

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Kaiser-Wilhelm-Koog

östlich der Straße Sommerdeich, westlich der Deichlinie und südlich sowie nördlich der Süderstraße (K12) bis zum Sommerdeich 31

Sonstiges Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage

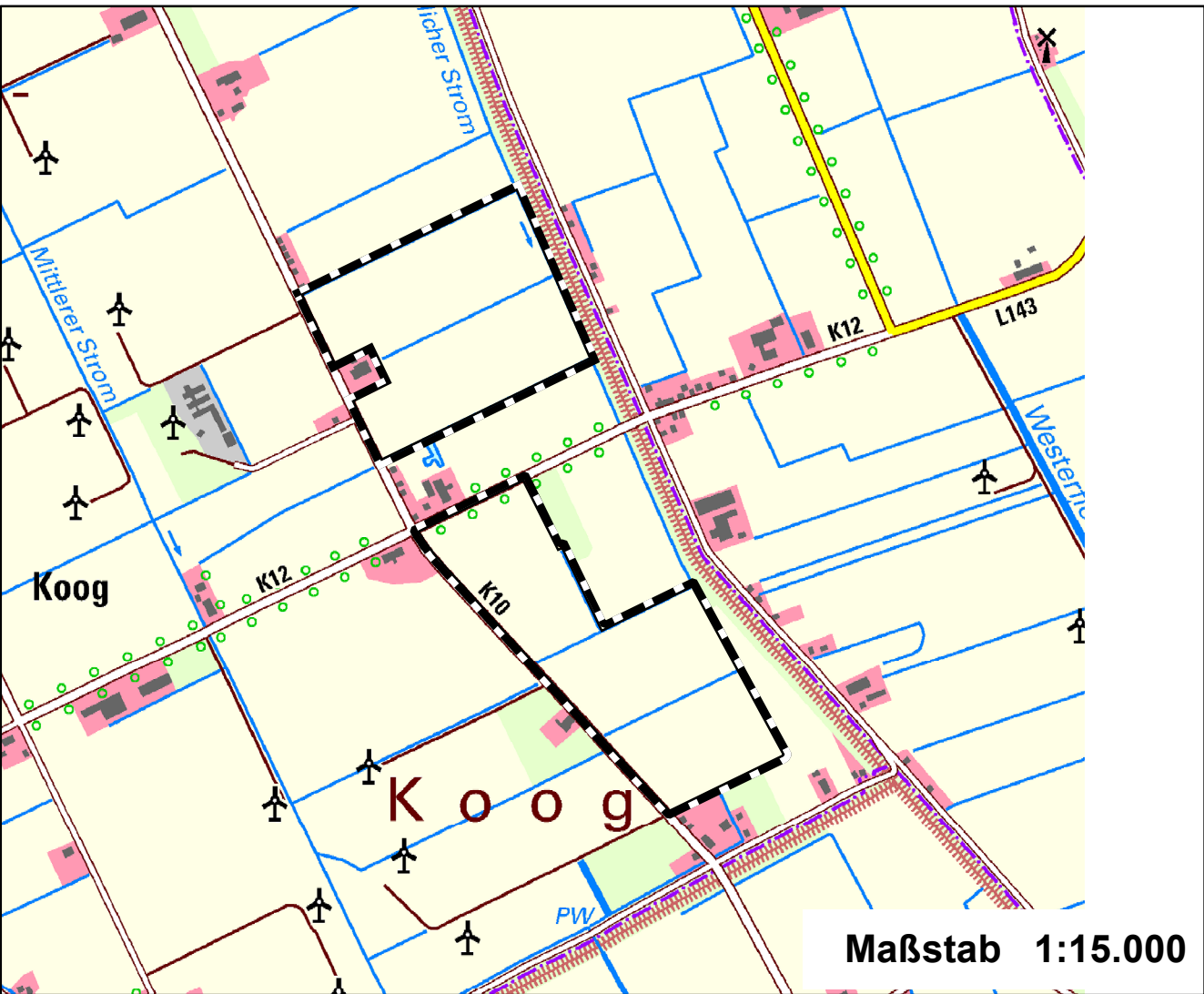
Aufgrund des § 10 BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Kaiser-Wilhelm-Koog vom und mit Genehmigung des Landrats des Kreises Dithmarschen vom folgende Satzung über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) erlassen:

Planzeichnung (Teil A)



Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung	Sonstiges Sondergebiet §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO Zweckbestimmung: Freiflächenphotovoltaikanlage
2. Maß der baulichen Nutzung	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
3. 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 Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	Ein- bzw. Ausfahrten private Verkehrsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)	Wasserfläche Deichabstand (10 m)
6. Darstellung ohne Normcharakter	Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) Nr. Teilgeltungsbereich
7. Nachrichtliche Übernahme von sonstigen Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§9 Abs. 6 BauGB)	Anbauverbotszone Kreisstraße (15 m) Anbaubeschränkungszone Kreisstraße (30 m) Unterhaltungstreifen Verbandsgewässer (7,5 m) Gemeindegrenze Gemarkung Gemarkungsname Flurgrenze Flurnummer Flurstücksgrenze Flurstücksnummer



Text (Teil B)

Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 (3) und (3a) i.V.m § 9 (2) BauGB) (Teil C) 1.1 Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.	Hinweise Die Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschriften stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 82 LBO SH dar. Ordnungswidrigkeit gemäß § 82 Abs. 1 LBO SH handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach dieser Satzung erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO SH mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.
Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO) 2.1. Der Geltungsbereich wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Freiflächenphotovoltaikanlage" festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes ist die Errichtung und der Betrieb von frei aufgestellten Photovoltaiksystemen einschließlich der zur Wartung und für den Betrieb nötigen Nebenanlagen sowie Speichereinrichtungen zur Speicherung des erzeugten Stroms zulässig. Diese umfassen insbesondere Wechselrichterstationen, Transformatoren- und Netzeinspeisestationen, Monitoring-Container, Kameramasten, interne Erschließungs- und Wartungswege, Elektroleitungen und Einfriedungen, Kabel und Löschvorrichtungen.	Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Kaiser-Wilhelm-Koog übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt ## / Bauamt kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.
Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB, § 18, 19 BauNVO) 3.1. Der Abstand der Solarmodule über der gewachsenen Geländeoberkante muss mindestens 0,8 m betragen. Die maximale Höhe der Solarmodule wird auf ca. 3,0 m begrenzt. Für technische Anlagen zur Überwachung (Masten) ist eine Überschreitung der festgelegten Maximalhöhe bis zu einer Gesamthöhe von 8 m zulässig. Unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist die gewachsene Geländeoberfläche (gem. § 2 LBO).	Rechtsgrundlagen Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften: - des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) - der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) - der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 2 BauGB, § 23 BauNVO) 4.1. Die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) wird mit 0,7 festgesetzt und durch die Baugrenze zeichnerisch dargestellt.	6) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ## zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Kaiser-Wilhelm-Koog, den _____ Bürgermeister _____
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) 5.1. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als extensives Grünland zu entwickeln und zu pflegen. Es sind Maßnahmen der Binnenvernässung durchzuführen. 5.2. Es ist eine autochthone, standorttypische, blütenreiche Saatgutmischung zu verwenden. Hierzu ist eine Saatgutmischung aus dem Naturraum 3 (Nordwestdeutsches Tiefland) zu verwenden. 5.3. Pflege des Extensivgrünlands Mahd: Wildschonende (= von innen nach außen oder von einer zur anderen Seite erfolgende) Mahd ab dem 15.07. eines Jahres mit einem Balkenmäher auf 10 cm Schnitthöhe. Zuvor auf Vogelbrut absuchen. Bei noch vorhandenem Brutgeschehen ist der Mähtermin zu verschieben. Die Mahd erfolgt maximal zweischürig. Das Mahdgut ist abzutransportieren, um eine Aushagerung der Nährstoffe auf den ehemals intensiv genutzten Flächen zu herbeizuführen. Beweidung: Die Fläche ist vom 01.05. bis 31.10. mit an den Flächenertrag angepasster Besatzdichte zu beweidern (max. jedoch 1,5 Tiere / ha, wobei ein Tier (Großvieheinheit (GV)) einem Rind oder drei Mutterschafen mit den dazugehörigen Lämmern entspricht). Die Mahd im Frühjahr kann in Abstimmung mit der zuständigen UNB bis zum 01.03 erfolgen. 5.4. Pflegeumbrüche, Walzen, Abschleppen, Striegeln, Nachsaatmaßnahmen und der Einsatz von Pflanzenschutz- (Insektizide, Fungizide, Herbizide u.ä.) und Düngemittel (mineralischer, chemisch-synthetischer und organischer Dünger einschl. Gülle oder Klärschlamm) sind ganzjährig unzulässig.	7) Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen mit Stand vom ## enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind. Ort / Datum / Siegelabdruck LVermGeoSH / ÖbVi _____
Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen 6.1. Im Bereich des Sondergebietes ist eine Saatgutmischung aus Regiosaaten Ursprungsgebiet 3 (Nordwestdeutsches Tiefland) einzusäen. Unterhalb der Module ist eine Saatmischung für Halbschatten zu wählen, im Bereich der nicht überspannten Flächen ist eine Mischung für besonnte Standorte zu nutzen. 6.2. Die Fläche ist 1-2 Mal jährlich, frühestens ab dem 15.07. zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Grundsätzlich ist alternativ zur Mahd auch eine extensive Beweidung möglich (1,5 Großvieheinheiten/ha) der Flächen zulässig. vom 01.05.-31.10.	8) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ## geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Kaiser-Wilhelm-Koog, den _____ Bürgermeister _____
Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB) 7.1. Zulässig sind Zäune aus Metall bis zu einer Höhe von 2,20 m über der gewachsenen Geländeoberkante. Übersteigschutz ist zulässig. Nicht zulässig sind Mauern oder sonstige geschlossene Einfriedungen oder Zaunsockel. Zwischen Geländeoberkante und Zaununterkante ist ein Durchlass von mind. 20 cm über der Geländeoberkante freizuhalten. 7.2. Eine Beleuchtung der Photovoltaikanlagen ist nicht zulässig. 7.3. Gem. § 15 DSchG gilt: Sofern im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises anzuzeigen. Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet. Bei Funden ist die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörden zu sichern. 7.4. Die natürliche Geländegestalt darf nicht verändert werden.	9) Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem VEP (Teil C) am ### als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt. Kaiser-Wilhelm-Koog, den _____ Bürgermeister _____
Artenschutzrechtliche Hinweise 8.1. Die Baumaßnahmen (einschließlich vorbereitender Maßnahmen, Anlage von Zuwegungen etc.) sind außerhalb der Brutzeit der heimischen Vogelarten (Bodenbrüter des Offenlandes 01.03.-15.08.) durchzuführen Ist diese Bauausschlussfrist nicht einzuhalten, müssen anderweitige Vorkehrungen getroffen werden, die eine Besiedlung der von den Wirkungen der Planung betroffenen Flächen durch Brutvögel sicher vermeiden (Vergrämußmaßnahmen). SOII/SOIII: Die Bauausschlussfrist für die Rohrweihe (15.04. – 15.07.) ist zwingend zu beachten. 8.2. Vergrämuß durch Aufstellung von Flatterband innerhalb der Baufelder mit Offenlandcharakter, für die zwischen dem 01.03. bis 15.08. des Jahres eine Baufeldfreimachung notwendig wird. Die Vergrämuß muss vor dem 01.03. funktionsfähig sein. 8.3. Eine Besatzkontrolle ist erforderlich, wenn Baumaßnahmen oder Vergrämußmaßnahmen während der Brutzeit in Bereichen begonnen werden sollen, in denen eine Ansiedlung von Brutvögeln durch anderweitige Maßnahmen oder baubedingte Störungen nach Einrichtung der Baustelle nicht ausgeschlossen werden kann.	10) Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem VEP (Teil C), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen. Kaiser-Wilhelm-Koog, den _____ Bürgermeister _____
5) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie die Begründung standen in der Zeit vom ## bis ## nach § 3 (2) BauGB im Internet unter "amt-marne-nordsee.de" (Rubrik: Unsere Gemeinden / Kaiser-Wilhelm-Koog / Bauleitplanung) zur Einsichtnahme bereit. Die gemäß § 3 (2) BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen lagen zusätzlich während der Dienststunden und nach Vereinbarung im Amtsgebäude des Amtes Marne-Nordsee öffentlich aus. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten per Mail, bei Bedarf aber auch schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am # durch Abdruck in der Marner Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung wurde unter dem vorgenannten Link ins Internet gestellt. Kaiser-Wilhelm-Koog, den _____ Bürgermeister _____	11) Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse des Amtes und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am _____ in _____ (durch Aushang) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer 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 mithin am _____ in Kraft getreten. Kaiser-Wilhelm-Koog, den _____ Bürgermeister _____

Verfahrensvermerke

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ##. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Marner Zeitung (#####).	Kaiser-Wilhelm-Koog, den _____ Bürgermeister _____
2) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ## durchgeführt. Ergänzend wurden die Planunterlagen 14 Tage zur Einsicht ins Internet eingestellt.	Kaiser-Wilhelm-Koog, den _____ Bürgermeister _____
3) Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am ### unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.	Kaiser-Wilhelm-Koog, den _____ Bürgermeister _____
4) Die Gemeindevertretung hat am ## den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 (sonstiges Sondergebiet Photovoltaik) und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.	Kaiser-Wilhelm-Koog, den _____ Bürgermeister _____
5) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie die Begründung standen in der Zeit vom ## bis ## nach § 3 (2) BauGB im Internet unter "amt-marne-nordsee.de" (Rubrik: Unsere Gemeinden / Kaiser-Wilhelm-Koog / Bauleitplanung) zur Einsichtnahme bereit. Die gemäß § 3 (2) BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen lagen zusätzlich während der Dienststunden und nach Vereinbarung im Amtsgebäude des Amtes Marne-Nordsee öffentlich aus. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten per Mail, bei Bedarf aber auch schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am # durch Abdruck in der Marner Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung wurde unter dem vorgenannten Link ins Internet gestellt.	Kaiser-Wilhelm-Koog, den _____ Bürgermeister _____

**vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 5 der Gemeinde Kaiser-Wilhelm-Koog**
östlich der Straße Sommerdeich, westlich der Deichlinie und südlich sowie nördlich der Süderstraße (K12) bis zum Sommerdeich 31

Planverfasser:
Gesellschaft für Freilandökologie
und Naturschutzplanung mbH
Stuthagen 25
24113 Mollsee
Tel.: 04347 / 999 730

Auftraggeber:
Gemeinde
Kaiser-Wilhelm-Koog

Verfahrensstand: Entwurf (25.08.2026)