

# Satzung der Gemeinde Bälau über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Solarpark Bälau" (Blatt 1/2) und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 "Windpark Bälau"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 23.05.2022 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Solarpark Bälau", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.06.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom ..... bis ..... erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 30.01.2025 bis zum 02.03.2025 durchgeführt.
3. Die 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 30.01.2025 unterrichtet und bis einschließlich 02.03.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 08.10.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 07 "Solarpark Bälau" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 07 "Solarpark Bälau", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Plänen und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.kropp.de](http://www.kropp.de) im Internet eingestellt.

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.

Bälau, den

- \_\_\_\_\_ (Unterschrift)
7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Schleswig, den

- \_\_\_\_\_ (Unterschrift)
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 Bebauungsplan Nr. 07 "Solarpark Bälau", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bälau, den

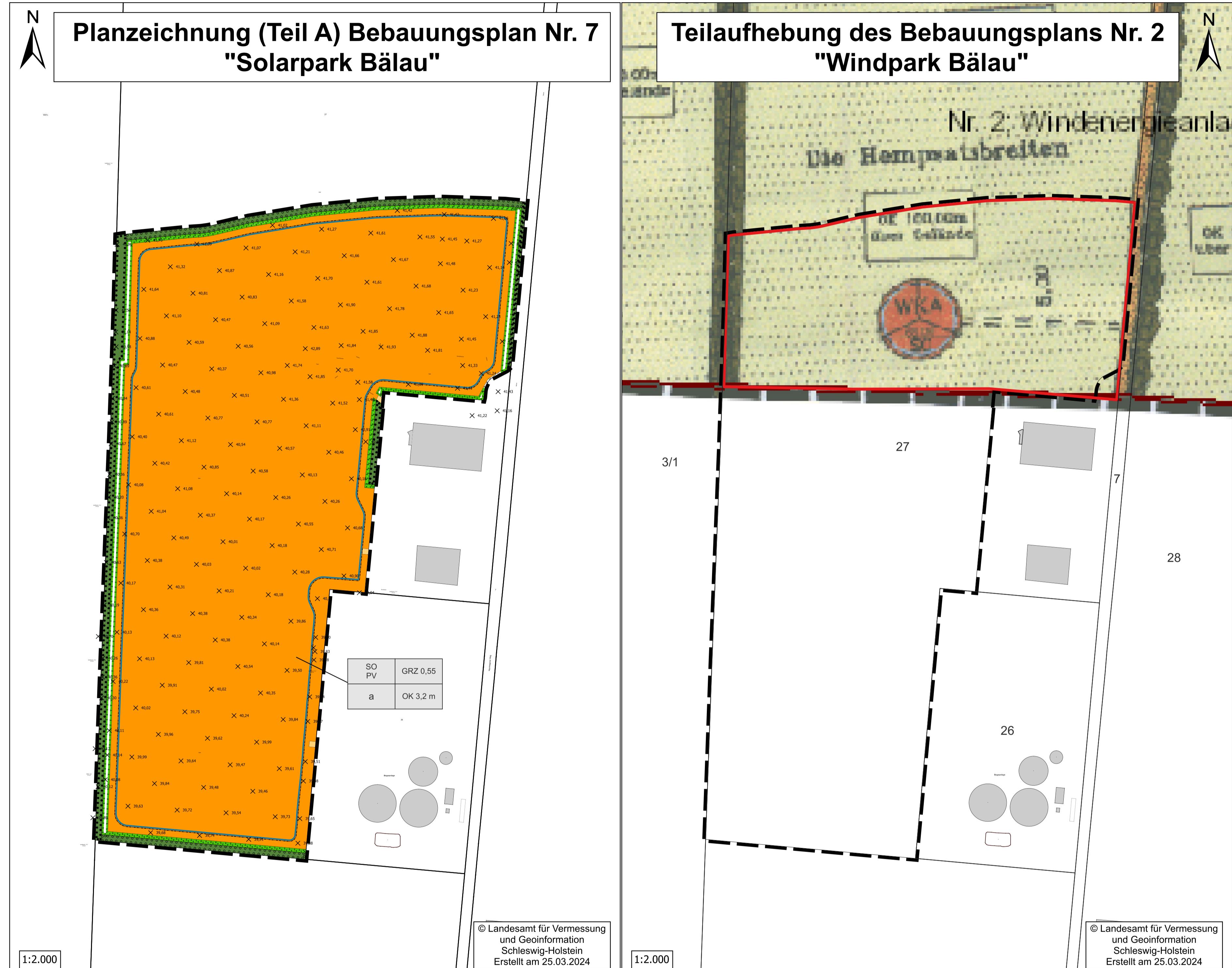
- \_\_\_\_\_ (Unterschrift)
10. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 07 "Solarpark Bälau", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Bälau, den

- \_\_\_\_\_ (Unterschrift)
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 07 "Solarpark Bälau" durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse 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 durch Aushang vom ..... 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 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.

Bälau, den

- \_\_\_\_\_ (Unterschrift)



## Text Teil B

### I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 3. Juli 2023. Der vom Vorhabenträger vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik.

Im festgesetzten Sondergebiet sind neben Photovoltaikmodulen auch für den Betrieb der Anlage nötige Nebenanlagen wie Transformatoren, Wechselrichter, Übergabestationen sowie entsprechende Zu- und Ableitungen zulässig. Die Errichtung von Stromspeichern mit einer Grundfläche von bis zu 250 m<sup>2</sup> ist zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Als Grundflächenzahl gilt die GRZ laut Nutzungsschablone.

Die Anlagen und Nebenanlagen haben dem Höhenverlauf des vorhandenen Reliefs zu folgen. Sie sind auf eine maximale Höhe von 3,20 m zu begrenzen. Diese Höhe bezieht sich auf die nächste in die Planzeichnung nachrichtlich übernommene Geländehöhe (NHN) als Ausgangshöhe.

#### 3. Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im sonstigen Sondergebiet (SO) gilt gemäß § 22 Abs. 4 (BauNVO) die abweichende Bauweise, nach der offener Bauweise, Gebäudebelägen von über 50 m zulässig sind.

### 4. Rückbau der Anlagen

Die auf Grundlagen dieser Satzung errichteten Anlagen, Nebenanlagen und Nutzungen sind innerhalb eines Jahres nach Beendigung der Energiegewinnung - auch bei Aufgabe von Teilen von Anlagen, Nebenanlagen und Nutzung - jeweils vollständig rückzubauen und in vollem Umfang in landwirtschaftliche Nutzung zu überführen.

### 5. Windenergienutzung

Eine im Geltungsbereich vorhandene Windenergieanlage (WEA) geniest bis zu ihrem Repowering Vorrang vor der Folgenutzung der Flächen durch Freiflächenphotovoltaik. Im Rahmen des Repowering ist die WEA, einschließlich ihrer Erschließung, der Kranstellflächen und sonstigen Nebenanlagen, zurückzubauen. Zwischen dem Betreiber der WEA und dem Vorhabenträger der Solarfreiflächenanlage sind, mit Wirkung bis zur Beendigung der Windenergienutzung, Regelungen zum schadfreien Nebeneinander der Anlagen zu treffen.

### 6. Durchführungsvertrag (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Durchführungsvertrag zu schließen. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes, mit der Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik, sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB).

Der Durchführungsvertrag regelt:

- die baulichen Anlagen zu deren Errichtung sich der Vorhabenträger verpflichtet,
- Maßnahmen der Grünordnung und des Artenschutzes
- erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.

### II. HINWEISE

#### 1. Archäologischer Denkmalschutz

Werden im Rahmen der Bauarbeiten Bodendenkmale entdeckt oder auf Grundlage von u.a. Bodenverfärbungen vermutet, ist dies der oberen Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde mitzuteilen. Diese Verpflichtung besteht für die Bauleitung des Auftraggebers und der bauausführenden Firmen, sowie für die Grundstückseigentümer. (§ 15 Funde / DSchG SH)

#### 2. Artenschutz

Die Regelungen der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum allgemeinen und besonderen Artenschutz sind zu beachten. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von geschützten Tieren (u.a. alle heimischen Vogelarten) dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

#### 3. Leitungsschutz

Leitungsbetreiber sind im Genehmigungsverfahren und bei der Bauplanung zu beteiligen. Die Ausbildung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Zuwegung, Transportwege, Leitungsüberführungen), Verlegung von Versorgungsleitungen und die Anbindung an das Netz des öffentlichen Energieversorgungsunternehmens sind rechtzeitig abzustimmen.

#### 4. Bestandsschutz

Die im Gebiet vorhandene Windenergieanlage (WEA) geniest mit allen ihren Nebenanlagen bis zu ihrem vollständigen Rückbau Bestandsschutz.

## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

### Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

### Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - private Erschließungsverkehrs (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,55 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

### abweichende Bauweise

Planungen, Nutzungsregulierungen, 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)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

### sonstige Planzeichnung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 "Windpark Bälau"

### Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze

24 Flurstücksnr.

Bemessung in Metern

43,25 Vermessungspunkt (Höhe in Metern NHN)

## Satzung der Gemeinde Bälau

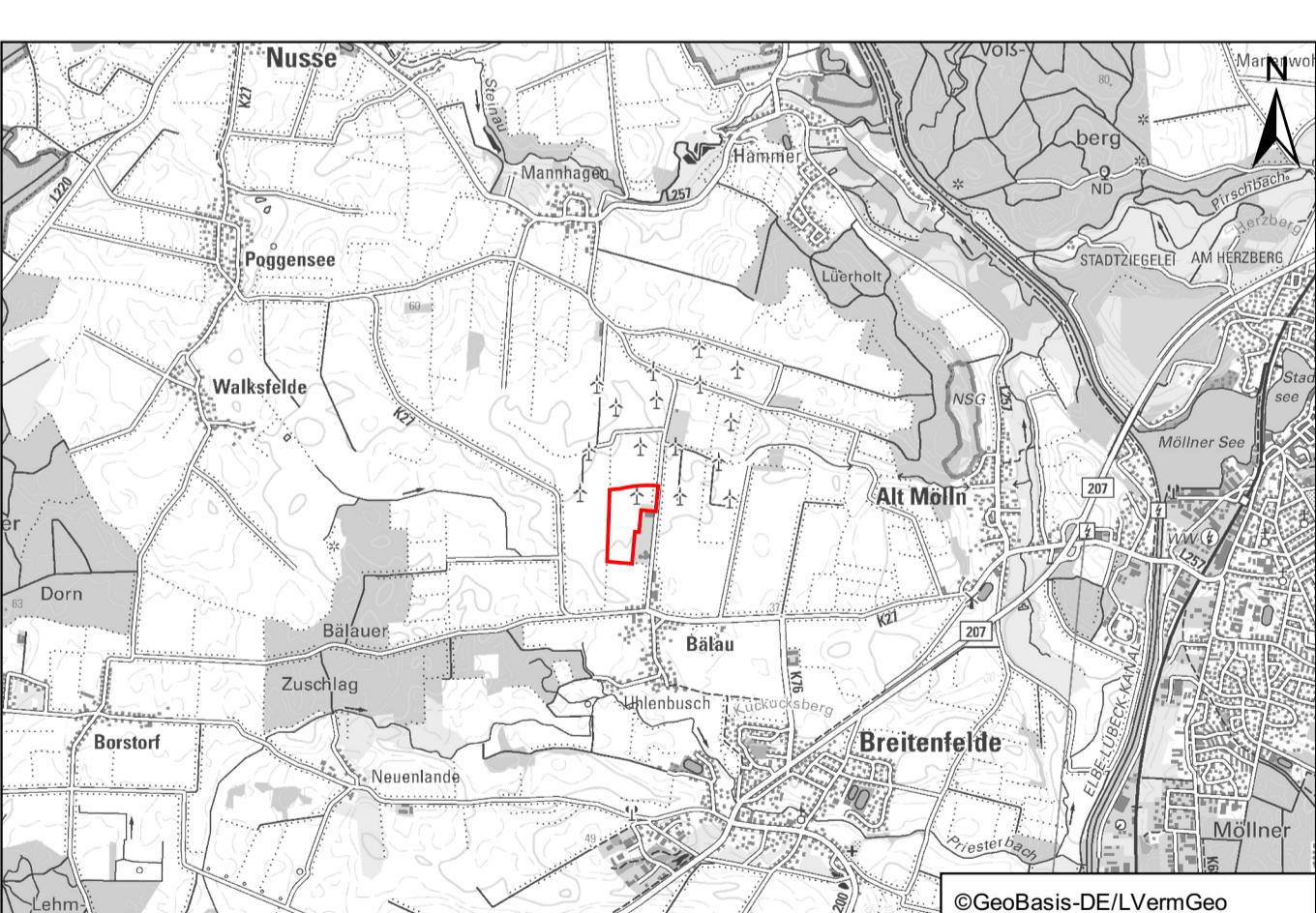
Kreis Herzogtum Lauenburg

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 07 "Solarpark Bälau"

### Entwurf

Öffentliche Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)

Planstand: 27.11.2025



### Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Blatt 1/2)

Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2/2)

INGENIEURBÜRO PROF. DR. OLDEMBERG GMBH

Immissionsprognosen (Gerüche, Stäube, Gase, Schall): Umweltverträglichkeitsstudien  
Landschaftsplanung - Bauleitplanung - Genehmigungsverfahren nach BlmSchG  
Berichtspflichten - Beratung - Planung in Luftfahrttechnik und Abluftreinigung

Osterende 68 | 21734 Oederquart | Tel. 04779 92 500