

# SATZUNG DER GEMEINDE OWSCHLAG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 22 - "ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET OWSCHLAG" -

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 22 - "Erweiterung Gewerbegebiet Owschlag" - für ein Gebiet nördlich der Straße 'Am Steinkammerfeld' sowie südlich der Landesstraße 256, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



- 1.1.4 Eine Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche vom 300 m<sup>2</sup> für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des holzver- oder holzverarbeitenden Bereichs einschl. Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziffer 1.1.3, 3. Spiegelstrich kann in diesem Fall verzichtet werden.
- Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 22, 23 BauNVO)
  - 2.1 Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.
- Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
  - 3.1 Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht höher als 15,30 m über NHN liegen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)
  - 4.1 Die Struktur des in der Planzeichnung gekennzeichneten und als 'zu entwidmend' festgesetzten Knicks ist dauerhaft zu erhalten.
  - 4.2 Auf den Grundstücken ist die Errichtung von sämtlichen baulichen Anlagen in einem Abstand von weniger als 3,00 m zum Fuß des festgesetzten Knicks nicht zulässig.
  - 4.3 Der im Plan bezeichnete neu aufzusetzende Knick ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (4 Pflanzen je m, versetzt) zu bepflanzen. Hierbei sind Gehölze I. und II. Ordnung als verpflanzte Heister, 80-100 cm hoch, Sträucher als verpflanzte Sträucher, 3 - 4 triebig, 60-100 cm hoch zu verwenden.
  - 4.4 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als 'zu erhaltend' festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu sichern und bei Abgang zu ersetzen.
  - 4.5 Für die Außenanlagen sind fliedermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warm-weißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.
  - 4.6 Innerhalb des Gewerbegebietes ist je angefangene 800 m<sup>2</sup> befestigter Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte mittel- bis großkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 16 cm zu verwenden.
  - 4.7 Fensterlose Fassaden sind je angefangene 40 m<sup>2</sup> mit einem Klettergehölz zu versehen.
  - 4.8 Innerhalb des Gewerbegebietes ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, Mulden-Rigolensystem) in den Untergrund zu versickern.
  - 4.9 Innerhalb des Gewerbegebietes darf von den Grundstücken nur die Menge an Niederschlagswasser abgeleitet werden, die auf max. 20 % der Grundstücksfläche anfällt. Das auf den übrigen Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben oder -schächte) in den Untergrund zu versickern.
  - 4.10 Gewerbebetriebe, die gemäß des Arbeitsblattes DWA-A 138 das Niederschlagswasser von befestigten Flächen nicht versickern dürfen, können das Niederschlagswasser von den befestigten Flächen ausnahmsweise auch vollständig ableiten. Hierbei ist der Abfluss jedoch so zu begrenzen, dass nicht mehr Niederschlagswasser abfließt, als auf 20 % der Grundstücksfläche anfällt.
  - 4.11 Zur Kompensation werden der 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 22 folgende Flächen zugeordnet:
    - Abbuchung von 6.584 m<sup>2</sup> (entsprechend 8.239 Ökopunkte) aus dem Ökokonto Az.: 67.20.35-Owschlag-3 in der Gemeinde Owschlag
    - Abbuchung 100 m Knick aus dem Ökokonto-Knick Az.: 661.4.04.048.2019 im Kreis Schleswig-Flensburg

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.03.2025. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom ..... bis zum ..... erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 17.02.2026 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 02.07.2025 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 22 mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- 5.4 Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des geplanten Gewerbegebietes. Sie sind nicht binnenwirksam.
- 5.5 Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtliche Verträge).
- 6 **Versorgungsfächen, einschließlich der Flächen für Anlagen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung und Nutzung von Strom** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)
  - 6.1 Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen können in dem Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
- 7 **Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH)
  - 7.1 Dacheindeckung: Das Anbringen von Solaranlagen ist zulässig.
- 8 **Hinweise**

Die im Text (Teil B) angesprochenen DIN-Vorschriften können bei der Stelle, bei der dieser Bebauungsplan eingesehen werden kann, ebenfalls eingesehen werden.

5. Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Internet unter [www.bob-sh.de](http://www.bob-sh.de) nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Zeitgleich haben die Unterlagen während der Sprechstunden öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen wurden unter [www.bob-sh.de](http://www.bob-sh.de) 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.
 

Owschlag, den ..... (Unterschrift)
7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie alle Gebäude 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 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
 

Owschlag, den ..... (Unterschrift)
10. Die Satzung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
 

Owschlag, den ..... (Unterschrift)
11. Der Beschluss der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 22 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 zum ..... 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.
 

Owschlag, den ..... (Unterschrift)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
<b>GE</b>	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
<b>GRZ 0,6</b>	Grundflächenzahl, hier: 0,6	§ 16, 17, 19 BauNVO
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 2	§ 20 BauNVO
<b>FH 12,0 m</b>	Firsthöhe als Höchstgrenze, hier: 12 m	§ 16, 18 BauNVO
<b>Bauweise, Baulinie, Baugrenze</b>		
<b>a</b>	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
<b>Grünflächen</b>		
	private Grünfläche -Knickschutz	§ 9 (1) 15 BauGB
<b>Flächen für die Landwirtschaft und Wald</b>		
	Fläche für die Landwirtschaft	§ 9 (1) 18a BauGB
<b>Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft</b>		
	neu herzustellender Knick	§ 9 (1) 25a BauGB
	Erhalt von Bäumen	§ 9 (1) 25b BauGB

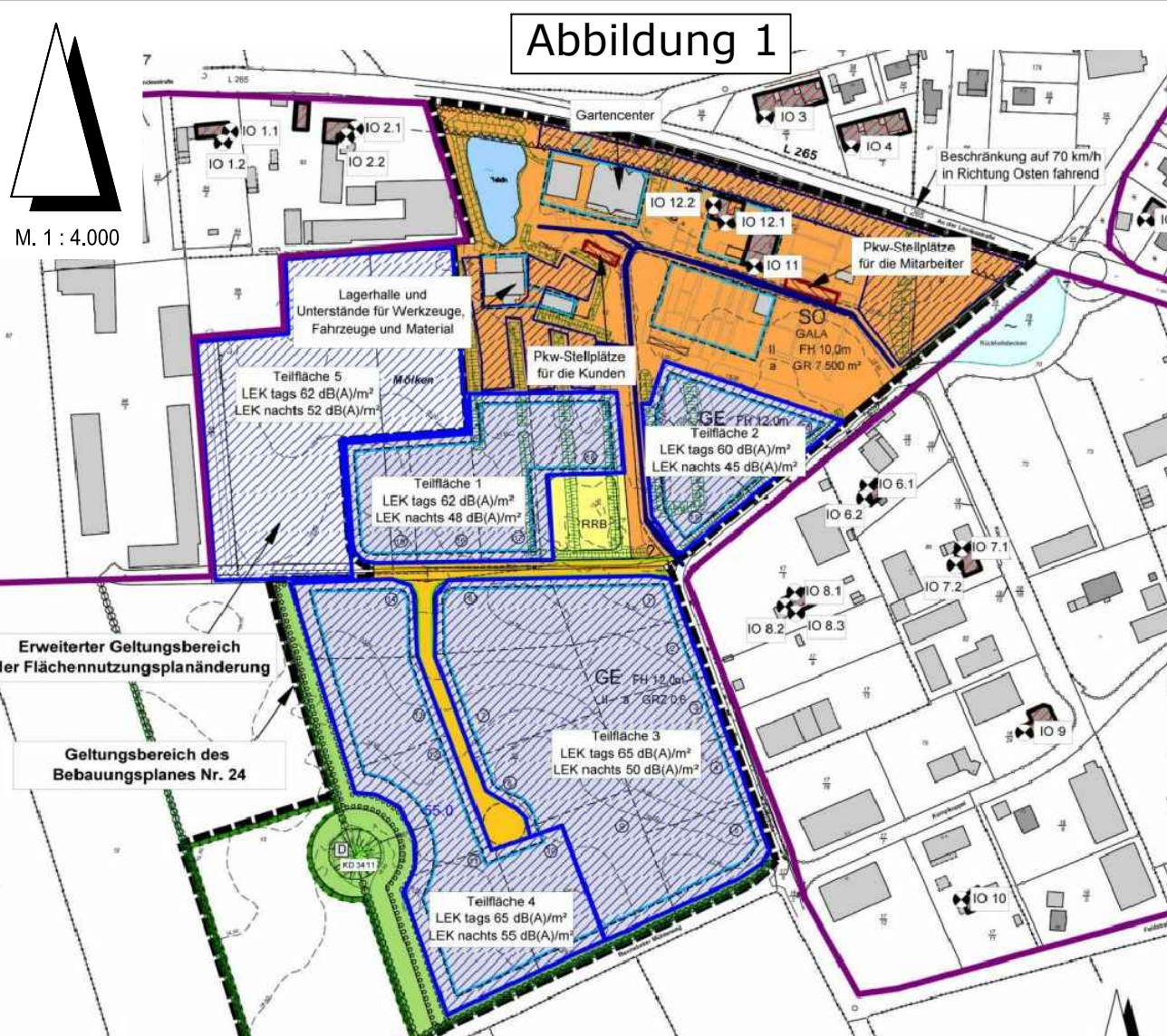
## TEXT (TEIL B)

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 21a BauNVO)
  - Gewerbegebiet**
    - 1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
    - 1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
    - 1.1.3 Ausnahmsweise sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig, wenn sie
      - nicht mit Waren des täglichen Bedarfs handeln,
      - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
      - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: entwidmeter Knick** § 9 (1) 25b BauGB
- Sonstige Planzeichen**
  - TF05 62,0/52,0 Bezeichnung der Teilflächen mit Angabe der zulässigen Emissionskontingente tags/nachts in dB(A)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- II. Darstellung ohne Normcharakter**
  - vorhandene Flurstücksgrenzen
  - 183 Flurstücksnummer
  - 16,00 Höhenlinie, hier: 16 m über NHN
  - erhaltenswerte Einzelbäume außerhalb des Plangebietes

- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - 5.1 Im Gewerbegebiet ist zum Schutz vor Außenlärm die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise“ zu bemessen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Der dabei zugrunde zu legende maßgebliche Außenlärmpegel beträgt 68 dB(A).
  - 5.2 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der gekennzeichneten Gewerbefläche angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
  - 5.3 Für die in Abbildung 1 dargestellten Immissionsorte IO 1 bis IO 12 gelten um die in der folgenden Aufstellung genannten Zusatzkontingente erhöhten Emissionskontingente:
 

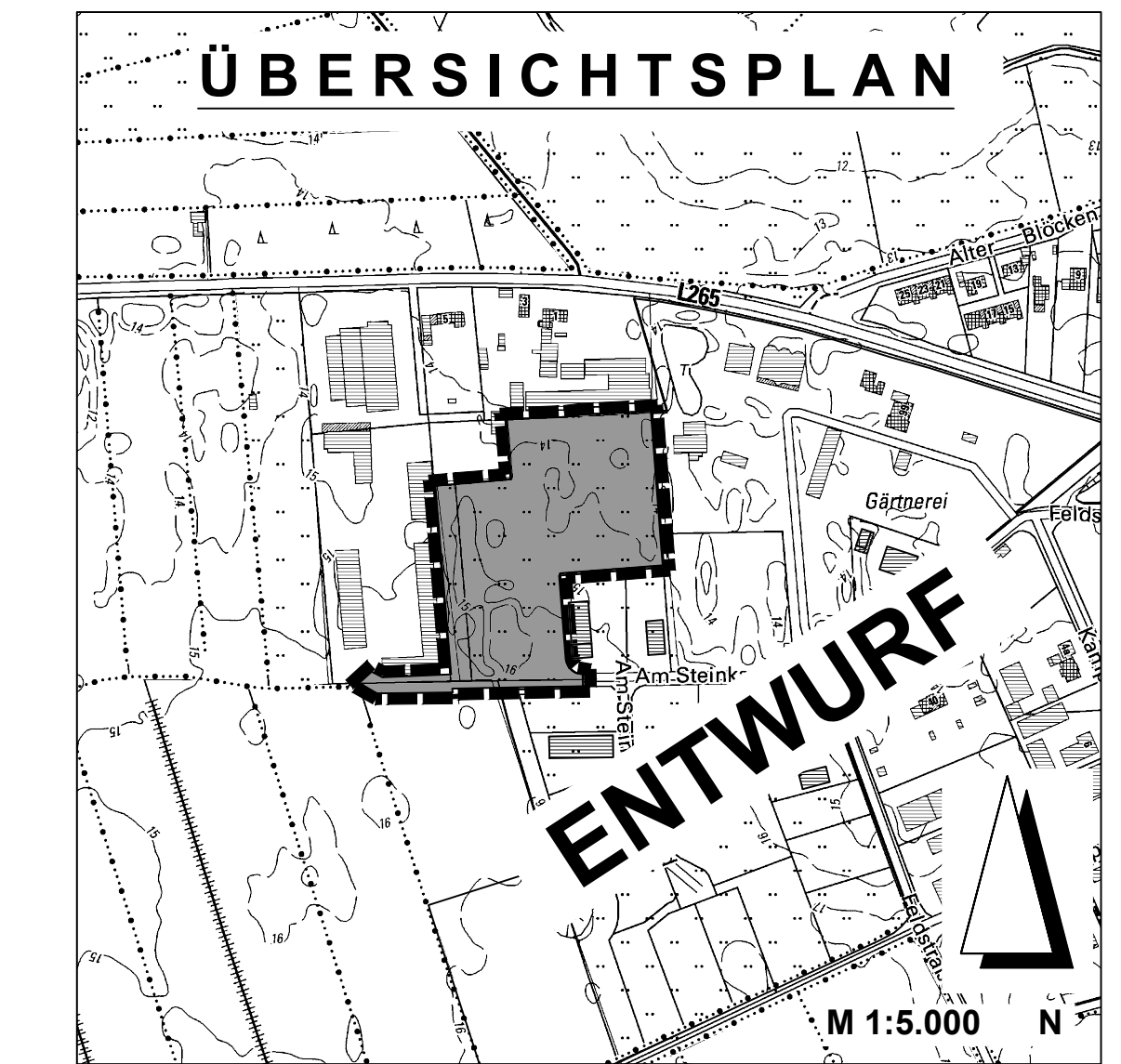
Immissionsort	Zusatzkontingent L <sub>EK,Zus</sub> tags	Zusatzkontingent L <sub>EK,Zus</sub> nachts
IO 1.1	5 dB	2 dB
IO 1.2	5 dB	2 dB
IO 2.1	4 dB	1 dB
IO 2.2	4 dB	1 dB
IO 3	0 dB	0 dB
IO 4	0 dB	0 dB
IO 5	4 dB	3 dB
IO 6.1	3 dB	2 dB
IO 6.2	3 dB	2 dB
IO 7.1	5 dB	4 dB
IO 7.2	4 dB	4 dB
IO 8.1	0 dB	0 dB
IO 8.2	0 dB	0 dB
IO 8.3	0 dB	0 dB
IO 9	5 dB	4 dB
IO 10	5 dB	4 dB
IO 11	5 dB	3 dB
IO 12.1	6 dB	3 dB
IO 12.2	6 dB	3 dB

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j L<sub>EK,j</sub> durch L<sub>EK,j</sub> + L<sub>EK,Zus,j</sub> zu ersetzen ist.



# 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 DER GEMEINDE OWSCHLAG

## "Erweiterung Gewerbegebiet Owschlag"



Stand: Februar 2026