)
Zulässig sind nach Maßgabe des Durchführungsvertrages vom 20.05.2022 / 15.06.2022 dem Rechenzentrum sowie der Betriebsleiterwohnung zugeordnete Gebäude und Nebenanlagen.

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet 1 (GEe 1)
Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes 1 (GEe 1) ist die Errichtung eines IT-Rechenzentrums inkl. Betriebsleiterwohnung mit entsprechenden Gebäuden und Nebenanlagen zulässig.
Zulässig sind in der
- Baufäche 1 (Bf. 1): • Rechenzentrum mit Technikräumen, Büro- und Aufenthaltsräumen
- Baufäche 2 (Bf. 2): • Rechenzentrum mit Technikräumen, Büroräumen
• eine Betriebsleiterwohnung mit entsprechenden Stellplätzen und Nebenanlagen

Die Errichtung von notwendigen Betriebsleistungen wie Wechselrichter, Trafostationen, Zuleitungen, Leitungen, Erdkabeln und Nebenanlagen sind innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes 1 (GEe 1) allgemein zulässig.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet 2 (GEe 2)
Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes 2 (GEe 2) ist auf der Fläche für Nebenanlagen (hier Stellplatzanlage) ausschließlich die Errichtung von Mitarbeiterstellplätzen sowie von notwendigen Betriebsleistungen wie Wechselrichter, Trafostationen, Zuleitungen, Leitungen und Erdkabeln zulässig.

1.3 Sonstiges Sondergebiet
Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung 'Erneuerbare Energien' (SO EE) ist die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu Gunsten des IT-Rechenzentrums und Bestandbetriebs zulässig.
Zulässig ist in der
- Baufäche 1 (Bf. 1): • eine Freiflächenphotovoltaikanlage
- Baufäche 2 (Bf. 2): • eine Kleinwindanlage

2. Höhe von baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Gebäudehöhe (GH)
2.1 Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH) werden gemessen über Normalhöhennull (NHN). Grundsätzlich gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:
Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Anlagen zur Nutzung von Photovoltaik sowie Solarthermie, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.
Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches.
Anlagenhöhe (AH)
2.2 Die maximal festgesetzten Anlagenhöhen (AH) innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung 'Erneuerbare Energien' (SO EE) werden gemessen über Gelände.
2.2.1 In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Erneuerbare Energien' (SO EE) wird in der Baufäche 1 (Bf. 1) 'Photovoltaikanlage' eine minimale Anlagenhöhe von 0,8 m festgesetzt. Die maximale Anlagenhöhe der Solarmodule wird auf 1,50 m beschränkt.

3. Führung von Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die Verlegung von Erdkabeln ist auf allen Flächen des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung 'Erneuerbare Energien' (SO EE) zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugeländen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes 1 (GEe 1) ist maximal eine (1) Betriebsleiterwohnung innerhalb der Baufäche 2 (Bf. 2) zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
5.1 Für Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau des Knicks erhalten bleibt bzw. gefördert wird.
Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope. Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen, erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.
5.2 Innerhalb des Knickschutzstreifens (KS) sind bauliche Anlagen sowie die Verlegung von Erdkabeln jeder Art zu unterlassen, ebenso unzulässig sind Veränderungen von Relief und Boden wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen. Die Knickschutzstreifen sind durch die jährliche Mahd (ab Juli) extensiv zu pflegen.
5.3 Die Baufäche 1 (Bf. 1) 'Photovoltaikanlage' innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung 'Erneuerbare Energien' (SO EE) ist als unversiegelte Grünfläche anzulegen und extensiv zu pflegen (jährliche Mahd ab Ende Juli). Befestigungen und/oder Versiegelungen im Bereich der Zuleitungen und der Fundamente sind zulässig.
5.4 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Biotop' (GB) ist als extensive Wiese zu erhalten und durch eine jährliche Mahd ab Ende Juli offen zu halten. Gehölzpflanzungen aus heimischen Gehölzen zur Eingrünung (siehe Pflanzliste Knick) sind zulässig. Versiegelungen sind nicht zulässig. Das innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Biotop' (GB) liegende Röhricht ist ebenfalls zu erhalten. Bodenveränderungen und Veränderungen des Reliefs dürfen nicht stattfinden. Röhrichte sind geschützte Biotope. Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.
5.5 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Hausgarten' (HG) ist als Gartenland/Rasenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Versiegelungen sind nicht zulässig, nur die Errichtung eines Gartenhauses mit einer max. Grundfläche von 20 m² ist zulässig.

5.6 Nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen und Traufkanten auf Privatgrundstücken sind aus offenfluggen, wasser- und luftdurchlässigen Belägen (Pflaster mit mind. 20% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterterrassen) mit wasser- und luftdurchlässigen Tragchichten herzustellen. Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Traufkanten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.

5.7 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Retention' (Ret) ist als offene Mulde/Vertiefung ohne Befestigung anzulegen. Die Begrünung erfolgt bevorzugt mit einer Rasen- oder Blumenmischung. In den Randbereichen ist auch eine Bepflanzung mit Gehölzen, Hecken, Stauden etc. möglich. Im Bereich der Mulde ist dauerhaft eine geschlossene Grasnarbe zu etablieren. Der Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)
6.1 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichartig und gleichwertig (als Hochstamm, Stammumfang mind. 14/16 cm) zu ersetzen.
6.2 Für das eingeschränkte Gewerbegebiet 1 (GEe 1) sind mindestens 4 hochstämmige Laubbäume als Hochstamm (Stammumfang mindestens 12/14 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist frühzeitig für gleichartigen Ersatz zu sorgen.
6.3 Für die Knickneuanlage sind die Vorgaben der "Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz SH" umzusetzen. Dazu ist ein Knickwall mit einer Höhe von 1,20 m, einer Fußbreite von 3,0 - 3,5 m und einer Kronenbreite von ca. 1,0 - 1,5 m vorzusehen. Die Bepflanzung erfolgt auf der Knickkrone zweireihig mit folgenden Arten:
Acer campestre (Feldahorn), Crataegus laevigata (Weißdorn), Corylus avellana (Hasel), Frangula alnus (Faulbaum), Lonicera xylosteum (Heckenheide), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus institia (Kreisel), Salix caprea (Salweide), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Viburnum opulus (Schneeball).
Zur Besonnung der Obstweiese wird auf Überhälter verzichtet.
6.4 Die Maßnahmenfläche ist als extensive Obstweiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Wiese ist einmal jährlich ab Mitte Juli zu mähen, das Mähgut ist abzuführen. Ein zweiter später Pflegeschnitt im September/Oktober (Ernte) ist zulässig. Innerhalb der Obstweiese ist die Anlage einer feuchten Senke mit einer max. Tiefe von 70 cm und einer Größe von ca. 400 m² zulässig, darüber hinaus dürfen keine Bodenveränderungen erfolgen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngern ist nicht zulässig.
Die Bepflanzung erfolgt mit mind. 15 Stück Obstbaum-Hochstämmen, bevorzugt alter Sorten (Sortenliste gemäß Umweltbericht).
6.5 Für die Anpflanzflächen der Abschirmgrün (ASG) sind mind. zweireihige Hecken aus standortheimischen Sträuchern anzulegen und dauerhaft als dichte Gehölzpflanzung zu erhalten. Es sind bevorzugt Pflanzenarten der Festsetzung aus Ziff. 6.3 zu verwenden.

Örtliche Bauvorschriften

7. Dachdeckungen
Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) sind für die Hauptgebäude, Garagen und überdachte Stellplätze (sog. Carports) als Dachdeckungen ausschließlich Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Die Dachdeckungen von Wintergärten sind hiervon ausgenommen. Anlagen zur Photovoltaik- und Solarenergienutzung sind zulässig.

8. Einfriedungen
8.1 Einfriedungen des eingeschränkten Gewerbegebietes 1 (GEe 1) im Bereich der Baufächen 1 und 2 (Bf. 1 und 2) sind auf allen Flächen zulässig bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
8.1.1 Feste Einfriedungen (z.B. Zäune) sind straßenseitig mit einer Heckenanpflanzung in gleicher Höhe zu ergänzen (Zaun o. A. Hecke, Straße).

Hinweis:

1. Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Amtsverwaltung Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.

2. Schleswig-Holstein Netz AG
Im Bereich geplanter Anpflanzungen ist das Merkblatt der Schleswig-Holstein Netz AG zu berücksichtigen.

3. Artenschutz
3.1 Baufeldfreimachung außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase von Laubfröschen und anderen Amphibien zwischen 01.10. und 01.02. Alternativ ist das Baufeld mit einem Amphibienschutzzaun mit Überstegschutz abzusichern, damit keine Tiere in das Baufeld einwandern. Innerhalb des abgegrenzten Baufeldes sind potenziell vorkommende Laubfrösche vor Beginn der Baufeldfreimachung durch eine ökologische Baubegleitung abzusammeln und in unbeeinträchtigte Bereiche umzusetzen.
3.2 Und Durchführung aller Bauarbeiten außerhalb der Hauptbrutperiode zwischen Mitte August und Ende Februar oder Baubeginn ausreichend rechtzeitig vor Brutbeginn (Mitte August bis spätestens Ende Dezember), um bis zum Beginn der Brutperiode einen ausreichenden Baufortschritt zu gewährleisten.
3.3 Anlage von Strukturelementen auf der Obstweiese durch Herstellung einer feuchten Senke und Anlage von 4 Stein- und Totholzlebensräumen.

4. Obstbaumpflege
Innerhalb der ersten 5 Jahre nach der Pflanzung muss ein jährlicher, fachlich qualifizierter Erziehungsschnitt an den Bäumen erfolgen. Danach erfolgt ein Pflegeschnitt nach Bedarf alle 5-10 Jahre.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.06.2020. Die Vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 15 "Teil des Ortsteiles Kehrsen, östlich der 'Kastanienallee' und südwestlich der Straße 'Grotn Felln'", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als separaten Bestandteil, erlassen. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 24/7, 24/8 und 47/5, teilweise das Flurstück 47/1 sowie jeweils Teillflächen der Straßenverkehrsflächen der 'Kastanienallee' und 'Grotn Felln' (Flurstücke 40 und 23/1), Flur 4, Gemarkung Kehrsen-Meierhof.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 25.01.2021 bis 26.02.2021 durchgeführt.

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 am 20.01.2021 schriftlich sowie am 20.01.2021 über die Online-Plattform BOB-SH unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 16.12.2021 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als separaten Bestandteil, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.02.2022 bis 25.03.2022 während folgender Zeiten: montags, dienstags, donnerstags und freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr sowie dienstags zusätzlich von 14.30 Uhr bis 17.30 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 15.02.2022 in den Lübecker Nachrichten und zusätzlich am 15.02.2022 im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter "www.amb-buechen.eu" zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt. Weiterhin wurden die vollständigen Unterlagen auf der Online-Plattform BOB-SH eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 21.12.2021 schriftlich sowie am 21.12.2021 über die Online-Plattform BOB-SH unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 09.09.2022, in den Planunterlagen erhalten und maßstabgerecht dargestellt sind.

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.06.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als separaten Bestandteil, am 07.06.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als separaten Bestandteil, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Satzung

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.06.2022 folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 "Teil des Ortsteiles Kehrsen, östlich der 'Kastanienallee' und südwestlich der Straße 'Grotn Felln'", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als separaten Bestandteil, erlassen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 24/7, 24/8 und 47/5, teilweise das Flurstück 47/1 sowie jeweils Teillflächen der Straßenverkehrsflächen der 'Kastanienallee' und 'Grotn Felln' (Flurstücke 40 und 23/1), Flur 4, Gemarkung Kehrsen-Meierhof.

Digitalisat/Standort: © GeoBasis-DE/LandGeo SH, BKG - Juni 2020

Satzung der Gemeinde Gudow
"Teil des Ortsteiles Kehrsen, östlich der 'Kastanienallee' und südwestlich der Straße 'Grotn Felln' "
über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15
Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB
§3(1) §4(1) §4(2) §3(2) §10

GSP
23843 Bad Obstsee
Planberg 4
Tel.: 0 45 31 67 01 - 0
Fax: 0 45 31 67 01 - 79
E-mail: info@gsp-lb.de
Internet: www.gsp-lb.de

Stand: 23.05.2022 / SR
P-Nr.: 20 / 1252