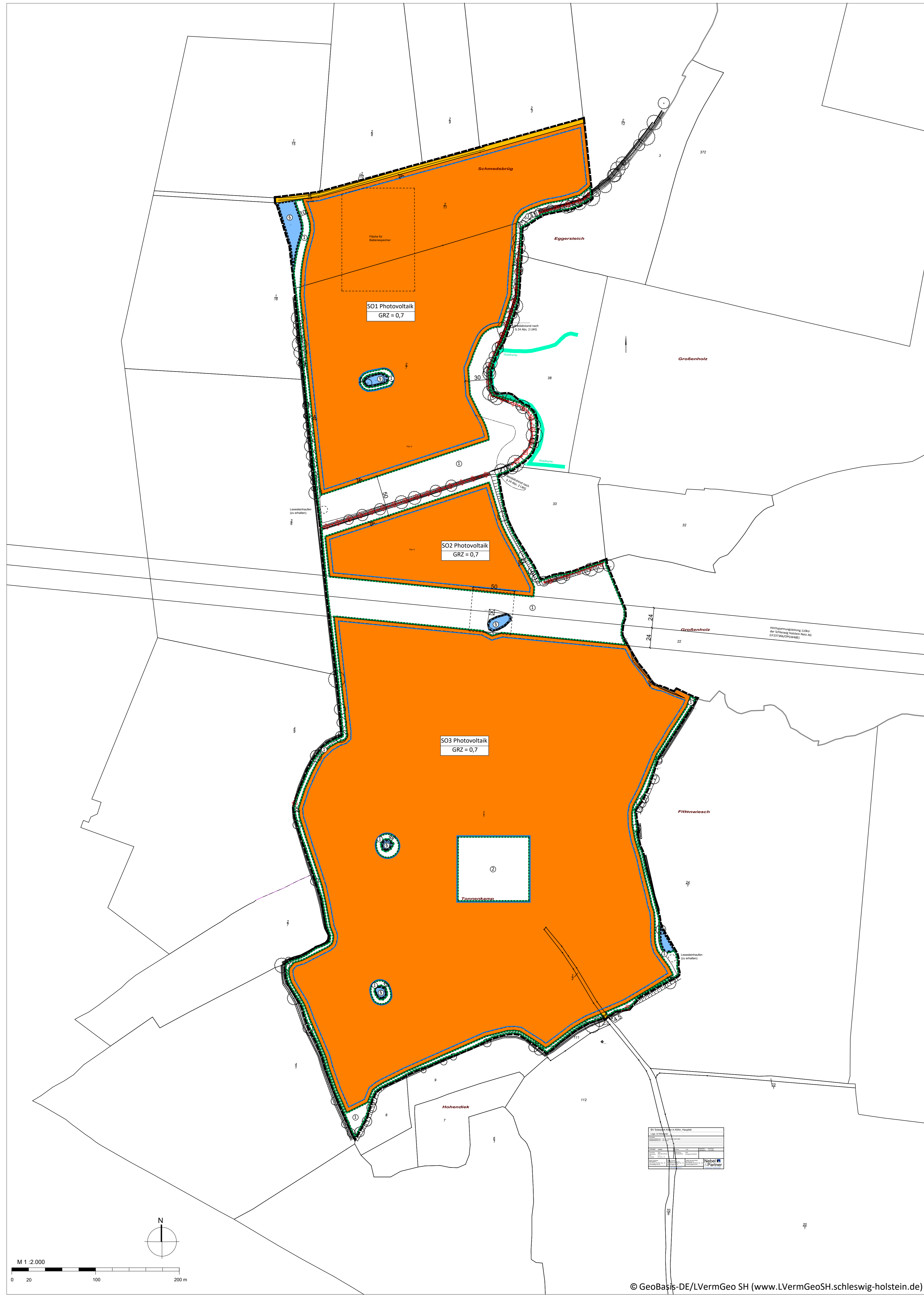


Teil A: Planzeichnung

Es gilt die 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 Zeichenerklärung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I Nr. 6)

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - SO 1.1** Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaik mit Nummerierung (s. textl. Festsetzung Nr. 1.1)
z.B. GRZ = 0,70
Grundflächenzahl
- Baugrenzen**
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 - private Straßenverkehrsfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserhaushaltes**
 - Wasserflächen
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
 - Flächen für Wald
- 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 mit Ordnungsnummer (siehe textliche Festsetzung 1.6 und 1.7)
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (siehe textliche Festsetzung 1.5)
- Nachrichtliche Übernahme**
 - Waldband nach § 24 Abs. 2 Landeswaldgesetz (LWG)
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - gesetzlich geschützte Biotope (Knicks und Hecke) gemäß § 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) (siehe textliche Festsetzung 1.9)
 - Geschütztes Biotop
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Darstellungen ohne Normcharakter**
 - 220 KV- und 110 KV-Freileitungen mit Schutzbereich
 - Gemeindegrenze
 - Flurstücksnummer
 - Bemaßung in Meter
 - Freileitungsmast
 - Waldgrenze
 - Fläche für Batteriespeicher
 - Zufahrt innerhalb der Maßnahmenflächen

Teil B: Textliche Festsetzungen

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, Nr. 214 S. 1)

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

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

- Die sonstigen Sondergebiete (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaik dienen der Erzeugung von Solarstrom. Zulässig sind bauliche Anlagen zur Erzeugung und Speicherung von Strom und Wärme, wie z.B. Solarmodule und Batteriespeicher.
Batteriespeicher sind nur innerhalb der mit "Fläche für Batteriespeicher" bezeichneten Fläche und nur bis zu einer Fläche der Gesamtanlage von 6.000 m² zulässig.
Ebenfalls zulässig sind Anlagen zur Umwandlung und Abgabe von Strom, wie z.B. Elektrolyseure und Ladestationen.
Vorhaben, die der Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff dienen, sind nur zulässig, wenn ihre Kapazität die Menge nicht übersteigt, die zur Einordnung als Störfallbetrieb führt.
Flächen für Anlagen zur Abgabe von Strom (Ladestationen) dürfen 1.000 m² nicht überschreiten.
Nebenanlagen und notwendige Betriebsanlagen zu den oben genannten Nutzungen sind zulässig, wie z.B. Zuwegungen, Einfriedungen, Wechselrichter, Trafostationen, Leitungen, Kameramasten, Monitoring-Container, Löschwasserbehälter.
Die zusätzliche landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig.

- Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie nach § 19 Abs. 5 BauNVO ist nicht zulässig.

- Der Abstand der Solarmodule über Geländeoberfläche muss mindestens 80 cm betragen. Die Höhe baulicher Anlagen darf höchstens 4,5 m betragen. Ausgenommen davon sind Anlagen zur technischen Überwachung (Masten) mit einer zulässigen Gesamthöhe von bis zu 8,0 m. Unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die gewachsene Geländeoberfläche (gem. § 2 LBO). Der Abstand zwischen den Reihen der Solarmodule in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 wird auf 2,5 m festgesetzt. Der Abstand zwischen den Reihen der Solarmodule im Sondergebiet SO 3 wird auf 3,5 m festgesetzt.

- Einfriedungen sind nur in den Sondergebieten als Hecke oder durchlässiger Zaun ohne Sockelmauer zulässig. Zäune dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Über der Geländeoberfläche ist ein Abstand von mind. 15 cm freizuhalten. Alternativ sind Zäune ohne Abstand zum Boden zulässig, wenn Querungshilfen für Kleintiere in Form von Rohren im Abstand von maximal 50 m eingerichtet werden.

- In dem Sondergebiet (SO) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO (z.B. Trafostationen, Monitoring-Container, Löschwasserbehälter) gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. (§ 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB)

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

- Die festgesetzte Wasserflächen 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)

- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ordnungsnummer 1 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 abzuführen. Die Mahd ist mit insektenfreundlicher Mähtechnik wie beispielsweise Balken- oder Fingermähgeräten durchzuführen. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit Schafen zulässig. Pflegemaßnahmen (mineralischer und organischer Dünger einschließlich Gülle oder Klärschlamm) sind unzulässig.

- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ordnungsnummer 2 sind als Extensivgrünland zu entwickeln und zu pflegen. Es ist eine standorttypische Saatgutmischung zu verwenden. Die Flächen sind 2-mal jährlich, vor Beginn und am Ende der Brutzeit der Feldlerche (Anfang März bis Ende August), zu mähen. Das Mahdgut ist vollständig abzutransportieren. Die Mahd ist mit insektenfreundlicher Mähtechnik wie beispielsweise Balken- oder Fingermähgeräten durchzuführen. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit Schafen zulässig. Pflegemaßnahmen (mineralischer und organischer Dünger einschließlich Gülle oder Klärschlamm) sind unzulässig.

- Die unversiegelten Flächen der Sondergebiete sind durch Selbstbegrünung oder analog zu den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Extensivgrünland durch Einsatz zu entwickeln (siehe textliche Festsetzung 1.6.).

- Es sind an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets fünf Totholzhaufen und fünf Lesesteinhaufen im Umfang von jeweils mindestens 3 m² anzulegen und zu erhalten. Rund 80 % des Steinmaterials muss eine Korngröße von 20 – 40 cm aufweisen. Bestehende Lesesteinhaufen sind zu erhalten.
- Kabelverlegungen sind im gesamten Geltungsbereich zulässig. Die Bohrungen sind dabei möglichst in bewachsenen Bereichen und zwingend außerhalb der Kronenbereiche zu legen. Um die Verlegung notwendiger Kabel zu ermöglichen, ist eine Kabelverlegung durch nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützte Biotope (z. B. Knicks) zulässig. Diese sind mittels Horizontal-Spülbohrverfahren zulässig. Die Start- und Zielgruben sind außerhalb der knickbegleitenden Maßnahmenflächen und innerhalb der Baugrenze anzulegen.

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

- Die Errichtung eines Zauns innerhalb der Maßnahmenflächen und die Errichtung von Erschließungswegen innerhalb der Maßnahmenflächen bis zu 250 m² ist zulässig. Die Errichtung von Erschließungswegen innerhalb der Sondergebieteflächen sowie innerhalb der Maßnahmenflächen ist in einer wassergebundenen Bauweise durchzuführen.

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 und Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

HINWEISE

Artenschutz

- Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. In diesem Fall,
 - ist die Baufeldräumung, die Anlage der Erschließung auf offenen Flächen, der Rückschnitt von Gehölzen und gehölzbegleitenden Säumen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28/29. Februar zulässig.
 - ist der Beginn von Baumaßnahmen auf offener Fläche in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 31. August nur zulässig, wenn ab 28./29. Februar bis zu Beginn der Baumaßnahmen durchgehend aktive Vergründermaßnahmen stattgefunden haben.
 - sind Erd- und Bauarbeiten in der Zeit zwischen dem 1. Februar und 30. April unzulässig.
 - sind Erd- und Bauarbeiten ab 1. Mai zulässig, sofern ab 15. Februar ein Amphibiensaum mit einem Abstand von mindestens 5 m um die innerhalb und randlich lokalisierten Gewässer der Sondergebiete SO 1 und SO 2 errichtet wurde.
 - darf in der Zeit zwischen dem 1. Juni und 10. November keine Nacharbeit verrichtet werden.
 - ist der Amphibienschutzsaum nach Ende der Bauarbeiten und ab Ende August zu entfernen.

Knickschutz

- Die vorhandenen Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) für das Land Schleswig-Holstein und sind zu erhalten. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Von diesen Verbotes kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigung ausgeglichen werden kann. 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

- Bei den Bauarbeiten in der Nähe und im Leitungsschutzbereich sind die Vorgaben des Leitungsbetreibers insbesondere zu Arbeitshöhen zu beachten.

Archäologie

- 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 Plön als unterer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige von Bodenfinden 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 Solarpark Heisterende, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Köhn, den

Bürgermeister

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

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

- 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.

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

- 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 ausliegen. 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 auszuliegenden Unterlagen wurden unter „www.....“ ins Internet eingestellt.

- 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.

Köhn, den

Bürgermeister

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

Schleswig, den

Vermessungsbüro Nebel & Partner
24837 Schleswig
Schleierstraße 18
Tel. 0 46 21 / 96 49-0, Fax - 20
schleswig@ne-pa.de

- 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 Beschluss gebilligt.

Köhn, den

Bürgermeister

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

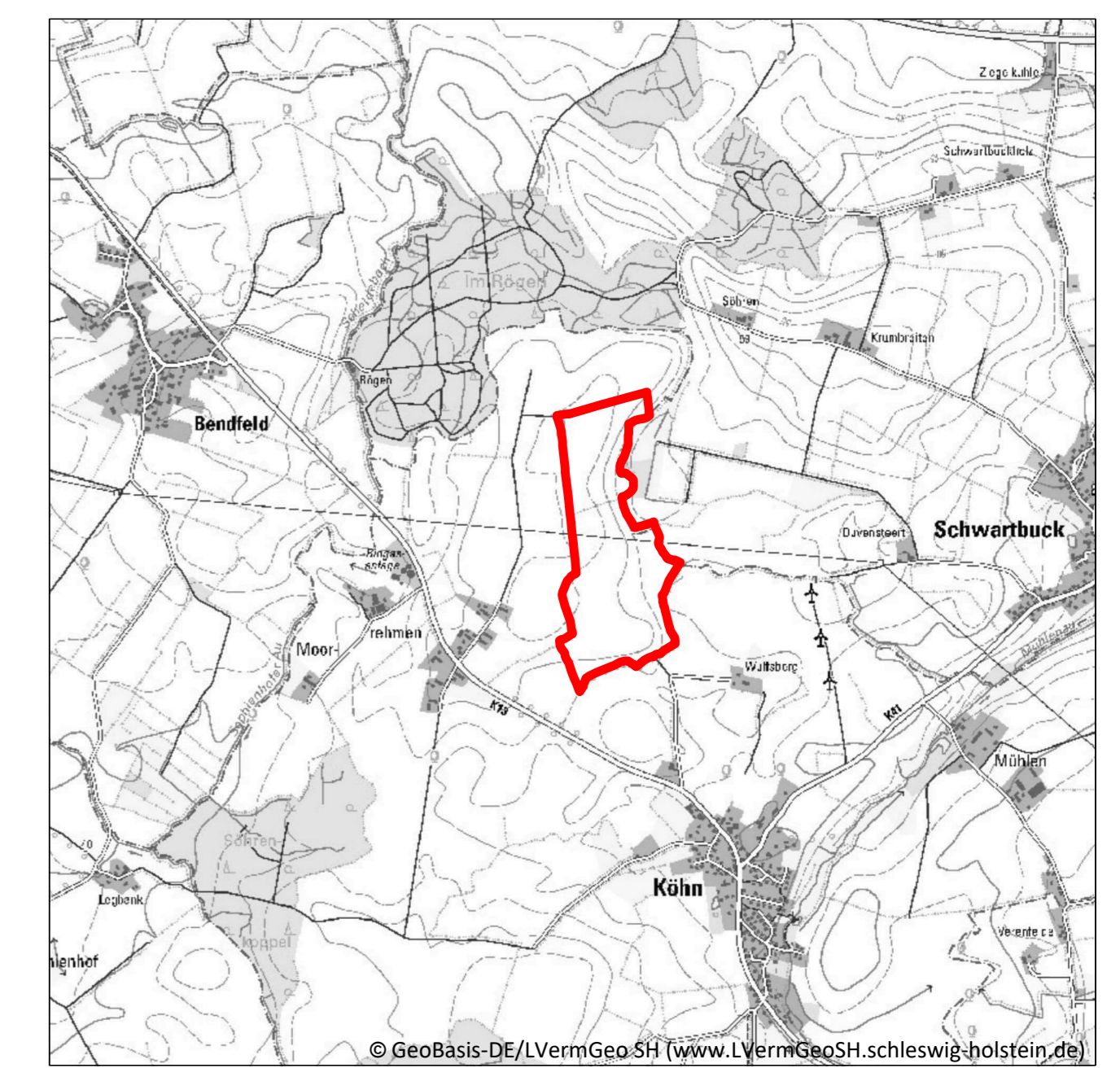
Köhn, den

Bürgermeister

- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse 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 Ersuchen 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.

Köhn, den

Bürgermeister



Satzung der Gemeinde Köhn über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Solarpark Köhn"

Nordwestlich der Ortslage Köhn, westlich der Ortslage der Gemeinde Schwartbuck und östlich der Kreisstraße 13

VORABZUG

Stand: Vorentwurf, 11.09.2025

ELB/STADT BERG LANDSCHAFT

ELBERG Kruse, Rothig, Springer, Eckbrecht Partnerschaft mbH
Architekt, Stadtplaner und Landschaftsplaner
Lührwieg 17, 22051 Hamburg, 040 460955-800, mail@elb-berg.de, www.elb-berg.de