



## Teil A: Zeichnerische Festsetzung



Maßstab 1 : 2000 (im Original)

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Innerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Nutzungen im Gewerbegebiet GE nicht zulässig:
- Einzelhandel sowie Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur sind im Geltungsbereich
  - Dies gilt nicht für Landmaschinenhandel sowie Handel mit Produkten für die Agrarwirtschaft. Ausnahmsweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von 10% bis maximal 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betriebsfläche verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten;
  - ausnahmsweise zulässige betriebsbezogene Wohnnutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. mit § 1 Absatz 5 und § 9 BauNVO

- 1.2 Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Landesunterkunft" (SO1) dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für Unterkunft und -Betreuung von Geflüchteten. Zulässig sind:

1. Unterbringungsgebäude für Geflüchtete und Asylsuchende;
2. Betreuungsanlagen und -einrichtungen für Geflüchtete und Asylsuchende;
3. alle baulichen Nebenanlagen und erforderlichen Nutzungen, die dem Betrieb, der Unterhaltung und der Versorgung des Gebietes in seiner Funktion als Landesunterkunft für Geflüchtete und Asylsuchende dienen.
4. Ausnahmsweise sind behördliche Nutzungen zulässig, sofern sie der Nutzung als Landesunterkunft nicht entgegenstehen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO

- 1.3 Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Regenerative Energien" (SO2) dient der Unterbringung von Anlagen für die regenerative Stromerzeugung. Zulässig sind:

1. Photovoltaikanlagen mit einer maximalen Höhe von 13,0 m über NHN und einer Unterkante der Solarmodule von mindestens 0,8 m über der natürlichen Geländeoberkante;
2. Kleinwindkraftanlagen innerhalb der Fläche ABCD mit einer maximalen Höhe von 37,5 m (senkrechte Rotor spitze) über NHN, jedoch einer maximalen Anlagenhöhe (Fundamentoberkante bis senkrechte Rotor spitze) von 30,0 m;
3. alle Nebenanlagen, die der Messung, Steuerung, Übergabe und Fortleitung elektrischer Energie dienen;
4. alle baulichen Nebenanlagen, die dem Aufbau, dem Betrieb, der Unterhaltung und dem Abbau der Energieanlagen dienen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO

- 1.4 Innerhalb der Fläche für Anlagen der Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" sind Anlagen für die Regenwasserentsorgung zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 14 BauGB

- 1.5 Die zulässige Grundflächenzahl im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Regenerative Energien" beinhaltet die gesamte von den Solarmodulen, Grundflächen der Windkraftanlagen sowie den Nebenanlagen überdeckte Fläche. Erforderliche Parkstellflächen und sonstige befestigte Flächen sind in die Grundflächenzahl ebenfalls einzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. mit § 16 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO

- 1.6 Im Gewerbegebiet und im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Landesunterkunft" kann die zulässige Bauhöhe ausnahmsweise für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen bis maximal 2,0 m überschritten werden. Die Aufbauten dürfen 10% der Gesamtgrundfläche des Betriebes nicht überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. mit § 16 Absatz 6 BauNVO

### 2. Bauweise

- 2.1 Für die Gewerbegebiete und das sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Landesunterkunft" wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude mit einer Länge von höchstens 120 m sind unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. mit § 22 Absatz 4 BauNVO

- 2.2 Für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Regenerative Energien" wird als abweichende Bauweise für PV-Anlagen festgesetzt: bauliche Solaranlagen sind unter Einhaltung eines Zwischenabstandes der Solarmodulreihen zueinander von mindestens 2,0 m zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. mit § 22 Absatz 4 BauNVO

### 3. Immissionsschutz

- 3.1 Zur Anwendung innerhalb der Teilfläche SO 1 „Landesunterkunft“ werden in Erweiterung der Nr. 6.1 der TA Lärm folgende Immissionsrichtwert festgesetzt:

Tag (06:00 bis 22:00 Uhr): 60 dB(A)

Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr): 45 dB(A)

Der "Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit" nach Nr. 6.5 der TA Lärm ist für Immissionsorte innerhalb der Teilfläche SO 1 „Landesunterkunft“ nicht anzuwenden.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB

- 3.2 Zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) sind an Gebäuden in der ersten Baureihe zur Bundesstraße B 202 West-, Nord- und Ostfassaden entsprechend des Lärmpegelbereiches IV und für Gebäude in der zweiten Baureihe entsprechend des Lärmpegelbereiches III auszubilden. Das hierfür erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für Außenfassaden ist gemäß Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen. An den Nordfassaden liegende Schlafräume, Kinderzimmer und Gästezimmer sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern sie nicht an den, der maßgeblichen Lärmquelle (Bundesstraße B 202) abgewandten Gebäudeseiten liegen. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB

### 4. Grünfestsetzungen

- 4.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind:

1. in Flächen mit der Bezeichnung M1

- a. die vorhandenen geschützten Biotop (mesophiles Grünland, Sandheide, Borstgrasrasen) und sonstigen Feldgehölze zu erhalten sowie
- b. bauliche und verkehrliche Versiegelungen zu renaturieren und ein Vegetationsmosaik aus Borstgrasrasen feuchter Standorte, einer typischen Sandheide in Vergesellschaftung mit einem artenreichen mesophilen Grünland frischer bis trockener Standorte (Zielbiotop: TH/TRN, GWn bis GWt) zu entwickeln;

2. in Flächen mit der Bezeichnung M2

- a. der Steilhang und die dort vorhandenen geschützten Biotop (typische Sandheide) zu erhalten und
- b. der Baumstand an der oberen Böschung zu erhalten;

3. in Flächen mit der Bezeichnung M3

- a. vorhandene Feldgehölze zu erhalten und Nadelholzbäume sukzessive durch Laubbäume zu ersetzen und
- b. der zaunparallele Wachgang zu erhalten und zu einem mesophilen Grünland zu entwickeln;

4. in Flächen mit der Bezeichnung M4

- a. das vorhandene mesophile Grünland (Wachweg zaunparallel) und die typische Feldhecke zur Plangebietsgrenze zu erhalten sowie
- b. die nach Waldumwandlung freierwerdenden Bodenflächen als artenreiches mesophiles Grünland in Vergesellschaftung mit einzelnen Obstbäumen (Gruppen) zu entwickeln, ergänzt um die Anlage von Benjes-Hecken, Lesesteinhaufen und abschnittsweise Begrünung der Zaunanlage;

5. in Flächen mit der Bezeichnung M5

- a. die vorhandenen geschützten Biotop (mesophiles Grünland in Vergesellschaftung mit Großseggen- und Simsenried-Beständen) und Teilflächen Wald unter Berücksichtigung des Waldabstands von 30 m zu erhalten,
- b. verkehrliche Versiegelungen zu renaturieren und als artenreiches mesophilen Grünland (GWn) zu entwickeln und
- c. der zaunparallele Wachgang zu erhalten und zu einem mesophilen Grünland zu entwickeln;

6. in Flächen mit der Bezeichnung M6
- a. die vorhandenen geschützten Biotop (Sandheide) und Waldflächen an der westlichen Plangebietsgrenze zu erhalten,
  - b. bauliche und verkehrliche Versiegelungen zu renaturieren und Sandheideflächen oder vergleichbare Biotoptypen zu entwickeln,
  - c. Waldbaue zu östlichen Anordnung der zu erhaltenen Waldflächen zu pflanzen und zu erhalten sowie
  - d. Waldumwandlungsflächen und sonstige aufwertungs-fähigen Teilflächen als artenreiches mesophiles Grünland in Vergesellschaftung mit einzelnen Obstbäumen (Gruppen) ergänzt um die Anlage von Benjes-Hecken, Lesesteinhaufen und abschnittsweise Begrünung der Zaunanlage zu entwickeln;

7. in Flächen mit der Bezeichnung M7

- a. der zaunparallele Wachgang zu erhalten und zu einem mesophilen Grünland zu entwickeln und
- b. Waldumwandlungsflächen und sonstige aufwertungs-fähigen Teilflächen als artenreiches mesophiles Grünland in Vergesellschaftung mit einzelnen Obstbäumen (Gruppen) ergänzt um die Anlage von Benjes-Hecken, Lesesteinhaufen und abschnittsweise Begrünung der Zaunanlage zu entwickeln.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### 5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1 Die Flächen L sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungs-träger zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB

### Hinweis zu Fledermäusen:

Bei konkreten Baumaßnahmen an Gebäuden wie Sanierungs- oder Abrissarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Für die Feststellung des Umfangs wäre parallel zum jeweiligen Bauantrag eine Erhebung der gebäudebewohnenden Fledermäuse durchzuführen. Bei unvermeidbarem Verlust solcher Lebensräume betroffener Fledermäuse ist ein adäquater Ersatz an bereits sanierten bzw. belassenen Gebäuden zu leisten, ggf. als vorgezogene CEF-Maßnahme (siehe Artenfachbeitrag GGV 2018). Der Einzelfall ist im weiteren Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sollen Abrissarbeiten außerhalb des Aktivitätszeitraumes erfolgen. Idealerweise zwischen dem 1.12. d. J. und 28.02. des Folgejahres.

### Hinweis zu Brutvögeln:

Bei konkreten Baumaßnahmen an Gebäuden wie Sanierungs- oder Abrissarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Für die Feststellung des Umfangs ist eine neue Erhebung der gebäudebewohnenden Vögelarten durchzuführen. Bei unvermeidbarem Verlust von geschützten Fortpflanzungsstätten betroffener Brutvögel ist ein adäquater Ersatz an bereits sanierten bzw. belassenen Gebäuden zu leisten. Der Einzelfall ist im weiteren Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

### Anwendung von Pflanzlisten

Hinweis: Bei Anwendung der Grünfestsetzung wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen. Zur Erreichung der Zielsetzung, einen möglichst naturnahen, standortgerechten Bestand aus heimischen Gehölzen im Geltungsbereich zu entwickeln und die Habitatsprüche gefährdeter Tierarten zu erfüllen, sollen Arten der Pflanzliste(s. Anhang 3 Begründungstext) verwendet werden.

Pflanzliste: Der Plangebungsbereich liegt innerhalb des Wuchsgebietes 3 „Schleswig-Holstein Südwest“ und Wuchsbezirk 3.03 Holsteiner Vorgeest. Neben den Arten Berg- und Feld-Ahorn (*Acer pseudoplatanus* und *campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Stieleiche (*Quercus robur*), können auch Arten des Schilfen-Haack-Knickes und in bunter Folge heimische Gehölze und Sträucher verwendet werden (s. Pflanzliste im Anhang 3).

### Allgemeine Bewirtschaftungsaufgaben von Grünlandflächen:

- Extensive, einmalige Mahd/Jahr nach der Blüte (frühestens Mitte bis Ende Juni),
- Abtransport des Schnittguts,
- kein Düngen, Walzen, Be-/Entwässern, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

## Zeichenerklärung Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise  
Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)	GE
Sondergebiet, Zweckbestimmung Landesunterkunft (§ 11 BauNVO)	SO
Sondergebiet, Zweckbestimmung Regenerative Energien (§ 11 BauNVO)	SO
Grundflächenzahl (§ 10 BauNVO)	z.B. GRZ 0,8
Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)	z.B. GFZ 2,4
Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)	z.B. BMZ 10,0
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß	z.B. OK 28,0 m über NHN
Abweichende Bauweise (gemäß textl. Festsetzung 2.1 und 2.2)	—
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)	—

Verkehrsflächen	—
Straßenverkehrsflächen	—
Straßenbegrenzungslinie	—
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	—
z.B. Fuß- und Radweg	—

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	—
z.B. Wasser	—
z.B. Abwasser	—
z.B. Elektrizität	—
z.B. Gas	—

Flächen für Wald	—
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	—
Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	—

Sonstige Festsetzungen	—
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	—
Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen	—
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	—

## Nachrichtliche Übernahmen

Umgrünung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind	—
Bodendenkmal	—

## Planunterlage

Öffentliches oder Hörsaalgebäude	—	Landesgrenze (Bodenlinie)	—
Gehölz, Obstweide, Heide	—	Baugrenze	—
Verkehrsfläche ohne Straße	—	Grundflächenzahl	—
Offene Fläche	—	Geschossflächenzahl	—
Verkehrsfläche	—	Grundflächenzahl	—
Bauweise	—	Grundflächenzahl	—
Gewässer, Drainage	—	Grundflächenzahl	—
Strukturplan eines geschützten Biotop	—	Grundflächenzahl	—
Naturdenkmal	—	Grundflächenzahl	—

Zugriff gemäß der Bauordnung (BauNVO) im Auftrag der Bauverwaltung vom 23. November 2017 und der Bauverwaltung 180 (BauNVO) vom 10. Dezember 1995, geändert durch die 1. BauNVO vom 10. Mai 2014.

## Satzung der Gemeinde Seeth

### Amt Nordsee-Treene über den Bebauungsplan Nr. 4 "Stapelholmer Kaserne"

### PRÄAMBEL

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Seeth folgende Satzung über den Bebauungsplan "Stapelholmer Kaserne" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

### Geltungsbereich: Flurstücke 13/2, 21 und 22 der Flur 7 sowie Flurstücke 2 und 3 (teilweise) der Flur 122 der Gemarkung Seeth

Planunterlage: Kataster sowie Geodaten des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein  
Stand: 22.08.2022  
Koordinatensystem ETRS89, UTM Zone 32

### Planverfasser:

JKU Standortentwicklung GmbH  
Albertinenstraße 1, 13086 Berlin  
Tel.: 030 / 9237210  
Fax: 030 / 9237211  
E-Mail: buero-berlin@jku-se.de

### Umweltplanung:

UAG Umweltplanung und -audit GmbH  
Burgstraße 4, 24103 Kiel  
Tel.: 0431 / 983040  
Fax: 0431 / 9830430  
E-Mail: info@uag-kiel.de

**Verfahrensvermerke**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.08.2016. Mit Beschluss vom 28.02.2019 wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss bezogen auf den erweiterten Geltungsbereich (Bebauungsplans Nr. 4 "Stapelholmer Kaserne") gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des erneuten Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 11.05.2023 bis 19.05.2023.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 22.11.2017 sowie erneut am 15.01.2019 und am 04.05.2023 durchgeführt (Erörterungstermine).
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 17.10.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 04.05.2023 den Entwurf des B-Planes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.05.2023 bis 23.06.2023 während folgender Zeiten  
Dienstag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:30 Uhr bis 15:00 Uhr  
Donnerstag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr  
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Weitere Termine konnten telefonisch oder per E-Mail vereinbart werden. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können in der Zeit vom 15.05.2023 bis 23.05.2023 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planunterlage und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszugelegenden Unterlagen wurden unter www.amt-nordsee-treene.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 23.05.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Mit Schreiben vom 03.04.2024 wurde eine eingeschränkte Nachbeteiligung betroffener Behörden gem. § 4a Abs. 3 durchgeführt, aus der sich keine Planänderungen ergaben.

Seeth, den ..... -Siegel- Amt/Gemeinde

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen erhalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

..... den ..... -Siegel- Leiter Katasteramt / ÖVt

8. Die Gemeindevertretung hat die abgegebene Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang am 14.12.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

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

Seeth, den ..... -Siegel- Amt/Gemeinde

Seeth, den ..... -Siegel- Schütz Bürgermeister

11. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei denen 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, wurden vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung von Verfahrens- und Formschritten und von Mängeln der Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 21 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 mitm am ..... in Kraft getreten.

Seeth, den ..... -Siegel- Schütz Bürgermeister