

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:



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 GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Baugrenze

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

Bewirtschaftungstreifen 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

573 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 auszuliegenden 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.

Meldorf, den 18.11.2021
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Landesamt für Vermessung und Geoinformation - Katasteramt (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) 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 14.01.2022 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 14.01.2022 in Kraft getreten.

Meldorf, 15.07.2022
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Das Sondergebiet "Hospizarbeit und Palliativmedizin" (SO) dient der Errichtung eines stationären Hospizes und damit verknüpfter Nutzungen.
- 1.2 Im SO sind Anlagen für gesundheitliche Zwecke mit Schwerpunkt stationärer und ambulanter Hospizarbeit, Palliativmedizin und Pflege einschließlich Begleitnutzungen zulässig.
- 1.3 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.
- 1.4 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)

- 2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten um bis zu 500 m² überschritten werden.
- 2.2 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			
Vorhabenträger		Projektnummer 21-01	Plannummer 2101BP-01-00
Plan Bebauungsplan		Dateiname 2101BP01.vwx	
Planverfasser		Datum gepr. 01.11.2021	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 Südermiele 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 Biotop 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 15.03.2022



Ulla Riepfeldt

Unterschrift

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)

