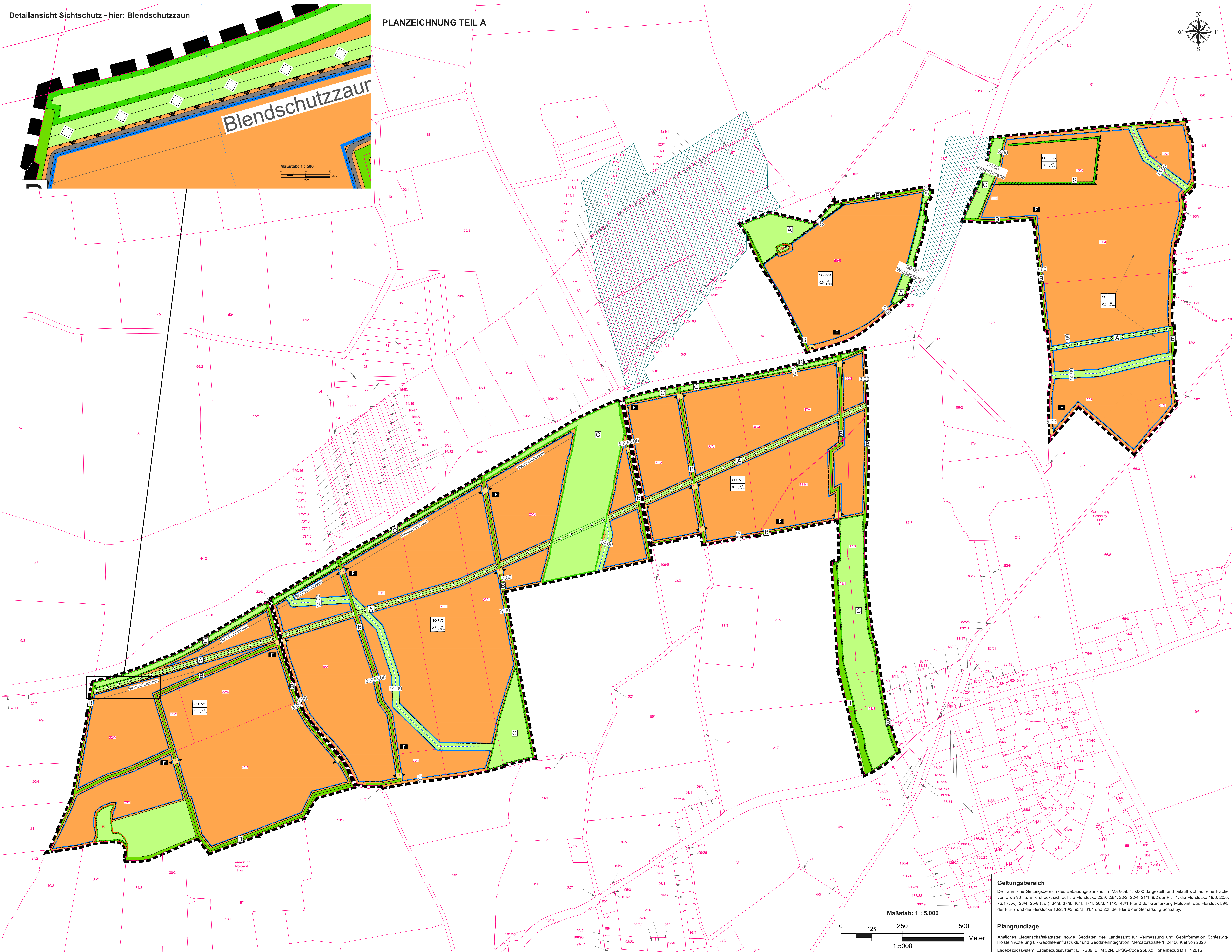


SATZUNG DER GEMEINDE SCHAALBY ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 SONDERGEBIET "FREIFLÄCHEN - PHOTOVOLTAIK"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) in Verbindung mit der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (Landesbauordnung - LBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05. Juli 2024 (GVBl. Schl.-H. S. 445) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 Sondergebiet "Freiflächen - Photovoltaik" der Gemeinde Schaalby, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A), dem Text (TEIL B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan entlassen:



TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 BauGB
 - 1.1.1 Das sonstige Sondergebiet „Photovoltaik“ (SO PV) 1 - 5 dienen im Rahmen einer Zonenabgrenzung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Photovoltaikanlagen. Zulässig sind hier in diesem Zeitraum bewegliche und feststehende Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Umspannwerke und Zäunereien. Die Betriebsdauer der großflächigen Photovoltaikanlagen ist auf 33 Jahre ab Inbetriebnahme dieser Satzung befristet (Befristung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
 - 1.1.2 Das sonstige Sondergebiet „Batterie Energie Speicher System“ (SO BESS) dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB der Errichtung und dem Betrieb einer Batteriegespeicherten Anlage. Zulässig sind hier Batterie-Blocks sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Wechselrichterstationen, Blitzableiter, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgeläude sowie Zäunereien. Außerdem sind folgende bauliche Anlagen zulässig: bewegliche und feststehende Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Umspannwerke und Wechselrichterstationen.
 - 1.1.3 33 Jahre nach Inbetriebnahme dieser Satzung sind die innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Photovoltaik“ 1 - 5 vorhandenen Modultische mit Solarmodulen, Trafostationen, Monitoring-Container, Wechselrichterstationen und Zäunereien vollständig zu entfernen. Als Folgebauwerk wird für das sonstige Sondergebiet „Photovoltaik“ die Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung Landwirtschaft im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt. (Folgebauwerk gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
 - 1.1.4 Auf der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Sichtschutzeinrichtungen als Blendschutzzaun mit einer Höhe von 3,00 m über der Geländeerbenne zu errichten.
 - 1.1.5 Die maximale Grundflächenzahl ist für die sonstigen Sondergebiete „Photovoltaik“ (SO PV) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,60 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.
 - 1.1.6 Die maximale Grundflächenzahl ist für die sonstigen Sondergebiete „Batterie Energie Speicher System“ (SO BESS) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,60 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.
 - 1.1.7 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird für das Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (SO PV) auf 4 m begrenzt. Für die Anlagenteile des Umspannwerkes wird die maximale Höhe auf 15 m begrenzt. Für den notwendigen Blitzableiter und für den Abspannortel bzw. das Abspannportal ist ausnahmsweise eine maximale Höhe von 30 m zulässig. Als unterer Bezugspunkt gelten die innerhalb der Planzeichnung Teil A festgesetzten Höhen in Meter über NNH im Bezugssystem DHHN2016 als vorhandenes Gelände. Eine Überschreitung der maximalen Höhe ist nur zulässig sofern sie durch Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwälle überbrückt wird.
 - 1.1.8 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird für das Sondergebiet „Batterie Energie Speicher System“ (SO BESS) auf 6 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gelten die innerhalb der Planzeichnung Teil A festgesetzten Höhen in Meter über NNH im Bezugssystem DHHN2016 als vorhandenes Gelände. Eine Überschreitung der maximalen Höhe ist nur zulässig sofern sie durch Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwälle überbrückt wird.
 - 1.1.9 Im Rahmen der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB verpflichtet hat, andere Vorhaben sind unzulässig (§ 12 Abs. 3a BauGB).
 - 1.1.10 Der Durchführungvertrag darf durch ergänzende oder abändernde Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenbetreiber und der Gemeinde geändert oder ergänzt werden, sofern die Gemeinde im Einzelfall feststellt, dass die Änderungen die Grundzüge der Planung sowie die Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht berühren. In diesen Fällen ist eine Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB).
 - 1.1.11 Nach § 11 Abs. 2 BauGB ist für das Sondergebiet BESS eine Geräuschkontingenzierung zur Bestimmung der zulässigen Schallschutzbauwerke durch die geplanten Batteriespeicher wie folgt festgesetzt:
 - Emissionskontingente

Teilfläche	Emission L _{eq,Nacht} [dB(A)/m ²]	Fläche [m ²]
SO BESS	57	18.460

- 1.2 **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - 1.2.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bebauete Flächen durch die Einrauf von standortförmigem Saatgut oder durch Selbstbegrünung als extensive Mähweise zu entwickeln. Die Mäh dieser Flächen ist unter Berücksichtigung anfallender Anforderungen und den speziellen Anforderungen von Offenlandbränden nicht vor dem 15. Juli eines Jahres zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
 - 1.2.2 Die mit A gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind der Selbstbegrünung zu überlassen. Die Mäh dieser Flächen ist unter Berücksichtigung anfallender Anforderungen und den speziellen Anforderungen von Offenlandbränden nicht vor dem 15. Juli eines Jahres zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
 - 1.2.3 Die mit B gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Grünflächen zu erhalten. Zur Erhaltung ihrer Funktion sind die Gehölze entsprechend der guten fachlichen Praxis in einem Rhythmus von 10-15 Jahren auf den Stock zu setzen. Zulässig ist das seitliche Einkürzen der Kronenhöhe senkrecht in einer Entfernung von einem Meter vom Kronenwall bis zu einer Höhe von vier Metern. Das Einkürzen ist spätestens drei Jahre nach dem „Außenstocksetzen“ und danach nur in mindestens dreijährigen Abständen zulässig. Zulässig ist die fachgerechte Pflege der Kronenwälfen im Zeitraum vom 15. November bis einschließlich des letzten Tages des Monats Februar.
 - 1.2.4 Die mit C gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind durch spontane Begrünung als extensive Mähweise zu entwickeln und zu pflegen. Die Mäh (inkl. Abfuhr des Mähgutes) dieser Flächen ist unter Berücksichtigung anfallender Anforderungen und den speziellen Anforderungen von Offenlandbränden nicht vor dem 01. September eines Jahres zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln sowie Bodenbruch oder weitere Arten der Bodenbearbeitung sind unzulässig.

- 1.3 **Örtliche Bauvorschriften** § 46 Abs. 1 Nr. 6 LBO S-H
 - 1.3.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 3,0 m innerhalb des Geltungsbereiches zulässig. In Einfriedungen sind Öffnungen von mindestens 15 x 20 cm Größe in Bodennähe im Höchstmaß von 15 m einzurichten.
 - 1.3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländeregulierung sind zur Errichtung von Zufahrtswegen bis zu einer Höhe von +/- 0,50 m zulässig.

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauakten und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 159))

1. **Art der baulichen Nutzung**
 - SO PV 1 - 5 Sonstiges Sondergebiet
2. **Maß der baulichen Nutzung**
 - SO PV 1 - 5 Nutzungsschablonen
 - Bauliche Nutzung: SO PV 5, Sonstiges Sondergebiet
 - Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0,6
 - Oberkante in m, Höchstmaß: 4,00. Absolute Höhenangabe im Bezugssystem DHHN.
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
4. **Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
5. **Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
 - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen oberirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
6. **Grünflächen**
 - Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
7. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Erhaltung Hecken hier: Knicks
8. **Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 1 Abs. 4 § 18 Abs. 5 BauNVO)
 - Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Emissionschutzgesetzes hier: Blendschutzzaun
 - Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Emissionschutzgesetzes hier: Schallschutzwand
- II. **Nachrichtliche Übernahme**
 - Verrohrte Gewässer
 - Flächen für die Feuerwehr
 - gesetzlich geschütztes Biotop

Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Maßstab 1:5.000 dargestellt und bezieht sich auf eine Fläche von etwa 96 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 239, 261, 222, 221, 211, 802 der Flur 1; die Flurstücke 196, 205, 721 (Bw.), 234, 256 (Bw.), 348, 378, 484, 474, 503, 1113, 481 Flur 2 der Gemarkung Möllnitz; die Flurstück 595 der Flur 7 und die Flurstücke 102, 103, 952, 314 und 208 der Flur 6 der Gemarkung Schaalby.

Plangrundlage
Amtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein Abteilung 8 - Geodateninfrastruktur und Geodatenintegration, Mercatorstraße 1, 24108 Kiel von 2023
Lagebezugssystem: Lagebezugssystem: ETRS89, UTM 32N, EPSG-Code 25832; Höhenbezug DHHN2016

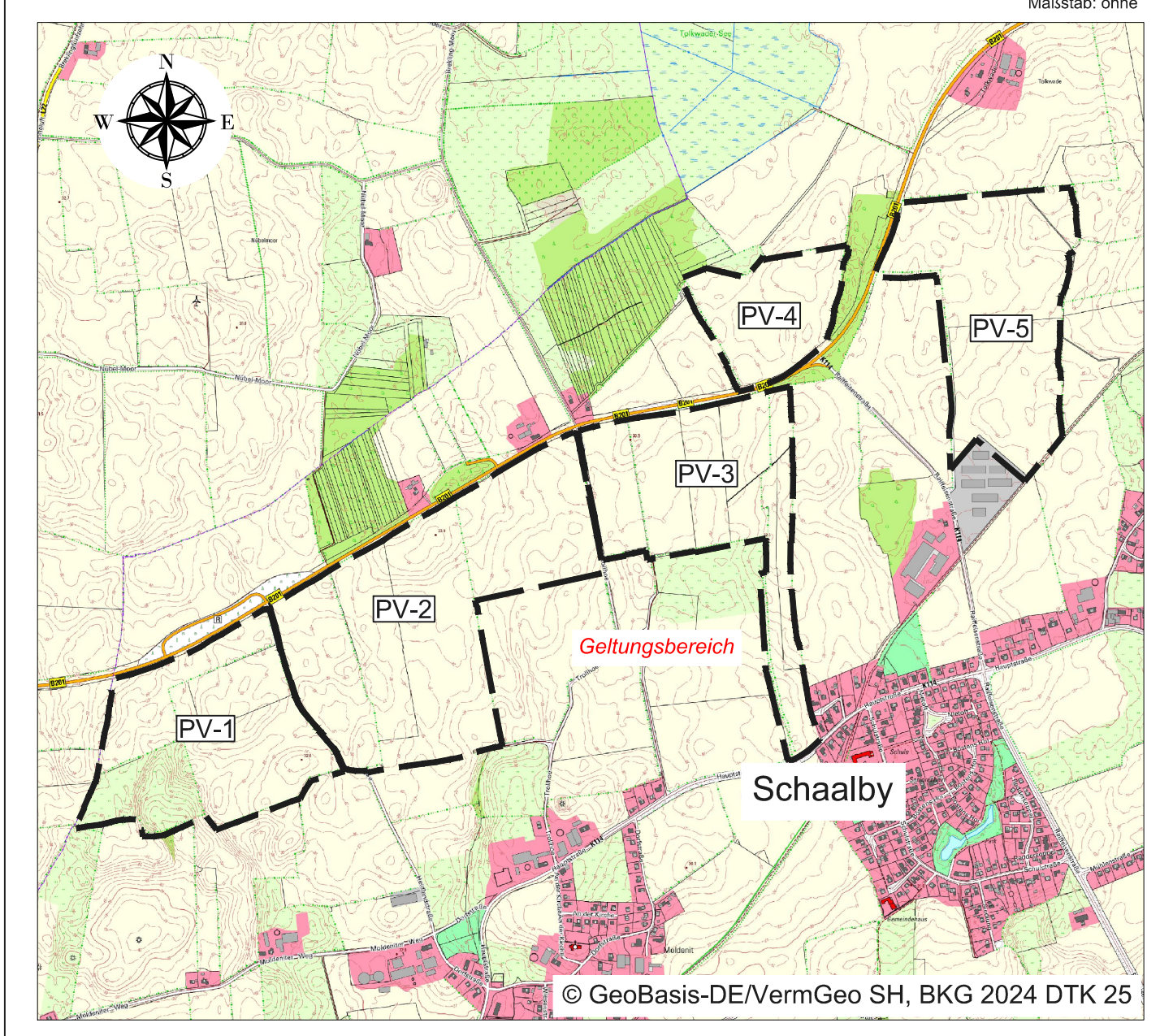
Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.06.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch den durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Mittelteil der Amt. Siedelung" am
 2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 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 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
 5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie die Begründung wurden in der Zeit vom bis zum Internet unter www.amtsuedschleswig.de nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Zeitgleich lagen die Entwürfe im Amt Südschleswig in 24860 Böklund, Tor 7 im Zimmer 309 während der Öffnungszeiten öffentlich aus. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck im Mittelteil des Amt. Siedelungs am ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.amtsuedschleswig.de 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.
- Schaalby, _____ (Siegel) Bürgermeister Gemeinde Schaalby
7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand von, in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.
Ort, Datum Vermessungsingenieur Off. best.
 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 Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, am als Satzung beschlossen und die Begründung durch (entfallen) Beschluss getilgt.
- Schaalby, _____ (Siegel) Bürgermeister Gemeinde Schaalby
10. (Ausfertigung) Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
- Schaalby, _____ (Siegel) Bürgermeister Gemeinde Schaalby
11. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 durch die Gemeindevertretung sowie Internetanzeige der Gemeinde 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 (vom bis durch Auslegung) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung von Verlehren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung ersichtlich der sich ergebenden Anforderungen (§ 21 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 4 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mitmin am in Kraft getreten.
- Schaalby, _____ (Siegel) Bürgermeister Gemeinde Schaalby

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- **BauNutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenerklärung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 159)
- **Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (Landesbauordnung - LBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 05. Juli 2024 (GVBl. Schl.-H. S. 445), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2024 (GVBl. S. 875, 928)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Gesetz zum Schutz der Natur (Landschaftsschutzgesetz - LNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (GVBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.09.2024 (GVBl. S. 734)
- **Hauptstadt der Gemeinde Schaalby** in der aktuellen Fassung

Übersichtskarte



vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15
Sondergebiet der Gemeinde Schaalby
"Freiflächen-Photovoltaik"