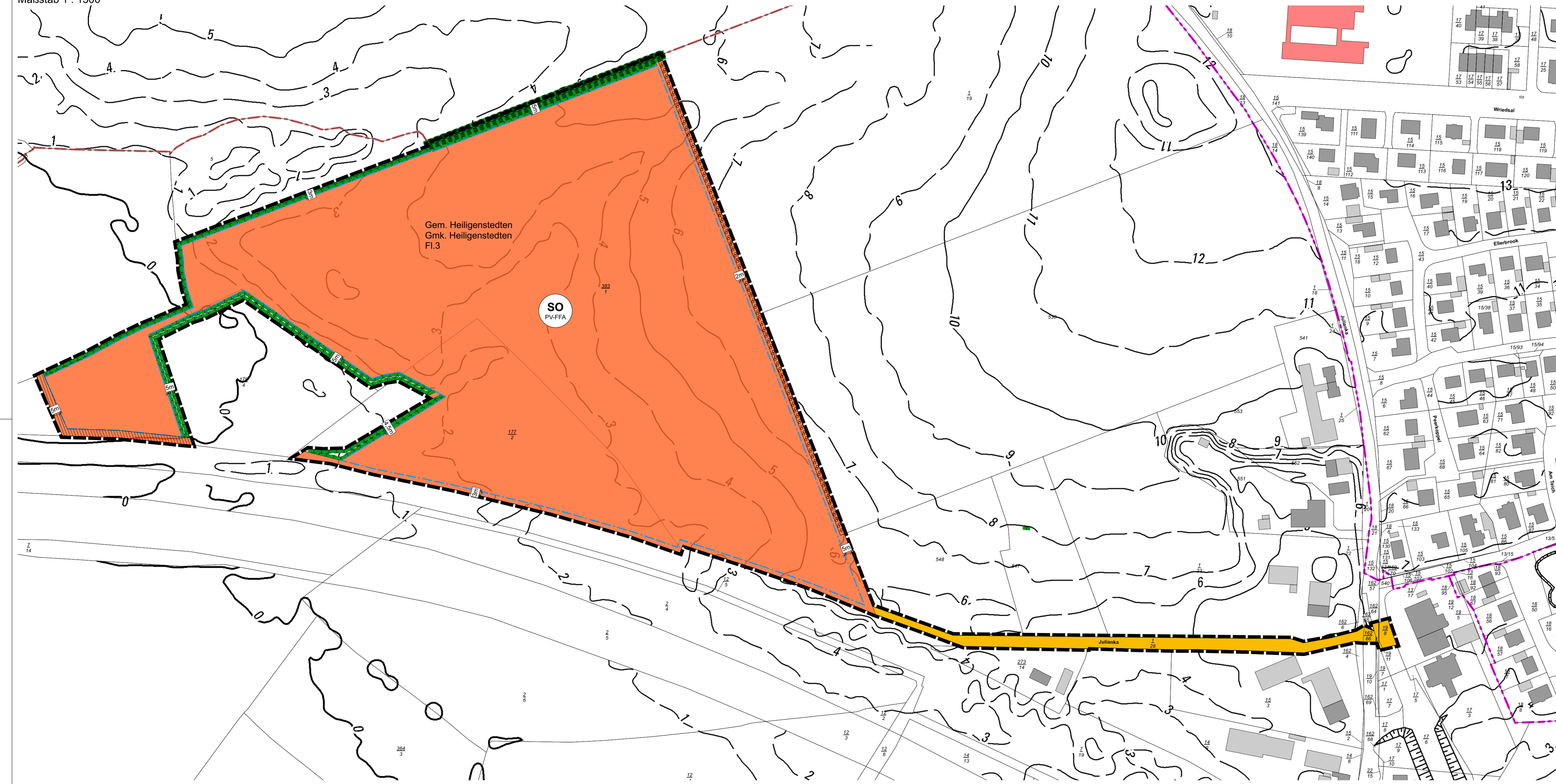


# Satzung der Gemeinde Heiligenstedten über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 "Solarpark Heiligenstedten"

Für das Gebiet nördlich der zweispurigen Bahnstrecke Elmshorn-Westerland, westlich des Friedhofs Julianka und südöstlich der Gemeindegrenze zur Gemeinde Oldendorf

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_ folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 "Solarpark Heiligenstedten" für die o. g. Gebiete, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen:

Planzeichnung (Teil A)  
Es gilt die BauNVO 2017  
Maßstab 1 : 1500



## Planzeichenerklärung

### 1. Art der baulichen Nutzung

**Sondergebiet**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 -BauGB- § 11 BauNVO  
Zweckbestimmung: **Photovoltaik-Freiflächenanlage**

### 2. Maß der baulichen Nutzung

**Grundfläche**  
GR 62.000 m<sup>2</sup> § 9 Abs. 1 Nr. 1 -BauGB- § 16 BauNVO

### 3. Baugrenzen

**Baugrenze**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 -BauGB- § 23 BauNVO

### 4. Verkehrsflächen

**Straßenverkehrsfläche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 -BauGB-

### 5. Maßnahmenfläche

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a -BauGB-

**Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
hier: Saumstreifen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 -BauGB-

**Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts**  
hier: Knicke  
§ 9 Abs. 6 BauGB

### 6. Sonstige Planzeichen

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**  
§ 9 Abs. 7 -BauGB-

### Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

**Räumliche Übernahmen**  
Räumliche Übernahmen (beidseitig des "Graben 1" ist satzungsgemäß ein 5 m breiter Streifen zur Unterhaltung freizuhalten)

### Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Gebäude

Höhenlinie (m. über NHN)

Gemeindegrenze und Flurnummer

vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandene Flurgrenze

vorhandene Gemeindegrenze

## Text (Teil B)

### 1. Art der baulichen Nutzung nach (§ 1 BauNVO)

1.1 Das Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage" im Sinne des § 11 BauNVO dient der Nutzung Stromerzeugung mittels Photovoltaikanlagen. Zulässig ist die Errichtung von Solarmodulen, Transformatoren, Wechselrichter-, Übergabestationen und Batteriespeichern sowie teilversiegelten Erschließungswegen. Zusätzlich ist unterhalb und neben den baulichen Anlagen (Solarmodule) eine landwirtschaftliche Nutzung zulässig. Um eine Blendwirkung in Richtung der Straßen zu vermeiden sind blendgeschützte Module zu verwenden.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 und 18 BauNVO)

2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer Oberkante (OK) als Höchstmaß, gemessen von der Geländeoberfläche innerhalb der Baugrenzen, festgesetzt. Die Bezugshöhe wird in m über Normalhöhennull (NN) angegeben und ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Solarmodule einschließlich Nebenanlagen wie Wechselrichter-, Übergabe- und Trafostationen sowie Batteriespeicher dürfen eine max. Höhe von 3,50 m nicht überschreiten. In den Bereichen, in denen die Geländeoberfläche vom mittleren Höhenniveau des Baugebietes abweicht, darf die Bezugshöhe um das Maß der natürlichen Steigung erhöht werden.

2.2 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes beträgt die zulässige Grundfläche max. 62.000 m<sup>2</sup>.

2.3 Der Abstand der Solarmodule zum Grund (Geländeoberfläche bis Unterkante Tisch) muss mind. 80 cm betragen. Zwischen den Reihen der Solarmodule ist ein Abstand von mind. 3,00 m einzuhalten.

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB und §§ 22 bis 23 BauNVO

3.1 Zu dem am nördlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufenden Knicke, der als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts festgesetzt ist, und zu dem gesetzlichen geschützten Biotop, das im Süden an den Geltungsbereich angrenzt, ist jeweils ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

3.2 Eine Einfriedung ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die unter 3.1 genannten Mindestabstände sind einzuhalten.

### 4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Auf den mit Solarmodulen einschließlich dazugehöriger Nebenanlagen überstellten Grün- und Ackerlandflächen findet eine landwirtschaftliche Zusatznutzung statt; zulässig ist eine extensive Beweidung mit Schafen (1,5 Großvieheinheit/ha) ab dem 15. Mai oder eine ein- bis zwei-schürige Mahd. Es ist eine autochthone Regiosaatgutmischung aus dem Herkunftsbereich 1 „Nord-westdeutsches Tiefland“ auszubringen. Die Mahd hat frühestens ab dem 20. Juni zu erfolgen. Die Mahd hat von innen nach außen zu erfolgen. Zum Schutz der Fauna sind für die Mahd ausschließlich Balkenmähergeräte zulässig. Der Einsatz von Saug-, Schlegel-, Scheiben- oder Teilmäherwerken ist auszuschließen. Die Schnitthöhe muss mindestens 12 cm betragen und bei jeder Mahd sind mindestens 20 % der Fläche möglichst an wechselseitig stehenzulassen. Das Mähgut ist vollständig von den Flächen zu entfernen. Auf eine Bodenbearbeitung ist möglichst zu verzichten. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie organisch/mineralischem Dünger, Festmist, Gülle, Klärschlamm oder Gärsubstraten aus Biogasanlagen ist nicht zulässig. Ebenso ist ein Walzen der Flächen sowie das Schleppen zwischen dem 01. März und dem 01. September nicht zulässig.

4.2 Auf den mit einer T-Linie gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein Saumstreifen freizuhalten, der extensiv zu pflegen ist. Dieser Saumstreifen ist mit Regiosaat einzusäen. Es ist eine ein- bis zwei-schürige Mahd vorzusehen. Die Mahd hat frühestens ab dem 20. Juni zu erfolgen. Die Mahd hat von innen nach außen zu erfolgen. Zum Schutz der Fauna sind für die Mahd ausschließlich Balkenmähergeräte zulässig. Der Einsatz von Saug-, Schlegel-, Scheiben- oder Teilmäherwerken ist auszuschließen. Die Schnitthöhe muss mindestens 12 cm betragen und bei jeder Mahd sind mindestens 20 % der Fläche möglichst an wechselseitig stehenzulassen. Das Mähgut ist vollständig von den Flächen zu entfernen. Auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie organisch/mineralischem Dünger ist zu verzichten. Ebenso ist ein Walzen der Flächen sowie das Schleppen zwischen dem 01. März und dem 01. September nicht zulässig.

4.3 Innerhalb der Fläche mit Anpflanzungspflicht ist innerhalb eines 3 m breiten Streifens eine zweireihige, geschichtete oder freiwachsende Hecke aus heimischen Sträuchern aus der Pflanzliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Folgende Gehölze und Sträucher sind zu verwenden:

Pflanzliste: Esche, Silberweide, Schwarzerle, Graupappel, Grauweide, Ohrenchenweide, Lorbeerweide, Weißdorn, Feldahorn, Faulbaum, Hundsrösche Vogelbeere

### 5. Abgrabungen/ Aufschüttungen

5.1 Die vorhandene natürliche Geländeform darf nicht verändert werden. Abgrabungen und Aufschüttungen sind ausnahmsweise nur kleinfächig bis zu einer max. Abweichung von bis zu 0,5 m von der natürlichen Geländeoberfläche zulässig, soweit sie zur Aufstellung der Solarmodule oder zur Errichtung der Technikgebäude erforderlich sind.

### 6. Oberflächenwasser

6.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück vor Ort zu versickern.

### 7. Ortliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBO

7.1 Eine Einfriedung ist als Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig. Ausdrücklich zur statischen Sicherung der Eckpfosten sind Betonfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche ist ein Abstand von mind. 20 cm freizuhalten.

### 8. Artenschutzrechtliche Hinweise/ Maßnahmen während des Bauzeitraumes auf der Vorhabenfläche

8.1 Zum Schutz der Bodenbrüter des Offenlandes und der Binnengewässerbrüter ist der Bau bzw. die Baufeldräumung in einem Abstandsband von 40 m zwischen den Bruthabitats und der Photovoltaik-Freiflächenanlage nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum vom 01. August bis 28./29. Februar, durchzuführen. Sind der Bau bzw. die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit nicht möglich oder sollten die Baumaßnahmen in die Brutzeit hinein fortgesetzt werden, sind im Rahmen der artenschutzfachlichen Baubegleitung gezielte Vergrämungsmaßnahmen zu beachten bzw. Maßnahmen zur Entwertung von potenziellen Brutplätzen vor Brutbeginn durchzuführen, die in enger Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu erarbeiten sind und die von dieser, vor Beginn der Umsetzung, zu genehmigen sind. Vor Baubeginn ist eine Besatzkontrolle durchzuführen. Sollten Gelege bzw. Jungvögel im Vorhabengebiet festgestellt werden, ist die Naturschutzbehörde vor Baubeginn zu kontaktieren.

8.2 Zum Schutz des Bodens vor Beeinträchtigungen während des Bauzeitraumes sind bodenschonende Baufahrzeuge einzusetzen sowie druckmindernde Auflagen anzuwenden.

### Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Heiligenstedten vom 16.09.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 30.12.2021 durch Abdruck in der Norddeutschen Rundschau erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 10.01.2022 bis 10.02.2022 während der Dienststunden der Amtsverwaltung Iztaho-Land 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 23.12.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 21.11.2023 den Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ während der Dienststunden der Amtsverwaltung Iztaho-Land nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail abgegeben werden können, am \_\_\_\_\_ durch Abdruck in der Norddeutschen Rundschau ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planunterlagen und nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter <https://www.amt-iztaho-land.de/amt-und-gemeinden/bauen-wohnen/aktuelle-beteiligungsverfahren/> zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am \_\_\_\_\_ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Heiligenstedten, den \_\_\_\_\_ (Siegelabdruck) - Der Bürgermeister -

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

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_ (Siegelabdruck) - Vermessungsingenieur -

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 vorhabenbezogenen B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Heiligenstedten, den \_\_\_\_\_ (Siegelabdruck) - Der Bürgermeister -

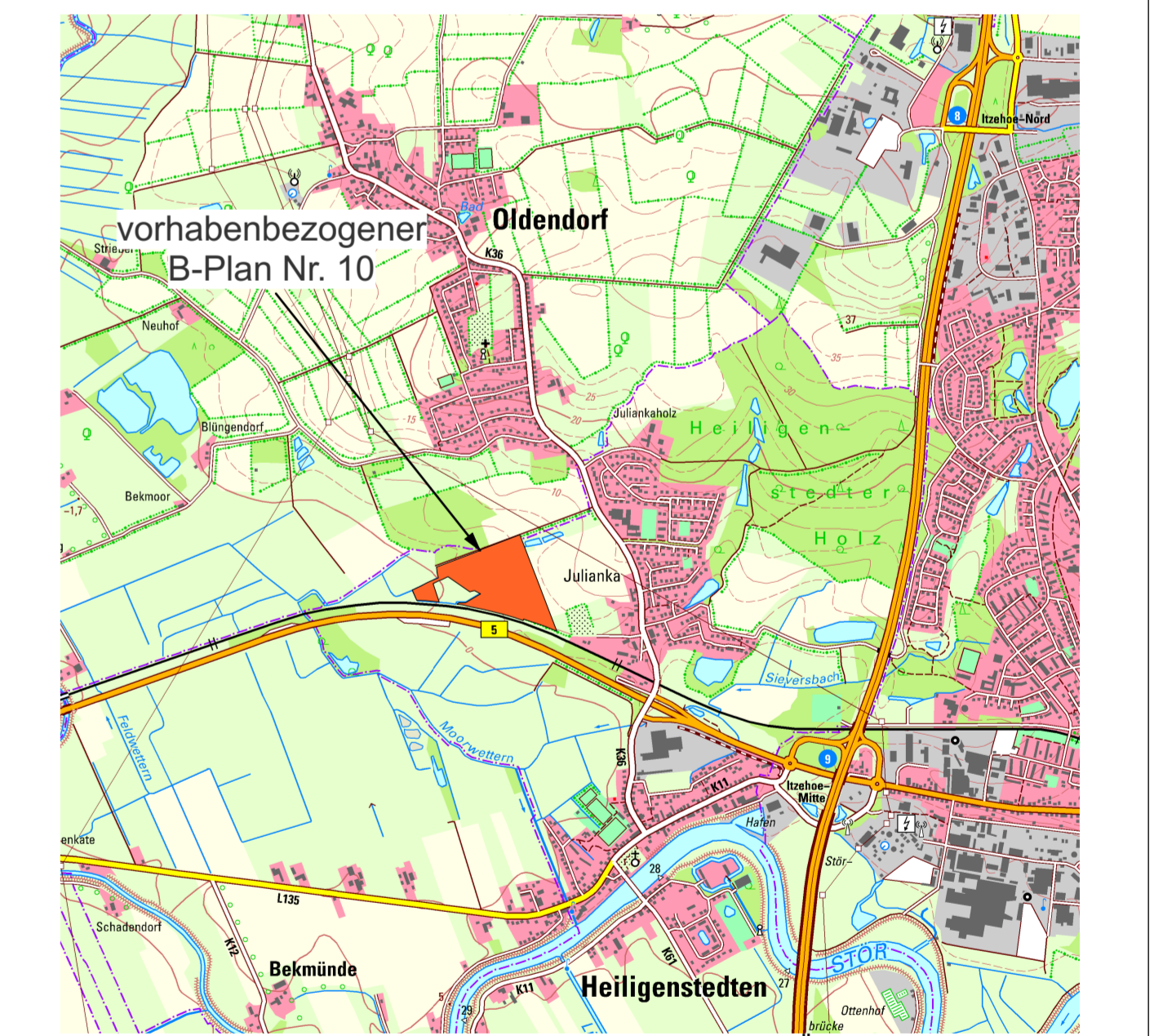
10. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Heiligenstedten, den \_\_\_\_\_ (Siegelabdruck) - Der Bürgermeister -

11. Der Beschluss des vorhabenbezogenen B-Planes durch die Gemeindevertretung 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 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 wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Heiligenstedten, den \_\_\_\_\_ (Siegelabdruck) - Der Bürgermeister -

## Gemeinde Heiligenstedten Kreis Steinburg



### vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 "Solarpark Heiligenstedten"

Für das Gebiet nördlich der zweispurigen Bahnstrecke Elmshorn-Westerland, westlich des Friedhofs Julianka und südöstlich der Gemeindegrenze zur Gemeinde Oldendorf

Stand: November 2023 (Entwurfs- und Auslegungsbeschluss)

Bearbeitung:

**effplan.**  
brunk & ohmsen  
große straße 54, 24855 jübek  
fon 0 46 25 - 18 13 503, email info@effplan.de

M:1:1500