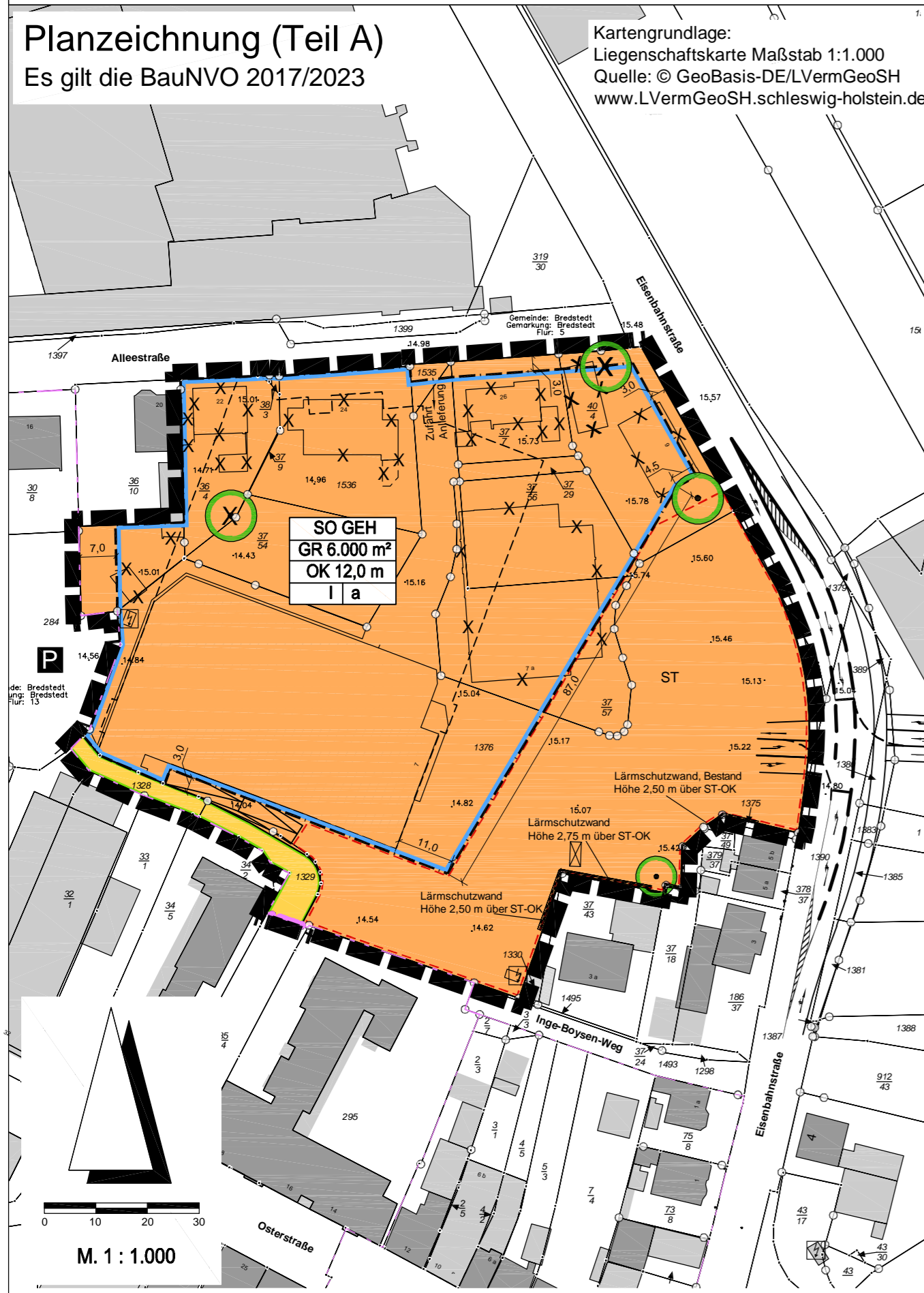


Satzung der Stadt Bredstedt über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 28 - "Nahversorgungszentrum Boysen'sche Koppel"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 28 - "Nahversorgungszentrum Boysen'sche Koppel" - für das Gebiet zwischen der Osterstraße und der Alleestraße sowie westlich der Eisenbahnstraße -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
SO GEH	Sonstiges Sondergebiet, 'Großflächiger Einzelhandel'	§ 9 (1) 1 BauGB § 11 (3) BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GR 6.000 m²	zulässige Grundfläche, hier: 6.000 m²	§ 16, 17, 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
OK 12,0 m	Gebäudeoberkante in m als Höchstmaß über dem anzunehmenden Bezugspunkt der Geländehöhe von 14,90 m über NHN; hier: 12,0 m	
Bauweise, Baulinie, Baugrenze		
a	Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 (3) BauNVO
Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
	vorhandener, zu erhaltender Baum	§ 9 (1) 25 BauGB § 9 (1) 25b BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 (1) 4 BauGB
ST	- Stellplätze	
	Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) 10 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB

TEXT (Teil B)

- A Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)**
- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 21a BauNVO)
- 1.1 Das sonstige Sondergebiet 'Großflächiger Einzelhandel' dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie weiteren Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben.
Im Einzelnen sind zulässig:
- Verbrauchermärkte mit einer Verkaufsfläche von max. 2.900 m² Verkaufsfläche und
- eine Vorkassenzone mit Gastronomiebetrieben sowie weiteren Nahversorgungs- und Dienstleistungsangeboten (Shops) von insgesamt maximal 500 m² Verkaufsfläche, die maximale Dimensionierung von Shops in der Vorkassenzone ist auf 200 m² Verkaufsfläche je Einheit begrenzt.
- Weiterhin sind Gastronomie-Betriebe auch außerhalb der Vorkassenzone zulässig.
- Darüber hinaus sind Räume zur Ausübung der Freien Berufe im Sinne des § 13 BauNVO zulässig.
- 1.2 Im Sonstigen Sondergebiet ist zudem die Errichtung von Packstationen von Post- und Logistikunternehmen sowie von Trafos und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO für die Versorgung des Gebietes und Ladestationen für Elektrofahrzeuge zulässig.
Weiterhin sind Werbeanlagen sowie ein freistehender Werbepylon mit einer max. Höhe von 8,00 m über Oberkante der begleitenden Verkehrsfläche als Sammelwerbeanlage und max. 8 Fahnenmasten zur Eigenwerbung der ansässigen Betriebe zulässig.
- 1.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 11.500 m² überschritten werden.
- 1.4 Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudeoberkante (OK) darf gem. § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise durch technische Anlagen (z.B. Brandschutzlüfter, Lüftungsanlagen oder Wärmerückgewinnungsanlagen) und Werbeanlagen auf max. 10 % der Dachfläche um max. 2,00 m überschritten werden.
Photovoltaikanlagen dürfen die Höhenfestsetzungen auf mehr als 10 % der Dachfläche um max. 2,00 m überschreiten.
- 2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 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.
In der abweichenden Bauweise darf zudem in den Bereichen, in denen die festgesetzte Baugrenze dies zulässt, bis an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.
- 2.2 Nebenanlagen wie Fahrradstellplätze, Packstationen von Post- und Logistikunternehmen, Trafos, Werbeanlagen und Unterstände für Einkaufswagen sowie Stellplatzüberdachungen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 3 Mindestgrundstücksgröße**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 3.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (SO GEH) muss die Größe des Baugrundstücks mindestens 9.000 m² betragen.
- 4 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)
- 4.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als 'zu erhaltend' festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu sichern und bei Abgang zu ersetzen.
- 4.2 Innerhalb oder außerhalb des Plangeltungsbereiches sind mind. 14 Bäume zu pflanzen; davon mind. 6 großkronige Bäume. Es sind standortgerechte Baumarten mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu wählen. Bei einer Pflanzung innerhalb der Stellplätze sind für Stellplätze geeignete Baumarten zu wählen.
- 4.3 Für Gehölzvögel sind als Verbesserung des Brutplatzangebotes im Plangeltungsbereich 8 künstliche Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrütern an den verbleibenden Großbäumen oder Gebäuden im Umfeld von Bäumen anzubringen.
- 4.4 Zur Kompensation wird der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plan Nr. 28 folgende Fläche zugeordnet:
- 1.175 Ökopunkte (entspr. 1.022 m²) aus dem Ökokoonto Az. 67.30.03-18 / 24 (Kreis Nordfriesland)
- 4.5 Für die Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warmweißem 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.

II. Darstellung ohne Normcharakter

	vorhandene Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummer
	vorhandene bauliche Anlagen
	zukünftig entfallende bauliche Anlagen
	vorhandene Geländehöhen in m über NHN
	in Aussicht genommene Stellung des Gebäudes
	zukünftig entfallender Baum

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 13.11.2024 / 11.12.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom bis zum erfolgt.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 06.05.2025 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 mit Schreiben vom 18.12.2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Bauausschuss der Stadt Bredstedt hat am den Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 28 mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
 - Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet unter www.amnf.de veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die o.g. Unterlagen im selben Zeitraum während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail geltend gemacht werden können, im Internet unter www.amnf.de und durch Aushang vom bis ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen wurden unter www.amnf.de ins Internet eingestellt.
- 5 Immissionsschutz**
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
- 5.1 Schutz vor Verkehrslärm
Zum Schutz der Büronutzung ist bei Neu-, Um- und Ausbau sowie bei Nutzungsänderungen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
- 5.2 Schutz vor Gewerbelärm
Bestandslärmschutzwand gemäß Bebauungsplan Nr. 28 von 2008.
Neue Lärmschutzwand mit einer Länge von insgesamt 30 m und einer Höhe von 2,75 m über der Oberkante des Stellplatzes nördlich des Grundstücks Eisenbahnstraße 3a sowie einer Höhe von 2,5 m über der Oberfläche des Stellplatzes westlich des Grundstücks Eisenbahnstraße 3a.
- B Örtliche Bauvorschriften**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 86 LBO SH)
- Die Oberkante freistehender Werbeanlagen darf nicht höher als 7,0 m über der Oberkante der angrenzenden Stellplatzfläche sein.
 - Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig; ausgenommen hiervon sind Werbeanlagen zur Eigenwerbung während der Öffnungszeiten an der Außenfassade des Marktes.
Weiterhin sind nach oben abstrahlende Beleuchtung und starke Lichtquellen unzulässig.
- C Sonstige Hinweise**
- Ordnungswidrigkeiten**
Nach § 84 Abs. 1 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den gestalterischen Festsetzungen Ziff. B 1 bis B 2 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO-SH mit einer Geldbuße geahndet werden.
 - Berechnung der VK-Flächen**
Bei der Ermittlung der Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesetzt werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen. Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können.
Eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes ist dagegen nicht Teil der Verkaufsfläche. Auch Flächen vor Notausgängen zählen laut Beschluss des BVerwG nicht zur Verkaufsfläche.
 - Bauzeitenregelungen**
- Fledermäuse: Zum Vermeiden des Tötens oder Verletzens sind Abrissmaßnahmen und Baumfällungen außerhalb der (Sommer-)Quartierzeiten (März bis November) durchzuführen. Bei Abriss ist derzeit kaum mit z.B. Tagesquartiernutzung zu rechnen, dies kann sich aber ggf. mit der Zeit ändern. Eine Abweichung von der Bauzeitvorgabe ist denkbar, wenn ein Entfernen z.B. von Verschalungen von Hand mit biologischer Baubegleitung und ggf. Stopp der Arbeiten oder Umsetzen von Tieren erfolgt.
- Brutvögel der Gehölze und Bodenbrüter: Baumfällarbeiten und Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum September bis Februar. Von dem Zeitraum kann abgewichen werden, wenn durch Kartierung nachgewiesen wird, dass keine besetzten Nester vorhanden sind.
- Gebäudevögel: Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum September bis Februar. Von dem Zeitraum kann abgewichen werden, wenn durch Kartierung nachgewiesen wird, dass keine besetzten Nester vorhanden sind.

- 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.
Bredstedt, den
(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 Stadtvertretung der Stadt Bredstedt hat die Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Bredstedt, den
(Unterschrift)
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Bredstedt, den
(Unterschrift)
- Der Beschluss der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 28 durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Stadt 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.
Bredstedt, den
(Unterschrift)

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28 DER STADT BREDSTEDT

"Nahversorgungszentrum Boysen'sche Koppel"



Stand: April 2025