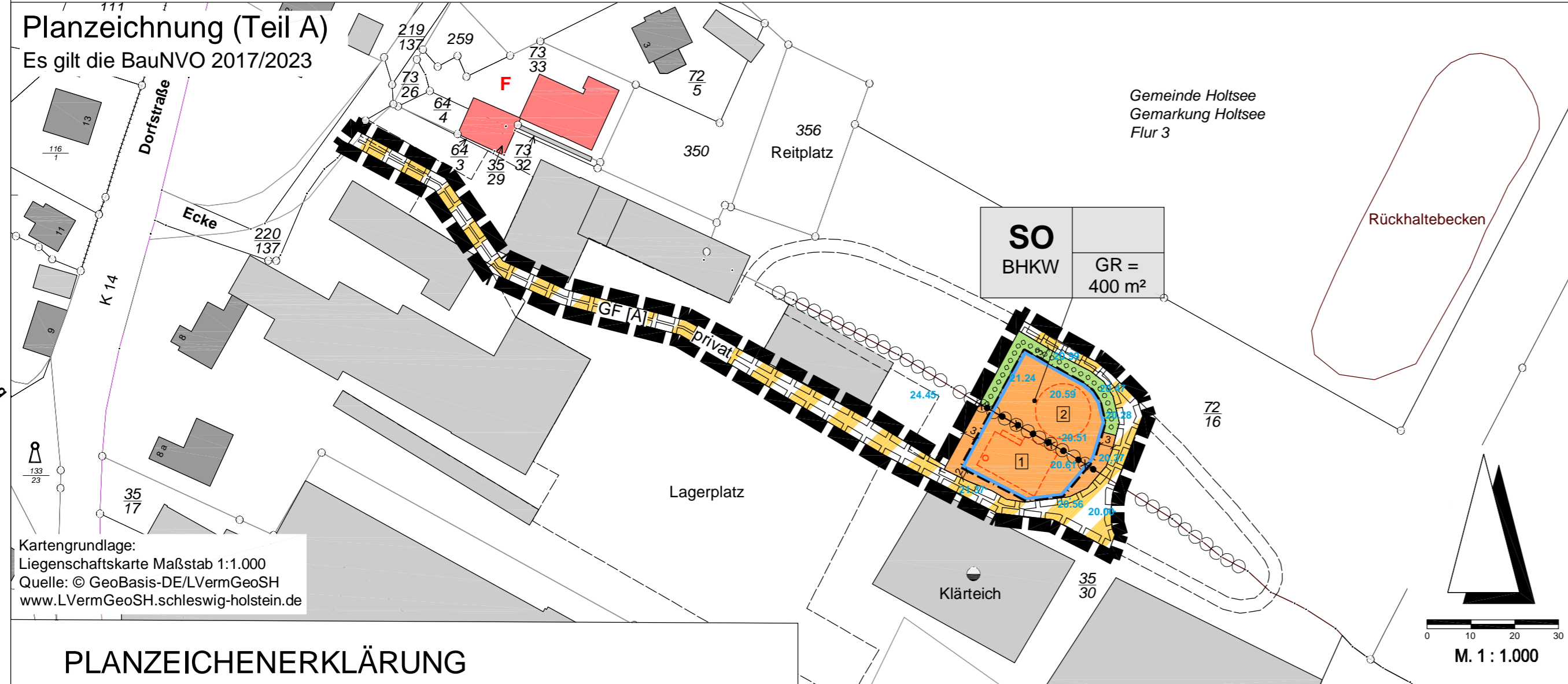


Satzung der Gemeinde Holtsee über den Bebauungsplan Nr. 16 - 'Blockheizkraftwerk'

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung SH wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 'Blockheizkraftwerk' - für das Gebiet nordöstlich der Gettorfer Straße, östlich der Dorfstraße und südlich der Straße Schoolmoor, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.12.2024 (als Teilbereich der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7. Mit Beschluss vom 01.12.2025 wurde für den Plangeltungsbereich der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 16 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis zum
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am im Rahmen der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 durchgeführt.
- 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 18.12.2024 im Rahmen der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16, 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 nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Gleichzeitig haben die Unterlagen während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang vom bis zum ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen wurden unter www.bob-sh.de ins Internet eingestellt.
- 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.

- (Unterschrift)
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- Schleswig, den (Unterschrift)
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Holtsee, den (Unterschrift)
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Holtsee, den (Unterschrift)
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 16 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.
- Holtsee, den (Unterschrift)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
	Sonstiges Sondergebiet:	§ 9 (1) 1 BauGB
	BHKW	§ 11 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
	GR = 400 m²	§ 9 (1) 1 BauGB
	max. überbaubare Grundfläche	
Bauweise, Baulinie, Baugrenze		
	Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB § 23 BauNVO
Verkehrsflächen		
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:	§ 9 (1) 11 BauGB
	privat	- Privatstraße
Grünflächen		
	private Grünflächen:	§ 9 (1) 15 BauGB
	SCH	- Schutzgrün (Anpflanzung)
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft		
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen	§ 9 (1) 20, 25 BauGB § 9 (1) 25a BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II. Darstellung ohne Normcharakter		
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	Flurstücksnummer	
	in Aussicht genommene Stellung der baulichen Anlagen mit Beschriftung zum Maß der geplanten Anlagen	
	zukünftig entfallende Knickbestandteile	
	Höhenpunkte (Geländehöhe über NHN)	
	Nummerierung der Teilbereiche	

Text (Teil B)

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 21 BauNVO)
 - Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'BHKW' dient der Versorgung des Gemeindegebietes Holtsee mit Fernwärme aus Biogas. Im Sondergebiet 'BHKW' sind Anlagen und Einrichtungen in Verbindung mit dem Nahwärmenetz zulässig. Hierzu zählen insbesondere:
 - Blockheizkraftwerke (BHKW),
 - Trafos,
 - Notheizungen und Heizöllager,
 - Wärmepumpen,
 - Wärmepufferspeicher.
 - Die festgesetzte Grundfläche (GR) im Sondergebiet 'BHKW' darf durch die Grundfläche von Zufahrten, Lagerflächen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 500 m² überschritten werden.
 - Lagerflächen, Nebenanlagen und anlagenbedingte Schutzwälle (z.B. Lärmschutzwälle, Havariewälle etc.) sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Die Oberkante bzw. Firsthöhe der baulichen Anlagen im Teilbereich 1 darf höchstens 31,0 m über NHN betragen. Die Oberkante bzw. Firsthöhe der baulichen Anlagen im Teilbereich 2 darf höchstens 39,0 m über NHN betragen.
 - Die festgesetzte Oberkante oder Firsthöhe der baulichen Anlagen in Teilbereich 1 darf durch technisch notwendige, aber in der Grundfläche untergeordnete Anlagen mit einer Grundfläche, die maximal 15 % der Fläche des jeweiligen Hauptbaukörpers entspricht, um bis zu 2,50 m überschritten werden.
 - Betriebsnotwendige Schornsteine sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Das in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GF [A] erfolgt zugunsten der Anlieger.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Innerhalb der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen ist ein Wall mit mind. 1,30 m Höhe aufzusetzen und mit einer Hecke mit heimischen, standort- gerechten Gehölzen zu bepflanzen. Pflanzdichte 0,80 m x 0,80 m; zweireihig und gegeneinander versetzt; leichte Sträucher mit einer Höhe von 70-90 cm (2 x verpflanzt).
 - Zur Kompensation werden dem B-Plan Nr. 16 folgende Flächen zugeordnet:
 - 250 m² (± 250 ÖP) aus dem Ökokoonto Az.: 67.20.35 - Haby-4 (Kreis Rendsburg-Eckernförde)
 - 60 m Knick aus dem Knickökokoonto Az.: 67.20.34-66 (Basdorf, Kreis Rendsburg-Eckernförde)
- Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Das BHKW ist einzuhausen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die massiven Außenwände aus 240 mm dickem KSV-Mauerwerk der Rohdichteklasse 2.0 ein bewertetes Schallschutzwert von mindestens R' w = 54 dB besitzen. Bei der Planung eventueller Fassadenbauteile ist darauf zu achten, dass die Schalldämmung der Rohwand aus KSV-Mauerwerk keinesfalls negativ beeinflusst wird. Insbesondere muss die Abstrahlung von Körperschall unterbunden werden. Für das Dach aus 200 mm dickem Stahlbeton mit aufgestellten Kaldach ist ein bewertetes Schallschutzwert von mindestens R' w = 57 dB nachzuweisen. Wird die Dacheindeckung aus Blech hergestellt ist dieses zu entröhrnen.

- Zur Begrenzung des Schallpegels im Maschinenraum ist der Einbau einer hochschallabsorbierenden Innenbekleidung erforderlich. Diese muss einen bewerteten Schallschutzwert von $\alpha_w \geq 0,8$ aufweisen. Rückseitig sind vollflächig ca. 100 mm dicke Mineralwolleplatten mit einem längenbezogenen Strömungswiderstand von ca. 10 kPa s /m² einzustellen. Es können auch andere, akustisch gleichwertige Produkte der Industrie eingesetzt werden.
- Für die Außentüren des Maschinenraums ist ein bewertetes Schallschutzwert von mindestens 40 dB im funktionsfertig eingebauten Zustand am Bau vorzusehen. Für die Außentüren der sonstigen Räume ist ein Bau-Schallschutzwert von mindestens 30 dB erforderlich. Es sind Türen mit einem um mindestens 5 dB höheren Labor-Schallschutzwert auszuwählen.
- Zur Körperschalldämmung der Abgasstrecke und der Abgaskamine sind geeignete Dämmelemente vorzusehen. Diese sind auf eine Resonanzfrequenz von unter 50 Hz zu dimensionieren.
- Ferner ist die gesamte Abgasstrecke schalldämmend zu ummanteln, um den Innenpegel in der Technikebene auf ≤ 80 dB(A) zu begrenzen. In der Oktave 125 Hz darf der Schallschutzwert nicht überschreiten.
- Der Frequenzgang der Schalldämmung aller Bauteile darf keine schmalbandigen Einbrüche aufweisen.
- Bei der Auslegung des Abgasschalldämpfers muss sichergestellt werden, dass dem Stand der Technik entsprechend durch das geplante BHKW keine tiefrequenten Einzeltöne im Sinne der DIN 45680 erzeugt werden. Zur Vermeidung tiefrequenten Schallschutzwertes über die Außenbauteile des BHKWs müssen alle Komponenten ausreichend schwingungs- und körperschallschutzwertig aufgestellt bzw. befestigt Neben dem Gasmotor zählen hierzu insbesondere auch die Anlagenteile des Abgasstroms und Kühlmittelleitungen.
- Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 86 LBO SH)
 - Dachform und Dachneigung
 - 1.1 Für die Hauptdächer in Teilbereich 1 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 bis 30 Grad zulässig.
 - 1.2 Für Gründächer gelten die Vorschriften der Dachform und -neigung nicht.
 - 1.3 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmung ausgenommen.
 - Artenschutzrechtliche Hinweise**
 - Zur Vermeidung eines Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG dürfen die Beleuchtungskörper im Bereich der Verkehrsflächen sowie die Außenbeleuchtung der baulichen Anlagen nur eine Lichttemperatur von max. 2.700 Kelvin aufweisen. Alternativ sind Bewegungsmelder einzusetzen. Die Beleuchtungskörper dürfen nicht in Richtung der Gehölze abstrahlen.
 - Bauzeitenregelungen
 - Zur Vermeidung des Tötens und Verletzens von Brutvögel (Gruppe Gehölzbrüter) ist die geplante Knickrodung nur in der Zeit vom 01.10. - 28./29.02. eines Jahres zulässig.
 - Hinweise**
 - Ordnungswidrigkeiten**

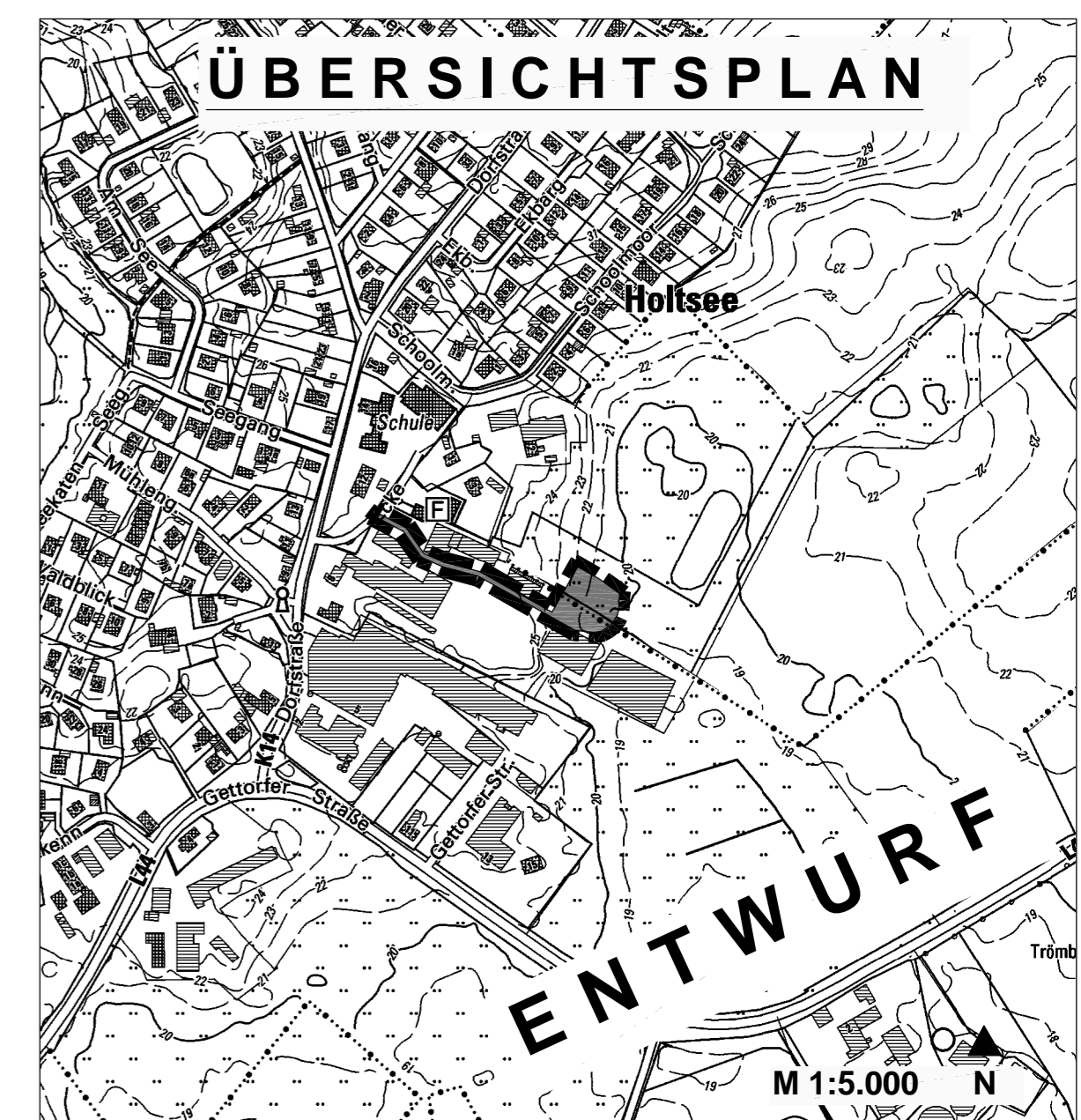
Nach § 84 Abs. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer gegen die gestalterischen Festsetzungen unter Ziff. 6.1 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.
 - DIN-Normen**

Alle Teile der DIN 4109 „Schallschutz im Städtebau“ sind beim Beuth Verlag / Berlin erschienen und können von diesem bezogen werden. Auch können die relevanten Teile dieser Norm im Planungsamt eingesehen werden.

Die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ ist beim Beuth Verlag / Berlin erschienen und können von diesem bezogen werden. Auch kann die Norm im Planungsamt eingesehen werden.

DES BEBAUUNGSPLAN NR. 16 DER GEMEINDE HOLTSEE

'Blockheizkraftwerk'



STAND: NOVEMBER 2025