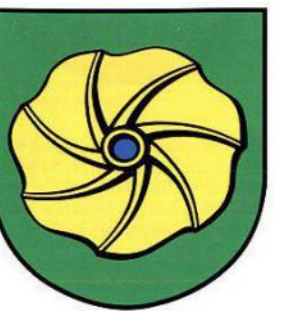
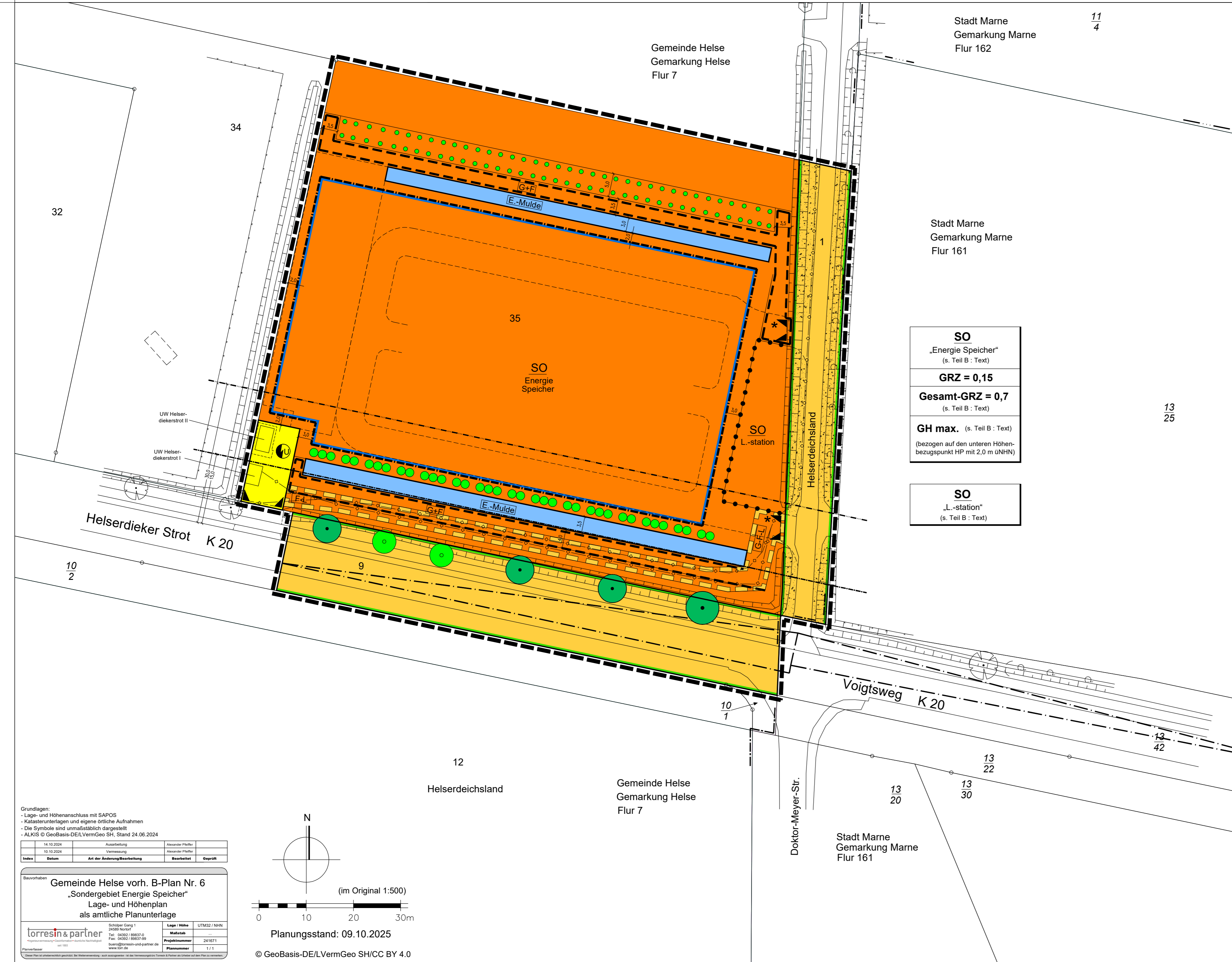


SATZUNG DER GEMEINDE HELSE ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 „Sondergebiet Energie Speicher“



TEIL A : PLANZEICHNUNG



ES GILT DIE BAUNVO 2023

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Nutzungskatalog für das Sonstige Sondergebiet „Energie Speicher“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
 Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Energie Speicher“ dient der Errichtung und dem Betrieb einer Batterie-Energiespeichersystem („BESS“) mit den hierbei im Zusammenhang erforderlichen und notwendigen baulichen Anlagen.

1.1. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Energie Speicher“ sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:
 - internes Umspannwerk mit einem 110 kV-Trafa und allen für den Betrieb des Umspannwerks erforderlichen Anlagen und Einrichtungen einschließlich deren Betriebsflächen
 - Wechselrichtermodulen und Batteriemodulen
 - Übergabestationen
 - Anschluss des „BESS“ an das westlich außerhalb des Plangebiets gelegene Umspannwerk Marne West mit Freileitungen
 - Blitzschutzmasten
 - Zuwegungen, Betriebs- und Aufstellflächen
 - Zaun- und Toranlagen
 - Entwässerungsmulden im Norden und Süden und innerhalb des Plangebiets
 - Gehölzanzpflanzung zur Eingrünung der Betriebsanlage nach Norden und gruppenweise nach Süden

Nutzungskatalog für das Sonstige Sondergebiet „L-station“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
 Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet „L-station“ dient der Errichtung und dem Betrieb von Elektro-Ladestationen.

1.2. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Energie Speicher“ und „L-station“ sind nur solche Vorhaben und Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsverfahren gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
 2.1.1. Der untere Höhenbezugspunkt ist innerhalb des Plangebiets mit 2,0 m über Normal Null (NN) festgesetzt.
 2.1.2. Die höchstzulässige Gebäude- und zugleich Anlagenhöhe ist für die Batterie-Container mit 3,50 m und für den Transformator mit 6,0 m, jeweils bezogen auf den unteren Höhenbezugspunkt, festgesetzt.
 2.1.3. Die höchstzulässige Gebäude- und zugleich Anlagenhöhe ist für die Anlage der Freileitungsammelschiene mit 8,50 m, bezogen auf den unteren Höhenbezugspunkt, festgesetzt.
 2.1.4. Die höchstzulässige Anlagenhöhe für die Blitzschutz-Anlagen ist mit 15,0 m, bezogen auf den unteren Höhenbezugspunkt, festgesetzt. Einzelne dieser Anlagen können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

2.2 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB) einschließlich der zulässigen Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauNVO)
 Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete „Energie Speicher“ und „L-station“ ist eine Überschreitung von der in Bezug auf die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO geltende 50%-Regelung für die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) demnach zulässig, dass zusammen mit den hochbaulichen Anlagen des „BESS“/„L-station“ eine Gesamt-GRZ von maximal 0,7 in Anspruch genommen werden kann.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
 2.3.1. Die Einzonung einschließlich Toranlagen ist innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Energie Speicher“ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 2.3.2. Einbauten sind bis zu einer Höhe von 2,5 m, bezogen auf den unteren Höhenbezugspunkt von 2,0 m NN, zulässig.

2.4 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 Die Abstandsflächen dürfen zur westlichen Grundstücksgrenze durch bauliche und technische Anlagen bzw. Einrichtungen bis auf 2,0 m unterschritten werden, sofern Belange des Brandschutzes dem nicht entgegenstehen.

3. Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO und § 2 BauGB)
 Die notwendigen bzw. betriebsbedingt erforderlichen Stellplätze sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Energie Speicher“ nachzuweisen und herzustellen.

4. Freizuhaltenen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 „Sichtfelder“
 Innerhalb der notwendigen und von der Bebauung freizuhaltenen Sichtfelder des Zufahrtbereiches in die „Helsedieker Strot“ (K 20) sind Einfriedungen, gärtnerische Anlagen oder sich behindernde Bepflanzungen usw. bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm, bezogen auf das dazugehörige Straßenniveau, zulässig.

TEIL B : TEXT

Es sind Gehölze der Baumschulqualitäten 2x verpflanzte Sträucher, 4-Striebig, und verpflanzte Heister, Höhe mind. 1,0 - 1,5 m zu verwenden:
 - Der Anteil von Weidenarten soll je Pflanzgruppe mind. 50 % betragen.
 - Die Feldhecke kann bedarfsweise zurückgeschnitten werden.

8.1.2b Pflanzung von Gehölzgruppen mit den unter 8.1.2a genannten Baumschulqualitäten im südlichen Bereich des Plangebiets zwischen der Baugrenze und der Entwässerungsmulde unter Berücksichtigung notwendiger Blitzschutzanlagen.

8.1.3 Der nicht mit Gehölzen beplante und der nicht als Betriebsfläche bzw. als Entwässerungsmulde sich naturbedingt entwickelte Teil des Sonstigen Sondergebietes „Energie Speicher“ wird als Mahöhe entwickelt mit einer Mahd frühestens ab 15. Juli eines Jahres. Eine 2. Mahd ist zulässig, und zwar frühestens 6 Wochen nach der ersten Mahd.
 - Auf den Flächen dürfen keine Düngemittel jeodweder Art und keine Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.
 - Die Flächen sind unter Verwendung von Regiosaat zu entwickeln.
 - Ein Umbruch/ Pflügen ist nicht zulässig.
 - Die Flächen zur Durchführung erforderlicher Unterhaltungsmaßnahmen an den Entwässerungsmulden / Gehölzstreifen dürfen befahren und betreten werden.

8.1.4 Zur Abgrenzung der Mahöhe im Norden des Plangebiets gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist ein max. 50 cm hoher Erdwall oder andere einfache Einfriedungen lässig.

8.1.5 Der das Sonstige Sondergebiet „Energie Speicher“ umlaufende Maschendrahtzaun hat eine Höhe von 2,0 m, bezogen auf die Geländeoberfläche, und ist mit einer Maschung von 150/150 mm für Kleintiere passierbar.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBO)

1. Werbeanlagen
 In den Sonstigen Sondergebieten „Energie Speicher“ und „L-station“ sind Werbeanlagen jeder Art unzulässig.

2. Oberflächengestaltung
 Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete „Energie Speicher“ und „L-station“ sind die Fahrzeuge und Bewegungsflächen der Stellplätze der Elektro-Ladestation und die Aufstellflächen um die Batterie-Container herum mit einer wasser- und luftdurchlässigen Oberfläche zu errichten und für die Dauer des Vorhabens mit der Funktion der Versickerung zu erhalten.

III. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Artenschutz:
 Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und zur Baufeldräumung gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schutzzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars eines Jahres ausgeführt werden.
 Abweichungen von den genannten Zeiträumen und sonstigen Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.
 Hinsichtlich der Beleuchtung innerhalb des Plangebiets im privaten Bereich sind die Vorgaben des (zukünftigen) § 41a BNatSchG mit dem Thema „Schutz der Insektenvielfalt zu berücksichtigen und zu beachten. Dies gilt auch schon für die Baufeldräumung und für die Bauphase.

Kompensationsmaßnahmen:
 Der sich aus der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 ergebende Kompensationsbedarf für die mit der Satzung planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht innerhalb des Plangebietes kompensiert werden können, werden durch einen naturschutzrechtlichen Ausgleich außerhalb des Plangebietes auf einer hierfür geeigneten, seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen anerkannten Ausgleichsfläche auf dem Gebiet der Gemeinde Helse nachzuweisen (s. nachfolgende Abbildung) und der Kompensationsbedarf damit abgegolten.

Vorschriften:
 Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u. Ä.) können beim Amt Marne-Nordsee, Alter Kirchhof 4/5, 25709 Marne während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DNA-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanung verwiesen wird, finden diese jeweils in der bei Erlass des Bebauungsplanes geltenden Fassung Anwendung und werden ebenfalls beim Amt Marne-Nordsee zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Denkmalschutz:
 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Altlasten:
 Sollten bei der Bauaufführung organisch-auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z. B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder anderer Auffälligkeiten), ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Dithmarschen unverzüglich zu unterrichten.

Sturmflutgefährdeter Bereich:
 Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, das grundsätzlich durch Sturmfluten gefährdet ist. Eine absolute Sicherheit ist auch hinter Landeschutzdeichen nicht gegeben.

Anbauverzone zur Kreisstraße K 20:
 Gemäß § 29 Abs. 1 und 2 und § 30 Abs. 1 Straßen- und Wegesgesetz Schl.-Hr. (StWiG) gelten folgende Anbauverbote bzw. -beschränkungen außerhalb der zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten:
 Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs dürfen nicht errichtet bzw. vorgenommen werden in einer Entfernung bis zu 15 m von der Kreisstraße 20, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.
 Der Zustimmung des zuständigen Straßenbaustrahrs bedürfen Genehmigungen für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen in einer Entfernung von 30 m von der Kreisstraße 20, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.
 Des Weiteren sind alle Lichtquellen im Plangebiet so abzusichern, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße 20 nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder den Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.
 Die Anbauverbote- und die Anbaubeschränkungen sind in der Planzeichnung dargestellt.

VERFAHRENSVERMERKE

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Begründung haben in der Veröffentlichungszeit vom 2025 bis zum 2025 (einschließlich) während der Dienststunden im Amtsgebäude des Amtes Marne-Nordsee nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungszeit von allen Interessierten elektronisch übermittelt werden sollen und bei Bedarf schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Veröffentlichung im Internet am 2025 und ergänzend durch Abdruck in der „Manner Zeitung“ am 2025 ersichtlich bekannt gemacht werden. Hierbei sind Angaben gemacht worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und es ist zugleich darauf hingewiesen worden, dass nicht freigelegte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauplan unberücksichtigt bleiben können. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-marne-nordsee.de/bauverordnungsverfahren/bauentwurf im Internet eingestellt und sind unter der öffentlichen Web-Adresse <https://www.tob-sh.de/> und unter der Digitalen Atlas des Landes Schleswig-Holstein einzusehen.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am (Siegel) in der Planung benannt.

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrößen und -beschreibungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom (Siegel) in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
 Oldenburg 1, Holstein, (Siegel) Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am (Siegel) Öffentlich best. Verm.-Ing. geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am (Siegel) von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zu diesem Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom (Siegel) gebilligt.

10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen. Helse, (Siegel) Bürgermeister

11. Der Beschluss der Bebauungsplanung durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei denen der Plan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am (Siegel) durch Veröffentlichung im Internet und ergänzend durch Abdruck in der „Manner Zeitung“ am (Siegel) ersichtlich 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 (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
 Die Satzung ist mitm am (Siegel) in Kraft getreten. (Siegel) Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

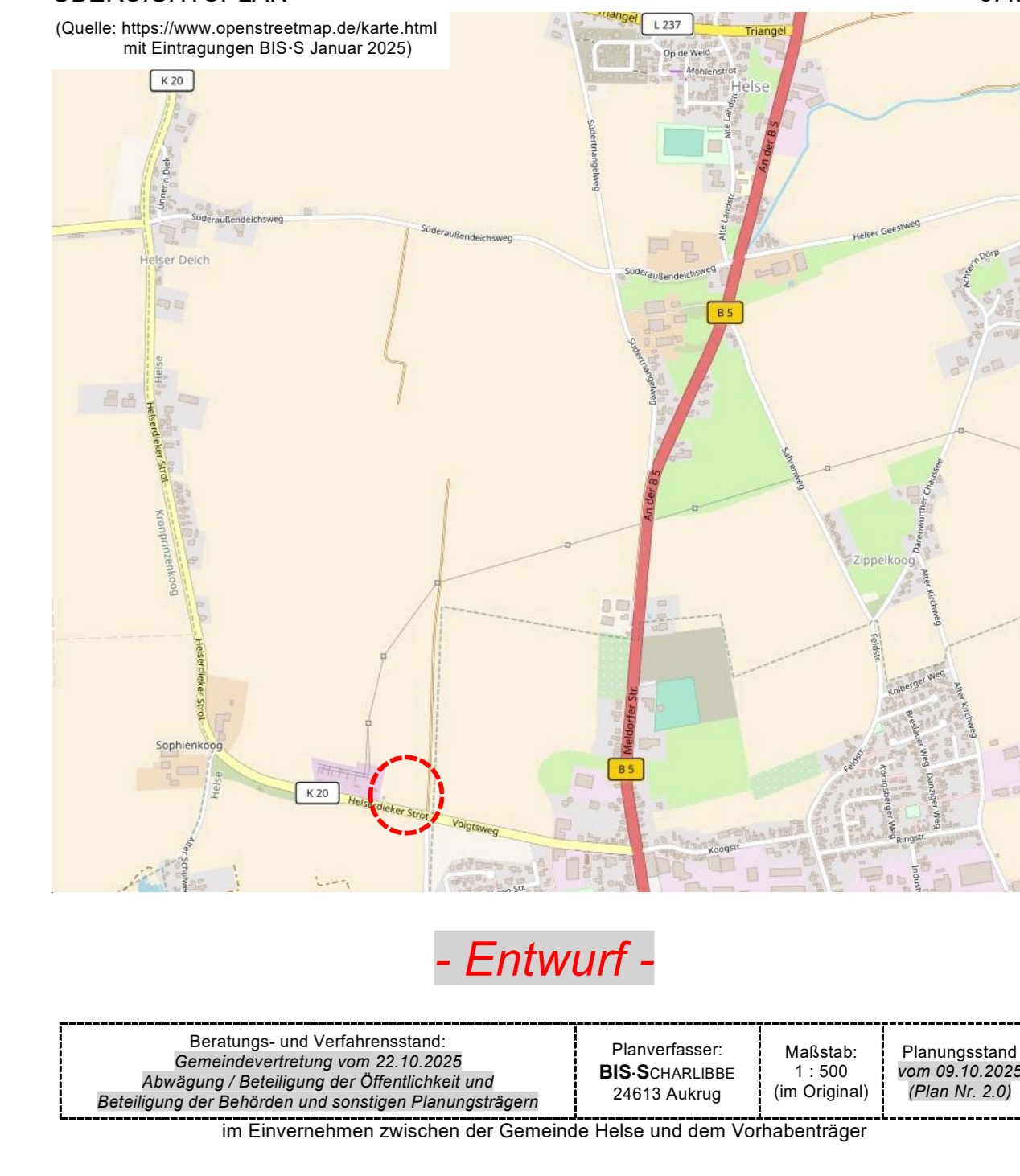
Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
	Grenze des räumlichen Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Sonstiges Sondergebiet „Energie Speicher“ (s. Teil B - Text, Ziffer I, 1.1 + 1.3)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Sonstiges Sondergebiet „L-station“ (s. Teil B - Text, Ziffer I, 1.2 + 1.3)	§ 11 Abs. 2 BauNVO
	Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) (s. Teil B - Text, Ziffer I, 2.2)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
	Höchstzulässige Gebäude- und zugleich auch Anlagenhöhe (Bezugshöhe s. Nutzungsschiene und s. Teil B - Text, Ziffer I, 2.1)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Abweichende Bauweise (s. Teil B - Text, Ziffer I, 2.4)	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze (s. Teil B - Text, Ziffer I, 2.3)	§ 23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugruben oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Verkehr	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen („Helsedieker Strot“ und Gemeindegeweg)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
II. Darstellungen ohne Normcharakter		
	Entwässerungsmulde (s. Teil B - Text, Ziffer I, 6.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB
	Maßnahmen zur Grünordnung	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Bäume zu pflanzen (s. Teil B - Text, Ziffer I, 8.1.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. Teil B - Text, Ziffer I, 8.1.2a)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Gehölze, gruppenweise zu pflanzen (s. Teil B - Text, Ziffer I, 8.1.2b)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bäume zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
III. Nachrichtliche Übernahmen		
	15,0 m anbaufreie Strecke entlang der K 20	§ 29 Abs. 1 + 2 StWiG i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB
	30,0 m Anbaubeschränkungzone entlang der K 20	§ 30 Abs. 1 StWiG i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 06.12.2021 (OVBl. S. 1422) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 „Sondergebiet Energie Speicher“ der Gemeinde Helse für das Gebiet nördlich der Kreisstraße Nr. 20 „Helsedieker Strot“ (K 20) einschließlich eines Straßenschnitts der K 20, östlich des Umspannwerkes Marne West, westlich der Grenze zur Nachbargemeinde Stadt Marne und südlich landwirtschaftlicher Flächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, erlassen.

SATZUNG DER GEMEINDE HELSE - KREIS DITHMARSCHEN - ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 „Sondergebiet Energie Speicher“

Für das Gebiet nördlich der Kreisstraße Nr. 20 „Helsedieker Strot“ (K 20) einschließlich eines Straßenschnitts der K 20, östlich des Umspannwerkes Marne West, westlich der Grenze zur Nachbargemeinde Stadt Marne und südlich landwirtschaftlicher Flächen



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.09.2024. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Veröffentlichung im Internet am (Siegel) und zusätzlich durch Abdruck in der „Manner Zeitung“ am (Siegel) ersichtlich bekannt gemacht worden.
 2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 18.03.2025 und durch Bereitstellung der Planung für einen Zeitraum von 2 Wochen im Internet 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 01.07.2025 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 4. Die Gemeindevertretung hat am 22.10.2025 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.