

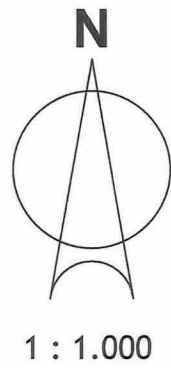
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73 (Vorhaben- und Erschließungsplan) - Stadt Meldorf

für das Gebiet westlich des Heseler Weges, nördlich der Bebauung Heseler Weg 3 und südlich der Südermiele

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 27.10.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Übersichtsplan (ohne Maßstab)



ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

SO Hospiz Sondergebiet "Zentrum für Hospizarbeit und Palliativmedizin"

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

II maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse
GH 8,50 maximal zulässige Höhe Oberkante Gebäude in Metern
GR 1450 maximal zulässige Grundfläche in Quadratmetern

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Baugrenze

VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)

Bewirtschaftungsstreifen Südermiele

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

Zu erhaltende Bäume

Zu pflanzende Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Flurgrenzen

Es gelten die BauNVO 2017 und die PlanZVO 1990

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 27.04.2021
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 19.05.2021 erfolgt.

2. Auf Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 27.04.2021 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

3. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 15.06.2021 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.07. bis 12.08.2021 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen: Montag, Dienstag und Freitag 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr sowie Donnerstag 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr. 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 25.06. bis 05.07.2021 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „https://www.mitteldithmarschen.de/buergerservicepolitik/wissenswertes/bauleitplanung“ ins Internet eingestellt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 05.07.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Meldorf, 29.11.2021 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

6. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Husum, den 18.11.2021 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

Landesamt für Vermessung und Geoinformation - Katasteramt
Meldorf, 29.11.2021 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.10.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Stadtvertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 27.10.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
Meldorf, 29.11.2021 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

9. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Meldorf, 29.11.2021 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

Bürgermeister (Unterschrift)

10. Der Beschluss des B-Planes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am durch Aushang 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 mithin am in Kraft getreten.

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

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- Das Sondergebiet "Hospizarbeit und Palliativmedizin" (SO) dient der Errichtung eines stationären Hospizes und damit verknüpfter Nutzungen.
- Im SO sind Anlagen für gesundheitliche Zwecke mit Schwerpunkt stationärer und ambulanter Hospizarbeit, Palliativmedizin und Pflege einschließlich Begleitnutzungen zulässig.
- Im gesamten Geltungsbereich sind auch Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dienen (z.B. Büros, Aufenthalts-, Technik-, Lager- und Versammlungsräumen), zulässig.
- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

- Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten um bis zu 500 m² überschritten werden.
- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

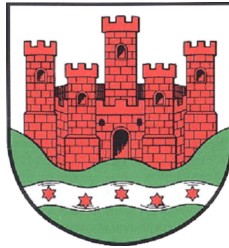
3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die festgesetzte Baugrenze darf von an das Hauptgebäude angebauten Terrassen um bis zu 2,50 m überschritten werden.

4. Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Es sind einheimische, standortgerechte Laubbäume als Einzelbäume, Hochstamm, mind. 2xv. zu pflanzen und zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die Standorte dürfen geringfügig von der Plandarstellung abweichen.

Nr.	Änderungen	Datum	Gez.
Projekt Wohnprojekt Hospiz Meldorf			
Auftraggeber Freundeskreis Hospiz Dithmarschen e.V., Zingelstraße 6, 25704 Meldorf		Projektnummer 21-01 Plannummer 2101BP-01-00	
Vorhabenträger		Dateiname 2101BP01.vwx	
Plan Bebauungsplan		Datum gepr. 01.11.2021	
Planverfasser		Datum gez. 17.05.2021	
Planungsbüro Sven Methner Zingelstraße 50, 25704 Meldorf Tel. 04832/9719779, E-Mail post@planungsbuero-methner.de		Gez. Me	
		Maßstab 1 : 1.000	



Stadt Meldorf

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73
für das Gebiet westlich des Heseler Weges, nördlich der
Bebauung Heseler Weg 3 und südlich der Südermiele

Verfasser:
Planungsbüro Sven Methner
Zingelstr. 50, 25704 Meldorf
Tel. 04832/9719779, post@planungsbuero-methner.de



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.2 Anlass und Ziel der Planung.....	3
2. Übergeordnete Planungsvorgaben.....	4
2.1 Ziele der Raumordnung.....	4
2.2 Flächennutzungsplan (FNP).....	4
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	4
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	5
3.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	5
3.4 Erschließung/Entwässerung.....	6
3.5 Grünordnung.....	6
3.6 Hinweise.....	6
4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	7
4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	7
4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung.....	7
5. Rechtsgrundlagen.....	8

1. Einleitung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 0,4 ha und umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 29/13 sowie das Flurstück 29/5 der Flur 14 der Gemarkung Meldorf. Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil des Siedlungsbereichs in direkter Nähe zur Südermühle und ist derzeit gärtnerisch gepflegte unbebaute Wiesenfläche. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Stadt Meldorf mit 7.247 Einwohnern (Stand 31.12.2019) liegt zentral und verkehrsgünstig im Kreis Dithmarschen und ist als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums ein Versorgungsschwerpunkt für die Daseinsvorsorge der Region.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Der Freundeskreis Hospiz Dithmarschen e.V. mit Sitz in Meldorf bietet seit ca. 30 Jahren ehrenamtlich Angebote im Bereich der Begleitung Sterbender, trauernder Erwachsener und Kinder sowie der Koordination ambulanter Palliativversorgung an.

Ein stationäres Hospiz-Angebot gibt es an der schleswig-holsteinischen Westküste bisher nicht. Auf der Grundlage der Erfahrungen und Kontakte in diesem Bereich möchte der Verein nun diese Lücke füllen und ein stationäres Hospiz mit zunächst ca. 12 Plätzen in Meldorf errichten. Die Besonderheit des Vorhabens besteht im inklusiven Ansatz. Das bedeutet, dass die Einrichtung sowohl bei den Gästen als auch bei den Mitarbeitern offen für Menschen mit Handicap sein wird.

Der Vorhabenträger hat der Stadt erste Entwurfsunterlagen zum Vorhaben zur Verfügung gestellt und auf dieser Basis die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beantragt, um die baurechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung zu schaffen.

Da die Stadt ein stationäres Hospiz-Angebot, in das auch das bisherige ambulante Angebot integriert wird, als einen wichtigen und begrüßenswerten Baustein für die Daseinsvorsorge nicht nur der Stadt, sondern der ganzen Region sieht, unterstützt sie das Planungsziel und hat daher die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 73 beschlossen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebiets und umfasst ein bisher brachliegendes Grundstück. Da außerdem deutlich weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden, sind die Voraussetzungen erfüllt, den B-Plan als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Auf die frühzeitigen Öffentlichkeits- und TöB-Beteiligungen sowie auf die Anfertigung eines Umweltberichts wird demgemäß verzichtet.

Das Grundstück war früher mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut, die abgerissen wurde. Die Abbruchmaterialien wurden nach örtlicher Auskunft auf dem Grundstück belassen und einplaniert. Im Untergrund ist ebenso noch eine ehemalige Siloplatte vorhanden.

2. Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung.

Die Ziele der Raumordnung für die Stadt Meldorf werden im Landesentwicklungsplan (LEP) aus dem Jahr 2010 und im Regionalplan IV aus dem Jahr 2005 festgelegt. Der LEP befindet sich derzeit in Neuaufstellung, der bisher veröffentlichte Entwurf (LEP 2018) wird ebenfalls berücksichtigt. Im Folgenden werden nur die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung dargestellt.

Die Stadt Meldorf ist als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums ausgewiesen (Kapitel 2.2.2 LEP). Als solches sollen teilweise Versorgungsfunktionen für die Deckung des Bedarfs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs als Ergänzung zu den Mittelzentren angeboten werden.

Standortgebundene medizinische Versorgungsangebote sollen sich am Zentralörtlichen System orientieren und durch mobile Angebote bedarfsgerecht ergänzt werden. Speziell zum Thema Hospizangebote heißt es im LEP (Kapitel 4.6): „Im Bereich der Palliativmedizin und Hospizversorgung soll die Versorgung der Patientinnen und Patienten in Schleswig-Holstein optimiert werden. [...] Schleswig-Holstein will im Bereich der Palliativmedizin und der Hospizversorgung eine Vorreiterrolle übernehmen. Die Landesregierung unterstützt daher zielgerichtet alle Maßnahmen, die zu einer besseren Versorgung der Patientinnen und Patienten in diesen Bereichen beitragen. Hierzu gehört insbesondere eine bessere Vernetzung der Angebote.“

Die städtebauliche Entwicklung soll grundsätzlich in räumlicher und infrastruktureller Anbindung an bestehende Ortsteile entstehen (Kapitel 2.7 LEP). Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung.

Die Planung fügt sich nach Ansicht der Stadt in die Ziele und Grundsätze der Raumordnung ein.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige FNP der Stadt Meldorf stellt das Plangebiet zusammen mit den umgebenden Gebieten als Wohnbaufläche dar. Die Planung kann demgemäß grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da innerhalb von größeren Wohngebietsflächen gemäß Baunutzungsverordnung auch Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke zulässig sein können.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Der Freundeskreis Hospiz Dithmarschen e.V. bietet bereits seit etwa 30 Jahren ambulante und ehrenamtliche Hospizarbeit, Trauerbegleitung und Koordination ambulanter Palliativversorgung an. Der Vereinssitz ist in der Stadt Meldorf. Langfristiges Ziel des Vereins war von Anfang an, auf die Einrichtung eines stationären Hospizangebots hinzuwirken. In Schleswig-Holstein gibt es zwar bereits mehrere stationäre Hospize, jedoch keines an der Westküste. Sowohl für Gäste als auch für Angehörige aller Altersklassen sind kurze

Wege jedoch enorm erleichternd, um ein Hospizangebot überhaupt wahrnehmen zu können.

Der Verein hat nun die Gelegenheit auf einem in Meldorf zur Verfügung stehenden Grundstück ein Gebäude für ein inklusives (d.h. für Menschen mit Handicap sowohl bei Mitarbeitern als auch bei Gästen offenes) stationäres Hospiz mit 12 Plätzen zu errichten. Auf der Grundlage einer Vorentwurfsplanung hat der Verein daher bei der Stadt Meldorf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt, um die notwendigen baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung zu schaffen.

Die Stadt sieht die Schaffung eines stationären Hospizangebots als einen Baustein für die regionale Daseinsvorsorge, der zur Funktion Meldorfs sehr gut passt. Aufgrund der langjährigen Verwurzelung des Vereins in der Stadt ist die Standortwahl für Meldorf nachvollziehbar. Das Grundstück in Zentrumsrandlage erscheint aufgrund der guten Erreichbarkeit, der städtebaulichen Einbindung und der Lagegunst direkt an der Miele für die geplante Nutzung gut geeignet.

Die Stadt Meldorf möchte das Vorhaben daher unterstützen und hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 beschlossen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird entsprechend der Vorhabenplanung und den Planungszielen ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Zentrum für Hospizarbeit und Palliativmedizin“ festgesetzt. Da nur die vorgesehene Nutzung zugelassen werden soll, unterscheidet sich der Nutzungszweck von den übrigen Gebietskategorien der BauNVO, so dass nur ein sonstiges Sondergebiet in Frage kommt.

Zugelassen werden diesem Nutzungszweck entsprechend Anlagen für gesundheitliche Zwecke mit dem Schwerpunkt stationärer und ambulanter Hospizarbeit und Palliativmedizin und Pflege einschließlich Begleitnutzungen. Dazu gehören sämtliche Räumlichkeiten für Angebote, die mit diesem Themenkomplex verknüpft sind.

Ebenso sind Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck dienen, einschließlich solcher für Organisation, Schulung, Mitarbeiter- und Gästebetreuung, Haustechnik, Stellplätze etc. Die genaue Ausgestaltung kann noch über die Vorhabenplanung bzw. den Durchführungsvertrag konkretisiert werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine maximal zulässige Grundfläche von 1.450 m² festgesetzt, die der Vorhabenplanung zuzüglich eines geringen Puffers für notwendige Anpassungen entspricht.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung darf die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze im Regelfall um 50 % überschritten werden. Dies wird jedoch ausweislich der Vorhabenplanung nicht benötigt, so dass die Überschreitung auf 500 m² beschränkt werden kann.

Die zulässige Gebäudehöhe wird auf 8,50 m bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche (Gehwegoberkante) begrenzt. Das Vorhaben kann zweigeschossig ausgeführt werden.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baugrenzen werden entsprechend

dem geplanten Baukörper zuzüglich eines geringen Puffers für bei der Bauausführung notwendige Korrekturen festgesetzt.

Entlang der Südermiele wird eine Fläche festgesetzt, die als Bewirtschaftungsstreifen von Bebauung freizuhalten ist. Hier muss ggf. mit Räumgerät entlang gefahren werden können. Dieser Fahr- und Unterhaltungsstreifen entspricht den satzungsgemäßen Anforderungen des Sielverbands Südermiele.

3.4 Erschließung/Entwässerung

Die Erschließung des Baugebiets kann von der bestehenden Straße Heseler Weg im Südwesten aus erfolgen.

Die technische Erschließung muss gegebenenfalls durch Verlegung neuer Anschlüsse für das Plangrundstück erfolgen. Bei der Planung der Wasserversorgung ist auch der notwendige Löschwasserbedarf sowie ggf. erforderliche neue Entnahmestellen zu berücksichtigen. Für den Bebauungsplan ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h über zwei Stunden dauerhaft vorzuhalten. Die Löschwasserentnahmestelle für den Erstangriff der Feuerwehr (mind. 48 m³/h) darf zur Sicherstellung wirksamer Löscharbeiten nicht weiter als 75 m Luftlinie (maximal 80-120 m verlegte Druckschlauchleitung über eine gesicherte Wegführung) vom Objekt entfernt liegen. Die gesamte Löschwassermenge muss innerhalb eines Umkreises (Radius) von 300 m nachgewiesen werden.

Für die Schmutzwasserentsorgung ist ausreichend Kapazitätsreserve im vorhandenen Abwassersystem vorhanden. Nicht belastetes Niederschlagswasser vom Vorhabengrundstück kann - nach Abstimmung mit dem Träger der Abwasserentsorgung - direkt in die Südermiele eingeleitet werden, sofern nicht die bestehende Abwasserkanalisation im Heseler Weg genutzt wird. Eine Versickerung auf dem Grundstück ist aufgrund der Auffüllungen/Befestigungen im Untergrund, die von der ehemaligen Bebauung übrig sind (s.a. Kap. 1.2), vermutlich nicht möglich.

Die nähere Ausgestaltung bzw. die genauen Rahmenbedingungen können auf der nachfolgenden Genehmigungsebene konkretisiert werden.

3.5 Grünordnung

Entlang der Straße Heseler Weg stehen sieben größere Einzelbäume. Diese sollen grundsätzlich als Gestaltungs- und Lebensraumelement erhalten werden. Drei davon stehen allerdings im Bereich der Zuwegung des Vorhabens. Insbesondere im Hinblick darauf, dass zwingend barrierefreie Zugänge zum Gebäude gewährleistet werden müssen, kann nicht garantiert werden, dass diese drei Bäume in die Vorhabenplanung integriert werden können. Daher werden nur die fünf weiteren Bäume als zu erhalten festgesetzt. Der Vorhabenträger ist jedoch bemüht, auch die übrigen drei Bäume nach Möglichkeit zu erhalten.

Vorsorglich wird jedoch eine Ersatzpflanzungen von sechs standortgerechten einheimischen Einzelbäumen (Ausgleichsverhältnis 1:2) entlang der südlichen Plangebietsgrenze festgesetzt.

3.6 Hinweise

Archäologischer Denkmalschutz

Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz SH (DschG) verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen

Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft in Form von Befestigung bzw. geringfügige Versiegelung zugelassen, insbesondere bezüglich der Schutzgüter Arten und Biotope sowie Boden.

Im vorliegenden Fall eines Bebauungsplans der Innenentwicklung werden die Eingriffe als bereits vor der Planung zulässig angesehen. Somit ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen wurde auf ein Grundstück innerhalb des Siedlungsraums zurückgegriffen.

Die zulässige Baufläche, die überbaubare Fläche des Baugebiets sowie die zulässige Gebäudehöhe werden auf das notwendige Maß reduziert. In bestehende Gehölze sowie sonstige markante Biotopstrukturen (Mieleufer) wird nicht eingegriffen.

4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung

Die Eingriffsflächen im Plangebiet sind Mähwiese (intensiv gepflegte private Grünflächen). In den Randbereichen (vereinzelt Birke und Feldahorn entlang der Straße, dichter und diverser entlang des Mieleufers) befinden sich Einzelgehölze. Das Plangebiet ist durch Siedlungs- und Straßenflächen sowie die Südermiele eingefasst.

Intensiv gepflegte Grünflächen zählen laut Anhang zum Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (V 531 - 5310.23, IV 268) vom 9. Dezember 2013 zu den „Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“.

Unberührt von der naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichsregelung sind die artenschutzrechtlichen Auswirkungen zu beurteilen. Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Zu den besonders geschützten Arten gehören Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

(Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten. In § 44 Abs. 5 BNatSchG ist geregelt, dass im Rahmen der Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Verstöße vorliegen, wenn für betroffene Arten in räumlicher Nähe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, durch die die jeweilige Populationsgröße erhalten werden kann.

Für Wiesenvögel ist das Plangebiet aufgrund der geringen Größe und Lage inmitten des Siedlungsraums nicht als Bruthabitat geeignet. Da es sich bei den entsprechend im Plangebiet vorkommenden Arten aufgrund der Lage im Siedlungsraum um kulturfolgende Arten handelt, werden sie durch die Planung nicht weiter verdrängt.

In den größeren der vorhandenen Bäume können Spalten und Höhlungen nicht ausgeschlossen werden, die als Fledermausquartiere oder mögliche Brutstätten von Vögeln (Gehölz- und Höhlenbrütern) geeignet sind. Die Bäume sollen grundsätzlich erhalten werden. Sollten aufgrund der engen Grundstücksverhältnisse für die Herstellung der Zuwegung zum Vorhaben Bäume mit Quartierpotential für Vögel oder Fledermäuse gefällt werden müssen, ist dies erstens nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln bzw. während der Winterruhe von Fledermäusen (am besten von Anfang Dezember bis Ende Februar) vorzunehmen, und zweitens sollen dann geeignete Fledermauskästen als künstliche Alternativquartiere auf dem Vorhabengrundstück eingerichtet werden. Eine entsprechende Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist in diesen Fällen vorzunehmen.

Nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

5. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S.3434) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVObL. 2010, 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 Ges. v. 27.05.2016, GVObL. S. 162
- Gesetz über die Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz - LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 2014, GVObL. Schl.-H., S.8)
- Landesentwicklungsplan S-H (LEP), festgestellt am 13. Juli 2010 (Amtsbl. 2010, 719)

Begründung B-Plan 73 Meldorf

- Regionalplan für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein, festgestellt am 11. Oktober 2002 (Amtsbl. 2002, 747)

Meldorf, den.....

.....
Unterschrift

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73 der Stadt Meldorf

1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

	Beteiligter	vom	Stellungnahme	Abwägung
1	Gemeinde Windbergen, über Amt Mitteldithmarschen, Fachdienst Bauverwaltung	25.06.21	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme
2	Gemeinde Nindorf, über Amt Mitteldithmarschen, Fachdienst Bauverwaltung	25.06.21	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme
3	Gemeinde Bargenstedt, über Amt Mitteldithmarschen, Fachdienst Bauverwaltung	25.06.21	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme
4	Gemeinde Nordermeldorf, über Amt Mitteldithmarschen, Fachdienst Bauverwaltung	25.06.21	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme
5	Gemeinde Wolmersdorf, über Amt Mitteldithmarschen, Fachdienst Bauverwaltung	25.06.21	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme
6	Gemeinde Elpersbüttel, über Amt Mitteldithmarschen, Fachdienst Bauverwaltung	25.06.21	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme
7	Gemeinde Sarzbüttel, über Amt Mitteldithmarschen, Fachdienst Bauverwaltung	25.06.21	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme
8	Gemeinde Epenwörden,	02.07.21	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme

	Beteiligter	vom	Stellungnahme	Abwägung
	über Amt Mitteldithmarschen, Fachdienst Bauverwaltung			
9	Gemeinde Nordhastedt, über Amt KLG Heider Umland, Kirchspielsweg 6, 25746 Heide	01.07.21	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme
10	Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Brockdorff-Rantzau-Str. 70, 24837 Schleswig	05.07.21	<p>Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.</p> <p>Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.</p> <p>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>
11	Abfallwirtschaft Dithmarschen GmbH, Rungholtstr. 9, 25746 Heide	05.07.21	Seitens der Abfallwirtschaft Dithmarschen GmbH spricht auf Grundlage der zugesandten Unterlagen bzw. des Links im Anschreiben nichts gegen die geplante Maßnahme.	Kenntnisnahme
12	Wasserverband Süderdithmarschen, Hauptstr. 7,	05.07.21	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme

	Beteiligter	vom	Stellungnahme	Abwägung
	25704 Nindorf			
13	Handwerkskammer zu Flensburg, Technische Beratungsstelle, Johanniskirchhof 1 - 7, 24937 Flensburg	06.07.21	Anregungen und Bedenken werden nicht vorgebracht.	Kenntnisnahme
14	Deutsche Telekom Technik GmbH, Fackenburger Allee 31b, 23554 Lübeck	08.07.21	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme
15	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein, Untere Forstbehörde, Außenstelle Flensburg, Bahnhofstraße 38, 24937 Flensburg	12.07.21	die von der unteren Forstbehörde zu vertretenden öffentlichen Belange sind durch die o.a. Planungen nicht berührt.	Kenntnisnahme
16	Deich- und Hauptsielverband Dithmarschen, Meldorfer Straße 17, 25770 Hemmingstedt	17.07.21	<p>Der Deich- und Hauptsielverband Dithmarschen und der ihm angeschlossene Sielverband Südermiele (56) haben gegen den vorgenannten Plan keine Bedenken, wenn nachstehende Auflagen eingehalten werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beachtung der Satzung des zuständigen Sielverbandes, besonders des § 5. • Für die im nördlichen Teil des Plangebietes direkt angrenzende Verbandsanlage 56.02/Südermiele ist zugunsten des Sielverbandes ein Fahr- und Unterhaltungstreifen von 7,50 m einzutragen. Dieser Unterhaltungstreifen ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. • Für den Fall, dass die infolge der Bebauung erhöhten Abflussspenden aus Oberflächen- und Abwasser die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verbandsanlagen überschreiten, weise ich im Vorwege darauf hin, dass weitere planerische und bauliche Maßnahmen an den Verbandsanlagen zu Lasten der betroffenen Gemeinde gehen. 	<p>Die Hinweise, insbesondere bezüglich der Grundstücksbenutzung zur Räumung und Wiederherstellung der Gewässer, werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bewirtschaftungstreifen ist in der Planung bereits berücksichtigt. Die grundbuchliche Eintragung eines Geh- und Fahrrechts ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, kann aber (soweit nicht bereits erfolgt) nachfolgend geschehen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Vorhabenplanung berücksichtigt.</p>

	Beteiligter	vom	Stellungnahme	Abwägung
17	Kreis Dithmarschen, Fachdienst Bau, Naturschutz und Regionalentwicklung, Postfach 16 20, 25736 Heide	28.07.21	<p>Seitens des Kreises wird das Vorhaben, durch das die Da-seinsvorsorge im Bereich der Hospizversorgung verbessert wird, begrüßt. Insbesondere, dass hierfür ein Standort im Innenbereich gefunden wurde, ist positiv zu bewerten. Dementsprechend bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung. Ich bitte aber darum, die nachfolgenden Hinweise der intern beteiligten Fachbehörden zu berücksichtigen.</p> <p>Unteren Naturschutzbehörde</p> <p>Hinsichtlich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 der Stadt Meldorf bestehen von Seiten der unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>In der Planzeichnung wird von einer bestehenden Birkenreihe aus vier Birken, die an der südlichen Plangebietspitze direkt am Gehweg der Straße Heseler Weg stehen, der südlichste Baum mit einem Erhaltungsgebot belegt. Grundsätzlich werden Baumerhaltungen begrüßt. Dieser Baum sollte jedoch noch einmal von einem Fachmann in Augenschein genommen werden. Er besitzt nur eine einseitige Kronenausbildung und weist ungünstige Verzweigungen auf, so dass eine dauerhafte Erhaltung fraglich erscheint. Grundsätzlich kann der Baum zunächst stehen bleiben, eine Festsetzung mit einem Erhaltungsgebot ist allerdings nicht zwingend erforderlich. Es wird angeregt, den nördlichsten Baum dieser vier Birken mit einem Erhaltungsgebot zu belegen. Dabei handelt es sich um einen gut gewachsenen Baum mit einer allseitigen Kronenausbildung.</p> <p>Bei den textlichen Festsetzungen zu den Pflanzbindungen fehlt eine Aussage dazu, was im Falle von unvermeidlichen Abgängen der festgesetzten Bäume geschehen soll. Ich empfehle eine textliche Festsetzung aufzunehmen, nach der bei krankheitsbedingten Abgängen oder unver-</p>	<p>Der Hinweis wird aufgenommen und an den Vorhabenträger zur zukünftigen Beachtung weitergeleitet. Im Bebauungsplan wird an der Erhaltungsfestsetzung festgehalten, um den Baum im Zweifel zu erhalten. Auch bei ungünstigem Wuchs kann er durchaus eine Lebensraumfunktion, z.B. auch als Brutstätte haben. Eventuell wird sich die Kronenausbildung nach Entfernen des Nachbarbaums auch noch verbessern. Die anderen drei Bäume werden erhalten, sofern die Erschließung des Grundstücks dem nicht entgegensteht. Da aufgrund des sehr begrenzenden Grundstückszuschnitts und den Anforderungen an einen barrierefreien Zugang eine wirtschaftliche Erschließung nur unter Nutzung der entsprechenden Flächen am Heseler Weg für Zufahrten und -gänge möglich ist, kann es sich erst in der Ausführungsplanung aufgrund minimaler Anpassungen entscheiden, welche Bäume erhalten werden können. Daher können sie auf der Ebene des B-Plans nicht festgesetzt werden. Es ist bereits festgesetzt, dass Ausfälle zu ersetzen sind. Die Anregung ist somit berücksichtigt.</p>

	Beteiligter	vom	Stellungnahme	Abwägung
			<p>meidbaren Fällungen gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzugsweise am selben Standort erfolgen müssen, um die gestalterische Wirkung langfristig wiederherzustellen.</p> <p>Untere Wasserbehörde</p> <p>Wasserrechtliche Stellungnahme zur Abwasserbeseitigung: Generell bestehen keine Bedenken.</p> <p>Mit dem Träger der Abwasserbeseitigungspflicht, dem Wasserverband Süderdithmarschen, ist abzuklären, ob das Grundstück vom derzeit bestehenden Anschluss- und Benutzungszwang an den öffentlichen Regenwasserkanal im Heseler Weg ganz oder teilweise befreit wird.</p> <p>Mit der Bauleitplanung wurde keine Bewertung der Wasserbilanz und kein Nachweis der damit verbundenen schadlosen Regenwasserbeseitigung erbracht. In dem gemeinsamen Erlass des MELUND und des MILI zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten vom 10.10.2019 wurde auf diese gemeindliche Pflicht als Träger der Bauleitplanung hingewiesen. Zur Anwendung der neuen Methodik bei der Oberflächenentwässerungsplanung wurden im Erlass entsprechende Hinweise gegeben.</p> <p>Ohne die entsprechenden Nachweise kann eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplante Regenwasserbeseitigung nicht in Aussicht gestellt werden und somit die Erschließung nicht als gesichert gelten.</p> <p>Die Nachweise zu den wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser, Teil 1: Mengenbewirtschaftung, sind entsprechend vorzulegen.</p> <p>Brandschutzdienststelle</p> <p>Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes entsprechend den hier vorgelegten Antragsunterlagen können Bedenken hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes unter Beachtung folgender Punkte zurückgestellt werden:</p> <p>Für den Bebauungsplan ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h über zwei Stunden dauerhaft vorzuhalten.</p> <p>Die Lage und Anordnung der Löschwasserentnahmestelle</p>	<p>Der Wasserverband wurde am Verfahren beteiligt. Die nachfolgende detaillierte Ausführungs- und Genehmigungsplanung wird mit den Trägern der Ver- und Entsorgung abgestimmt.</p> <p>Der entsprechende Nachweis wurde nachgereicht. Die untere Wasserbehörde hat daraufhin bestätigt, dass keine Bedenken bezüglich der Entwässerung des Vorhabens bestehen. Bei einer Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang des Regenwasserkanals gilt dies auch für eine Direkteinleitung in die Südermiele.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingefügt.</p> <p>Die Umsetzung erfolgt auf der nachfolgenden Ebene der Genehmigungs- und Ausführungsplanung.</p>

	Beteiligter	vom	Stellungnahme	Abwägung
			<p>(n) ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten mit der Brandschutzdienststelle des Kreises Dithmarschen abzustimmen.</p> <p>Die Löschwasserentnahmestelle für den Erstangriff der Feuerwehr (mind. 48 m³/h) darf zur Sicherstellung wirksamer Löscharbeiten nicht weiter als 75 m Luftlinie (maximal 80-120 m verlegte Druckschlauchleitung über eine gesicherte Wegführung) vom Objekt entfernt liegen. Die gesamte Löschwassermenge muss innerhalb eines Umkreises (Radius) von 300 m nachgewiesen werden.</p> <p>Löschwasserentnahmestellen müssen sich über Flächen der Feuerwehr gemäß DIN 14090 erschließen lassen. Sie sind dauerhaft (im Winter zusätzlich von Schnee und Eis) frei zu halten.</p> <p>Die Flächen für die Feuerwehr dürfen sich nicht mit Abstellanlagen und Stellplätzen überschneiden. Sie sind zu kennzeichnen und dauerhaft freizuhalten. Sie sind im Nahbereich zu den Löschwasserentnahmestellen herzustellen.</p> <p>Seitens der Brandschutzdienststelle können Bedenken hinsichtlich der Rettung von Menschen und Tieren gemäß § 15 LBO SH über tragbare Leitern der Feuerwehr aus dem 1. Obergeschoss nicht zurückgestellt werden - dies gilt insbesondere für den Schulungsraum und die Kinderhospizräume.</p> <p>Die Sicherstellung des 2. Rettungsweges für bis zu 10 Personen innerhalb einer Nutzungseinheit über tragbare Leitern der Feuerwehr ist als sachgerecht anzusehen. Ab 30 Personen innerhalb einer Nutzungseinheit wird ein 2. baulicher Rettungsweg als erforderlich angesehen.</p> <p>Für die Kinderhospizräume ist aufgrund der fehlenden Selbstrettungsfähigkeit zwingend ein 2. baulicher Rettungsweg aus dem 1. Obergeschoss herzustellen. Rettungswege sind auch Angriffswege für die Feuerwehr.</p> <p>Die im Hause beteiligte Straßenverkehrsbehörde sowie untere Bodenschutzbehörde haben keine Bedenken oder Anregungen zu den vorgelegten Planunterlagen.</p>	

	Beteiligter	vom	Stellungnahme	Abwägung
18	Industrie- und Handelskammer zu Flensburg, Postfach 19 42, 24909 Flensburg	04.08.21	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme
19	Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein, Burgstraße 4, 24103 Kiel	10.08.21	Die in der AG-29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände haben keine grundlegenden Bedenken und stimmen hiermit der Planung zu.	Kenntnisnahme
20	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Abteilung Technischer Umweltschutz, Postfach 1917, 25509 Itzehoe	10.08.21	Das Vorhaben liegt nach hiesigem Erkenntnisstand nicht in einem Achtungsabstand ohne Detailkenntnisse eines Betriebsbereichs. Aus Sicht des Immissionsschutzes sind keine Anregungen oder Bedenken mitzuteilen.	Kenntnisnahme
21	Landwirtschaftskammer SH, Grüner Kamp 15-17, 24768 Rendsburg	02.08.21	Keine Bedenken bzw. Änderungswünsche.	Kenntnisnahme
22	Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr S-H, Standort Itzehoe, Postfach 2031 , 25510 Itzehoe	10.08.21	Das Gebiet liegt westlich des Heseler Weges (Landesstraße 147 -L 147-). Die L 147 ist in diesem Bereich Teil einer festgesetzten Ortsdurchfahrt. Gegen die o.g. Bauleitplanung habe ich keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden: 01. Alle baulichen Veränderungen an der L 147 sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV.SH), Standort Itzehoe, Breitenburger Straße 37, 25524 Itzehoe, abzustimmen. Außerdem dürfen für den Straßenbaulastträger der L 147 keine zusätzlichen Kosten entstehen. 02. Wasser, geklärt oder ungeklärt, dazu gehört auch gesammeltes Oberflächenwasser, darf nicht auf Straßengebiet der L 147 geleitet werden. 03.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an den Vorhabenträger weitergeleitet.

	Beteiligter	vom	Stellungnahme	Abwägung
			<p>Ich gehe davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der L 147 berücksichtigt wird und die Bebauung ausreichend vor Immissionen geschützt ist.</p> <p>Immissionsschutz kann vom Baulastträger der L 147 nicht gefordert werden.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Bundesautobahnen.</p> <p>Eine zusätzliche Stellungnahme in straßenbaulicher und verkehrlicher Hinsicht durch das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein erfolgt nicht.</p>	Es gibt keine Hinweise darauf, dass im Rahmen der Planung immissionsschutzrechtliche Konflikte entstehen könnten.

2. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

	Beteiligter	vom	Stellungnahme	Planerische Beurteilung
			keine	

3. Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Beteiligter	vom	Stellungnahme
Ministerium für Inneres, ländliche Räume Integration und Gleichstellung, Abt. Landesplanung und ländli-	05.08.21	Die im Zuge einer solchen Bauleitplanung maßgeblichen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich vor allem aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP; Amtsbl. Schl.-H. 2010 Seite 719), dem Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (Bekanntmachung des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein

<p>che Räume, IV 6, Postfach 7125, 24171 Kiel</p>		<p>vom 17.11.2020 - Amtsbl. Schl.-H. S. 1621) und dem Regionalplan für den Planungsraum IV (RPl IV; Amtsblatt Schl.-H. 2005 Seite 295).</p> <p>Die Planungsabsichten sind vor dem Hintergrund der landesplanerischen Grundsätze für eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der ambulanten und stationären Hospizversorgung sowie der Sicherstellung einer gleichwertigen medizinischen Versorgung ausdrücklich zu begrüßen. Die Standortwahl entspricht den landesplanerischen Zielen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung (Ziff. 5.5 Abs. 2 und 3.9 LEP Fortschreibung 2020).</p> <p>Ziele der Raumordnung stehen den vorliegenden Planungsabsichten insoweit nicht entgegen.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.</p> <p>Aus Sicht des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht sind derzeit keine weitergehenden Anmerkungen erforderlich.</p>
---	--	--

Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.73 der Stadt Meldorf für das Gebiet „westlich des Heseler Weges, nördlich der Bebauung Heseler Weg 3 und südlich der Südermiele“;

Zwischen der Stadt Meldorf, vertreten durch die Bürgermeisterin Uta Bielfeldt,

nachstehend "Stadt" genannt,

und dem Freundeskreis Hospiz Dithmarschen e.V.
vertreten durch den Vorstand
Zingelstr. 6
25704 Meldorf

nachstehend "Vorhabenträger" genannt,

wird folgender Durchführungsvertrag geschlossen:

Präambel

Die Stadt hat am 27.04.2021 beschlossen, für das Vertragsgebiet den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.73 der Stadt Meldorf nach § 12 BauGB aufzustellen. Damit soll ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Zentrum für Hospizarbeit und Palliativmedizin“ festgesetzt werden.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt der mit der Stadt abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers zugrunde.

§ 1 Vertragsgegenstand und Vertragsgebiet

(1) Gegenstand des Vertrages ist der Bau eines Hospizes einschließlich notwendiger Erschließungsmaßnahmen im Vertragsgebiet.

(2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzten Grundstücke (Teilflurstück aus 29/13, Flur 14 Gemarkung Meldorf, ca. 3.600 m²-Fläche, Flurstück 29/5, Flur 14, Gemarkung Meldorf, 261 m²-Fläche und einem Teil aus dem Flurstück 228, Flur 4, Gemarkung Meldorf (Straßenverkehrsfläche). Der Vorhabenträger hat sich das Eigentum am Teilflurstück 29/13 durch notariellen Kaufvertrag gesichert. Der Kaufvertrag liegt der Stadt vor. Das Flurstück 29/5 ist Eigentum der Stadt Meldorf. Die als Straßenverkehrsfläche überplante Teilfläche des Flurstückes 228 ist Eigentum des Landes.

§ 2 Bestandteile des Vertrags

Bestandteile des Vertrags sind:

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets (Anlage 1)
- b) Pläne zur Ausführung des Vorhabens (Anlage 2)
- c) der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 73 der Stadt Meldorf (Anlage 3)

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

(1) Das Vorhaben umfasst die Errichtung und den Betrieb eines stationären Hospizes mit 12 Plätzen und einem inklusiven Ansatz, in das auch das bisherige ambulante Angebot (ambulante Hospizarbeit/Spezialisierte ambulante Palliativversorgung) integriert wird.

Im Übrigen hat die Ausführung der diesem Vertrag zu Grunde liegenden Vorhabenplanung (insbesondere Anlagen 2 und 3 des Vertrags) zu entsprechen.

(2) Das Vorhaben kann mit Zustimmung der Stadt auch in einer von Abs. (1) abweichenden, modifizierten Weise realisiert werden, soweit das Vorhaben nach Art und Umfang in den Grundzügen unverändert bleibt und nicht den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 72 der Stadt Meldorf oder anderen Rechtsnormen widerspricht.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach dem In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 der Stadt Meldorf einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 6 Monate nach Rechtskraft der jeweiligen Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 2 Jahren fertig stellen.

(3) Die in Abs. (2) vereinbarten Fristen zur Fertigstellung wird die Stadt auf Antrag des Vorhabenträgers verlängern, wenn der Vorhabenträger aus von ihm nicht zu vertretenden Gründen an ihrer Einhaltung verhindert ist. Nicht zu vertreten hat der Vorhabenträger insbesondere die Insolvenz des Bauunternehmers, Lieferschwierigkeiten von Baumaterialien, unvorhersehbare schlechte Witterungsverhältnisse sowie Altlasten oder Denkmäler, die den Bau behindern. Nicht zu vertreten hat der Vorhabenträger insbesondere auch die Verzögerung von öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren, obwohl er der jeweils zuständigen Behörde alle erforderlichen Genehmigungsunterlagen rechtzeitig und vertragsgemäß zur Verfügung gestellt hat. Weitere Fristverlängerungen können mit schriftlicher Zustimmung der Vertragspartner vereinbart werden.

(4) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben kann, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der in Abs. (2) vereinbarten oder innerhalb der nach Abs. (3) verlängerten Fristen durchgeführt wird. Der Vorhabenträger kann in diesem Fall keine Ansprüche auf Grund der Aufhebung gegen die Stadt geltend machen. Der notarielle Kaufvertrag für den Grunderwerb durch den Vorhabenträger enthält zudem eine Rücktrittsklausel. Auch für den Fall, dass sich der Grunderwerb nicht realisiert, behält sich die Stadt vor, den vorhabenbezogenen B-Plan aufzuheben. Die Kosten für die „Rückplanung“ bzw. für die Wiederherstellung des Ausgangsplanungsrechtes hat der Vorhabenträger in jedem Fall zu erstatten. Des Weiteren haftet der Vorhabenträger für etwaige gegen die Stadt geltend gemachte Ansprüche des Verkäufers oder seines Rechtsnachfolgers (bezüglich des Flurstückes 29/13, Flur 14, Gemarkung Meldorf), die für den Zeitraum des Entfalls des Baurechts aus der Planersatzvorschrift des § 34 BauGB resultieren.

§ 5 Weitere Anforderungen an das Vorhaben

Bei der Realisierung des Vorhabens sind weitere Anforderungen zu erfüllen, nämlich:

- Die Baukörpergestaltung muss sich den vorgelegten Entwürfen annähern.
- Begleit- und Begrünungsmaßnahmen bzw. Pflanzgebote sind dem B-Plan Nr.73 zu entnehmen.

§ 6 Vorbereitungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger führt alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durch.

§ 7 Erschließung der Grundstücke

(1) Der Vorhabenträger führt alle für das Vorhaben notwendigen Maßnahmen zur Grundstückserschließung durch. Dies umfasst auch etwaige Veränderungen an den bestehenden öffentlichen Erschließungsanlagen sowie die Abstimmung mit Ver- und Entsorgungsträgern einschließlich gegebenenfalls erforderlicher Anträge und Genehmigungsverfahren.

(2) Sind Arbeiten an öffentlichen Erschließungsanlagen erforderlich, stimmt der Vorhabenträger Zeitpunkt und Dauer dieser Arbeiten mit der Stadt ab. Für den Zeitraum dieser Arbeiten übernimmt der Vorhabenträger die Verkehrssicherungspflicht für die betroffenen Flächen und haftet für jeden Schaden, der aus der Verletzung dieser Pflicht entsteht.

(3) Der Vorhabenträger haftet für alle Schäden, die infolge der Erschließung und Durchführung des Vorhabens an bestehenden Erschließungsanlagen oder sonstigen Anlagen entstehen. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei.

§ 8 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen: gemäß B-Plan Nr.73

Die Durchführung der Maßnahmen, insbesondere Artenwahl und Standorte, sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

(2) Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens nach Fertigstellung des Bauvorhabens fertig zu stellen. Die Regelung zur Fristverlängerung bei unverschuldeter Verzögerung in § 4 Abs.

(3) Sätze 1-3 dieses Vertrags gilt sinngemäß.

§ 9 Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung einschließlich Kosten für Planungen, Gutachten und Genehmigungen.

§ 10 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 11 Schlussbestimmungen


- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages in rechtlich zulässiger und wirtschaftlich vertretbarer Weise am nächsten kommen.
- (3) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

§ 12 Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit In-Kraft-Treten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 der Stadt Meldorf oder der Erteilung einer Baugenehmigung für das Vorhaben nach § 33 BauGB wirksam.

Stadt Meldorf:

Meldorf, den 01.09.2021


.....

Vorhabenträger:

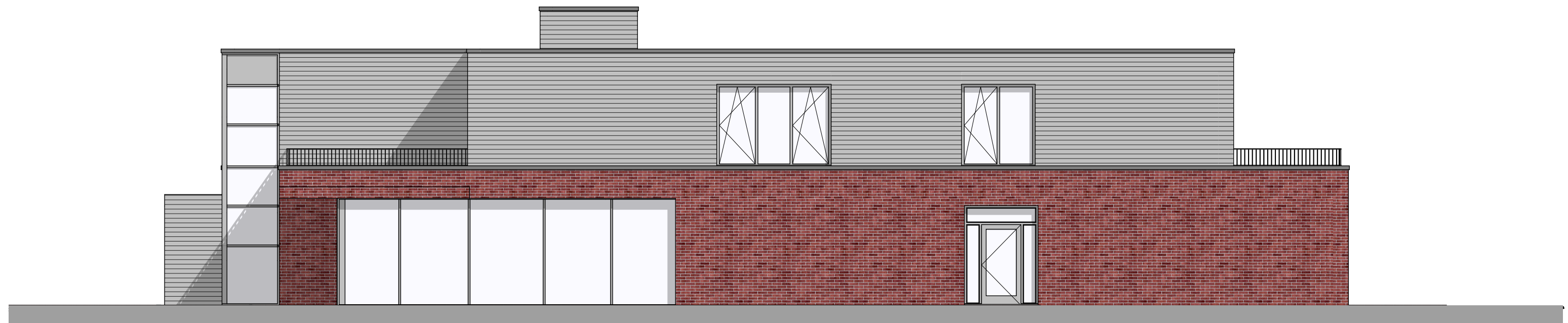
Meldorf, den 30.07.21


.....

Vorh. Bende
Br. v. SPIEGEL

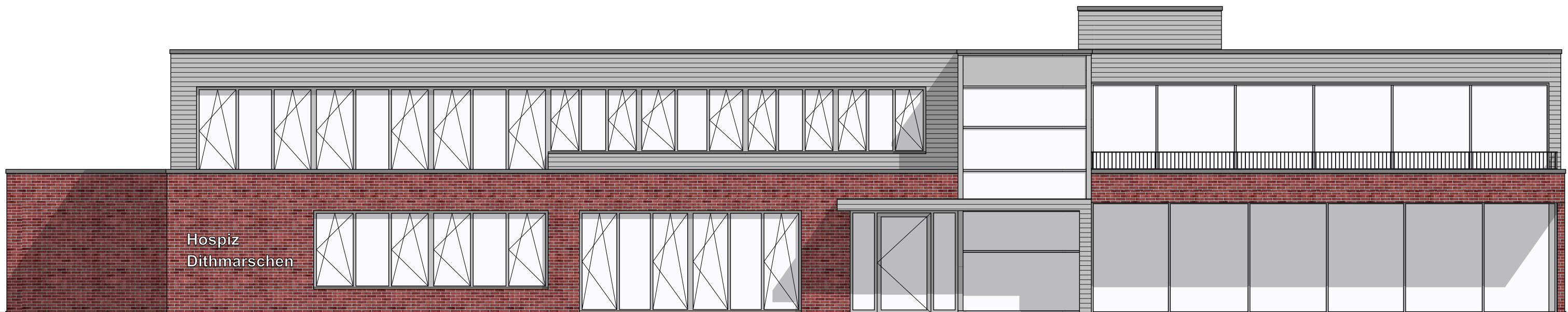


ANSICHT NORDEN

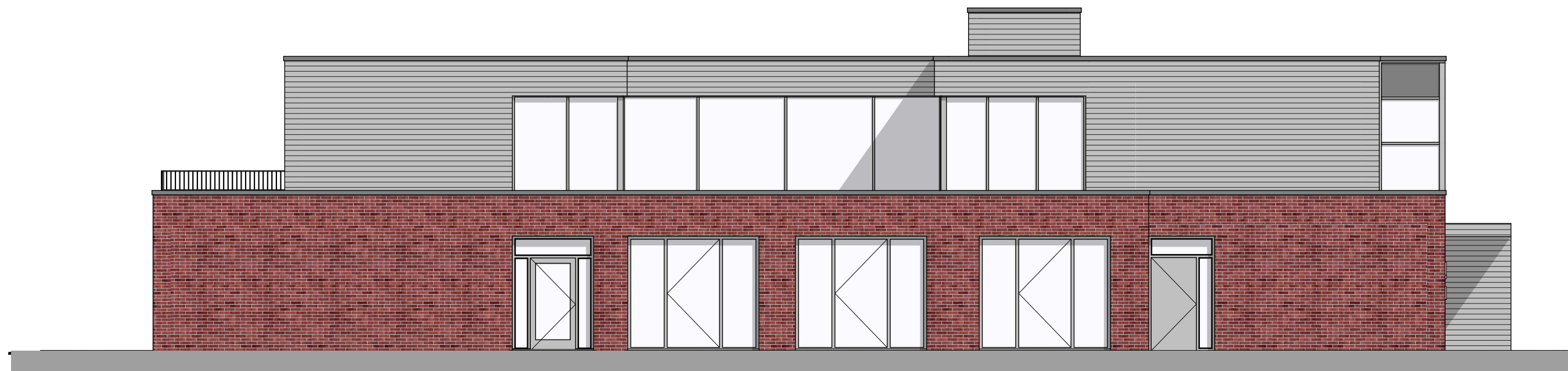


ANSICHT WESTEN

geringfügige Abweichungen vorbehalten /
Darstellung von z.B. Fassadenöffnungen
nur schematisch



ANSICHT SÜDEN



ANSICHT WESTEN

geringfügige Abweichungen vorbehalten /
Darstellung von z.B. Fassadenöffnungen
nur schematisch



Bekanntmachung Nr.: _____
des Amtes Mitteldithmarschen
für die Stadt Meldorf

Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 73 der Stadt Meldorf für das Gebiet „westlich des Heseler Weges, nördlich der Bebauung Heseler Weg 3 und südlich der Südermiele“

Die Stadtvertretung der Stadt Meldorf hat in der Sitzung am 27.10.2021 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 der Stadt Meldorf für das Gebiet „westlich des Heseler Weges, nördlich der Bebauung Heseler Weg 3 und südlich der Südermiele“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Dies wird hiermit bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 14.01.2022 in Kraft. Alle Interessierten können den Bebauungsplan und die Begründung dazu von diesem Tage an in der Amtsverwaltung Mitteldithmarschen - Geschäftsbereich Bauen und Finanzen -, im Verwaltungsgebäude Roggenstraße 14, 25704 Meldorf, Zimmer 2.09, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten. Zusätzlich wurden der Bebauungsplan und die Begründung ins Internet unter der Adresse „www.mitteldithmarschen.de“ eingestellt.

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber dem Amt Mitteldithmarschen bzw. der Stadt Meldorf geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Unbeachtlich ist zudem eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplan-Satzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber dem Amt Mitteldithmarschen bzw. der Stadt Meldorf unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Meldorf, den 13.12.2021

Amt Mitteldithmarschen
-Der Amtsdirektor-
Im Auftrag

(Wirrwa)

