

VORENTWURF ZUR SATZUNG DER STADT HEIDE ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 86

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER HAMBURGER STRAÙE, WESTLICH DORLENSCHWEG, SÜDLICH RENDSBURGER STRAÙE (B 203) UND ÖSTLICH SÜDERMOORWEG

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Aufgrund des § 10 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 86 der Stadt Heide für das Gebiet nördlich der Hamburger Straße, westlich Dorlenschweg, südlich Rendsburger Straße (B 203) und östlich Südermoorweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung: Baustellenunterkunft (§ 11 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

SO Baustellenunterkunft		Füllschema der Nutzungsschablone	
a	GRZ	Art der baulichen Nutzung mit Zweckbestimmung	
0,4	0,4	Abweichende Bauweise	Grundflächenzahl
GHmax. 8,5 m		maximale Gebäudehöhe in m üNNH	

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche mit Zweckbestimmung: Knick

Knickschutzstreifen

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Knick)

Bäume, zu erhalten

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Einbezogene Flächen außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 12 Abs. 4 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

Wurzelschutzbereich (Kronendurchmesser + 1,5 m)

Nachrichtliche Übernahmen

Geschützte Biotope: Knick (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG)

Waldschutzstreifen (§ 24 Abs. 2 LWaldG)

Anbauverbotszone / Freihalte- und Zustimmungzone - 20 m bzw. 40 m - (§ 9 FStrG)

TEIL B: TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Baustellenunterkunft“ (§ 11 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet „Baustellenunterkunft“ dient der Unterbringung und dem Betrieb einer Baustellenunterkunft einschließlich der dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zu der Unterbringung von maximal 850 Beschäftigten auf der Baustelle für das Batteriezellenwerk „Northvolt Drei“ in Lohse-Rickelshof und Norderwörden.

In dem Sonstigen Sondergebiet „Baustellenunterkunft“ sind zulässig:

- bauliche Anlagen und Einrichtungen, die für den Betrieb der Baustellenunterkunft erforderlich sind,
- darunter fallen:
 - Gebäude und sonstige bauliche Anlagen für die Baustellenunterkunft,
 - Flächen für Versorgungsanlagen wie Abfallsammelplätze, Wasser-, Elektrizitäts- und Wärmeversorgungsanlagen, Abwasserentsorgungsanlagen, Telekommunikationsanlagen,
 - Freizeittflächen,
 - untergeordnet und nur der Betreuung, Pflege und Versorgung der Benutzer der Baustellenunterkunft dienende Gebäude und Räume wie Empfang, Kiosk, Mehrzweckräume, Gemeinschaftsräume, Waschküche, Fitnessräume, Büro- und Besprechungsräume,
 - Flächen für Stellplatzanlagen, Zufahrten und Wege.

2 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

In dem Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

3.1 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Eine entsprechende Festsetzung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

4.1 Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Plangebiet sind Gebäude mit einer Gebäudelänge bis zu 55 m zulässig. Der seitliche Grenzabstand von min. 3,00 m gemäß LBO ist einzuhalten.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Gebäude und sonstige hochbauliche Anlagen sind ausschließlich innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Baugrenzen zulässig.

5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Transformator- und Niederspannungshauptverteiler
Es ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten des Versorgungsträgers in einer Breite von 3,0 m (wie planzeichnerisch festgesetzt) zwischen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem Standort des Transformator und des Niederspannungshauptverteilers einzurichten.

Trinkwasser
Es ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten des Versorgungsträgers in einer Breite von 3,0 m (wie planzeichnerisch festgesetzt) zwischen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und der Trinkwasserübergabestation einzurichten.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 LNatSchG)

6 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang einzelner Bäume ist an gleicher Stelle ein Hochstamm der gleichen Pflanzart, mindestens drei mal verpflanzt, mit Drahtballen und einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm nachzupflanzen.

7 Erhalt von Knicks

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht in entsprechender Anwendung der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz nach Maßgabe des außer Kraft getretenen Erlasses des Ministeriums für Energie, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Altenszeichen: V 534-531.04) vom 20. Januar 2017 (Amtsblatt für Schleswig-Holstein, Seite 272) zu pflegen.

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

8.1 Knickschutzstreifen

Die Knickschutzstreifen sind durch die Aussaat einer arten- und krautreichen Grünlandmischung aus zertifiziertem Saatgut (Regiosaatgut) und entsprechende Pflege als Extensivgrünland zu entwickeln. Innerhalb der Knickschutzstreifen ist die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen oder Versiegelungen unzulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Mahd erfolgt maximal zwei Mal pro Jahr. Das Mahdgut ist von der Fläche abzutransportieren.

8.2 Regenrückhaltung

Wird ggf. im weiteren Verfahren nach Vorlage des Wasserwirtschaftlichen Konzepts ergänzt.

8.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Wird im weiteren Verfahren nach Vorlage des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ergänzt.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

9 Fassaden

Zulässig ist für die Gebäudemodule Typ A und Typ B eine Fassadengestaltung aus Holzfasadenschalung in hellgrauer bis grauer Farbe. Für das Rezeptionsmodul ist eine Vorhangsfassade bzw. Hybrid-Fassade in hellgrauer Strukturierung zulässig.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Waldabstand nach (§ 24 LWaldG)

Außerhalb der südwestlichen Grenze des Plangebietes besteht eine Waldfläche, für die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 86 der Waldabstand gemäß § 24 LWaldG einzuhalten ist. Der Waldabstand von 30 m wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Eine Unterschreitung des Waldabstandes erfolgt im Bereich der geplanten Kleinkläranlage und wurde mit der Unteren Forstbehörde abgestimmt.

Trinkwasserschutzgebiet

Der gesamte Plangebietsbereich befindet sich in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes Heide-Süderholm. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 2. Oktober 2009 ist zu beachten.

Freihaltezone (§ 9 FStrG)

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt in einer Entfernung bis zu 20 m von der Bundesstraße 203, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Die Anbauverbotszone ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Gesetzlich geschützte Knicks (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG)

Entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes sowie im südlichen Teilbereich des Plangebietes bestehen gesetzlich geschützte Knicks (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG). Diese sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und entsprechend zu erhalten und zu pflegen (ordnungsgemäße Knickpflege).

V. HINWEISE

Vorhaben- und Erschließungsplan

Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 86 ist der der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) mit Stand vom 12.03.2024.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 13.07.2023.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 03.01.2024.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 11.03.2024 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 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bauausschuss hat am den Entwurf des B-Planes und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.

5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet unter www. veröffentlicht (und haben während folgender Zeiten (Tage, Stunden) zusätzlich öffentlich ausgelegen). Die Veröffentlichung im Internet (und die öffentliche Auslegung) wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am in (amtliches Bekanntmachungsblatt) ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen wurden unter www. ins 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.

Stadt Heide

.....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift

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

.....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Ratsversammlung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss genehmigt.

.....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift

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

.....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift Bürgermeister

11. Der Beschluss des B-Planes durch die Ratsversammlung sowie Internetadresse der Stadt und 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, Entschädigungsansprüchen 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 hin am in Kraft getreten.

.....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift

VORENTWURF ZUR SATZUNG DER STADT HEIDE ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 86

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER HAMBURGER STRAÙE, WESTLICH DORLENSCHWEG, SÜDLICH RENDSBURGER STRAÙE (B 203) UND ÖSTLICH SÜDERMOORWEG

AC PLANER GRUPPE	Bearbeitungsphase: VORENTWURF	Projekt-Nr.: 020159	Projektbearbeitung: WESTPHAL / PETERS
	Maßstab: 1:1.000	Gezeichnet: WESTPHAL	

VORABZUG