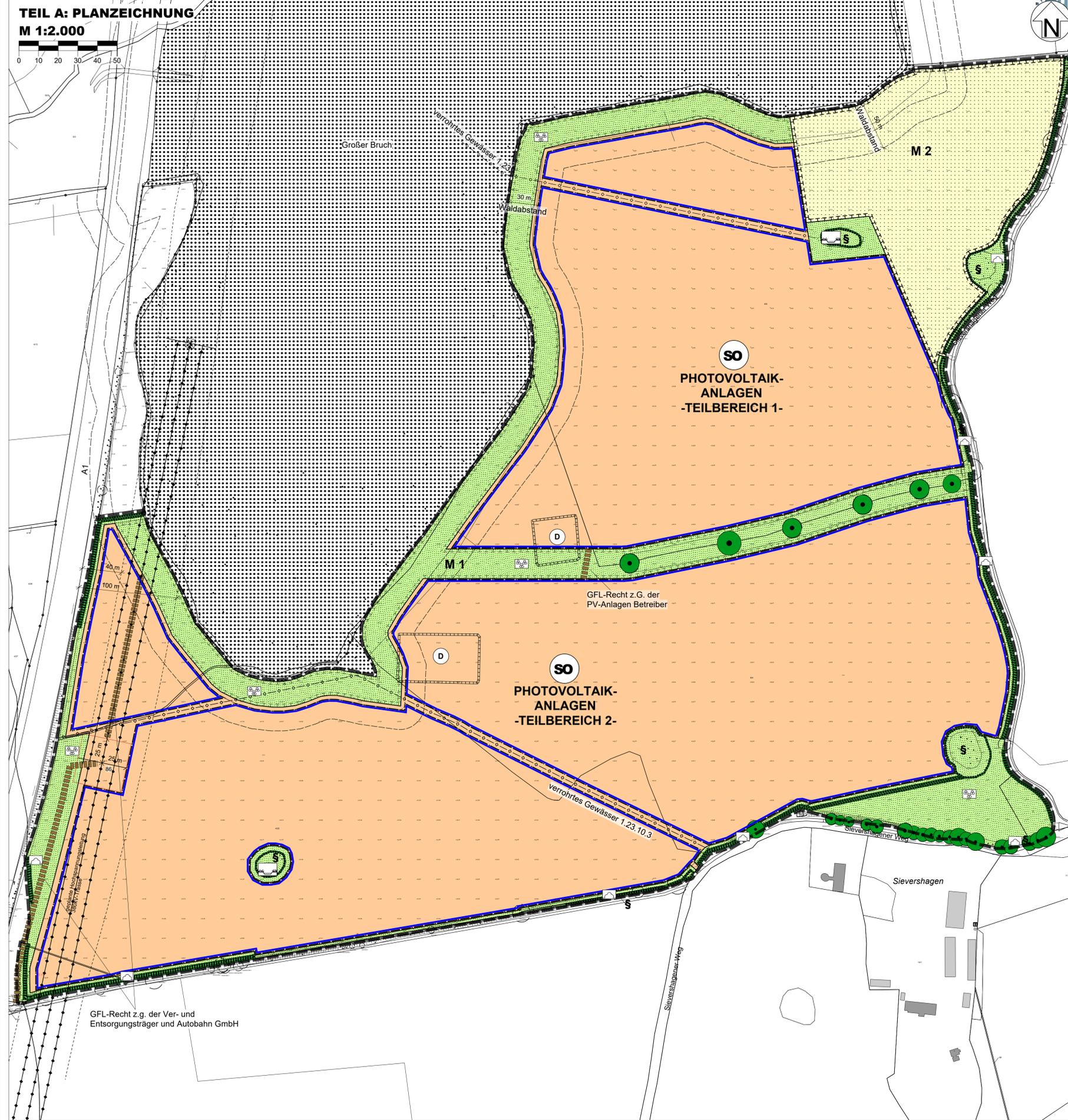
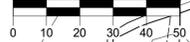


TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1:2.000



PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO von 2023

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	RECHTSGRUNDLAGEN
SO SONSTIGE SONDERGEBIETE - PHOTOVOLTAIKANLAGEN -	§ 9 Abs. 7 BauGB § 9 Abs. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO § 11 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ	§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	§ 9 Abs. 6 BauGB
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	§ 9 Abs. 6 BauGB

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 2023

- ART DER DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbind. mit § 11 BauNVO)
 - Die festgesetzten Sonstigen Sondergebiete der Zweckbestimmung - Photovoltaikanlagen - dienen der Errichtung von Photovoltaikanlagen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen.
 - Zulässig sind:
 - Photovoltaikanlagen,
 - notwendige Wechselrichtergebäude,
 - Trafogebäude,
 - notwendige Nebenanlagen (Monitoringcontainer, Zählstationen, Mittelspannungsschaltstation, etc.),
 - Anlagen zur Speicherung von Energie,
 - Anlagen zur Löschwasserbereitstellung,
 - ein umlaufender, bis zu 2,60 m hoher Zaun. Die Zaununterkante muss mindestens 0,20 m über dem natürlichen Gelände liegen.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)
 - Innerhalb der Sondergebiete dürfen
 - im Teilbereich 1 max. 74.050 m²
 - im Teilbereich 2 max. 163.000 m²
 mit Photovoltaikanlagen überstellt werden.
 - Die max. zulässige Grundfläche für Nebenanlagen und Zuwegungen ist auf 15.010 m² begrenzt.
 - Die Höhe der baulichen Anlagen in den Sondergebieten darf max. 3,6 m über vorhandenem Gelände betragen. Ausschließlich die Höhe der Wechselrichtergebäude sowie der Masten für Überwachungskameras dürfen max. 4,0 m über vorhandenem Gelände betragen.
- 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)
 - Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gras- und Krautflur" sind als extensive Gras- und Krautflur zu entwickeln. Alternativ kann eine Blühwiese entwickelt werden.
 - Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 ist eine extensive Gras- und Krautflur zu entwickeln. (Ausgleich, Hinweise siehe Begründung)
 - Die Maßnahmenfläche M2 dient als Felderchenkompensation. Sie ist als Ackerbrache zu entwickeln. (Ausgleich, Hinweise siehe Begründung)
 - Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Heckenanpflanzungen zu entwickeln. (Ausgleich, Hinweise siehe Begründung)
 - Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Knickschutzstreifen" sind als extensives Grünland zu entwickeln.
 - Als Zusatznutzung in den Sondergebieten sind diese als extensives Grünland zu nutzen.
 - Innerhalb des Plangebietes sind die als zu erhalten festgesetzten, vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO)

Eine Beleuchtung der Photovoltaikanlagen ist nicht zulässig.
- BEFRISTETE UND BEDINGTE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 2 BauGB)

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

Hinweis:
 Artenschutzmaßnahmen
 Es wird auf das Kapitel 5.2.4 der Begründung (Umweltbericht) verwiesen.
 Genehmigungsverfahren
 Das Fernstraßen-Bundesamt ist gemäß § 9 Abs. 2c FStrG im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.
 DIN-Vorschriften / technische Regelwerke
 Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese im Amt Lensahn, Eutiner Straße 2, 23738 Lensahn, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Manhagen für ein Gebiet in Manhagen, südlich von Manhagen, nördlich von Sievershagen, östlich der Autobahn und westlich der Verbindungsstraße - Solarpark -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.11.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ am 17.02.2023.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 28.02.2023 bis 29.03.2023 durchgeführt.
 - 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 xx.xx.xxxx unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Bau- und Wegeausschuss hat am xx.xx.xxxx den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx während der Dienststunden 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, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite des Amtes Lensahn unter www.lensahn.de ins Internet eingestellt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Manhagen, den Siegel (Andreas Kröger) -Bürgermeister-
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
-, den Siegel (.....) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Manhagen hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und weitere Bestandteile des Vorhaben- und Erschließungsplanes haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite des Amtes Lensahn unter www.lensahn.de ins Internet eingestellt. oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
 - Die Gemeindevertretung der Gemeinde Manhagen hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Manhagen, den Siegel (Andreas Kröger) -Bürgermeister-
- Der Landrat des Kreises Ostholstein hat mit Bescheid vom Az.: diese Bebauungsplan - Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt.
- Manhagen, den Siegel (Andreas Kröger) -Bürgermeister-
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt und ist bekannt zu machen.
- Manhagen, den Siegel (Andreas Kröger) -Bürgermeister-
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am durch Abdruck eines Hinweises in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ 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 GO (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.
- Manhagen, den Siegel (Andreas Kröger) -Bürgermeister-

SATZUNG DER GEMEINDE MANHAGEN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3

für ein Gebiet in Manhagen, südlich von Manhagen, nördlich von Sievershagen, östlich der Autobahn und westlich der Verbindungsstraße - Solarpark -

ÜBERSICHTSPLAN M 1:20.000 Stand: 05. Mai 2025

