

Durchführungsvertrag

Zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes
der Gemeinde Pahlen „Alten- und Pflegeheim“
für das Gebiet „Hauptstraße 8“

Die Gemeinde Pahlen – nachfolgend „Gemeinde“ genannt –

vertreten durch den Bürgermeister

und

Herr Robert Heiland, Schulstraße 9, 25868 Norderstapel,

schließen folgenden Vertrag:

Teil I Allgemeines

§ A 1 Gegenstand des Vertrages

1. Gegenstand des Vertrages ist die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Pahlen „Alten- und Pflegeheim“ und der Vorhaben- und Erschließungsplan.
2. Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anl. 1) umgrenzten Grundstücke, und zwar 141/6 und 149 der Flur 2, der Gemarkung Pahlen.

§ A 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anl. 1),
- b) der Plan zur Durchführung des Vorhabens (Anl. 2)
- c) Beschluss der Gemeinde Pahlen über die Behandlung der Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit (Abwägungsbeschluss - Anlage 3)

§ S 3
Haftungsausschluss

1. Aus diesem Vertrag entstehen der Gemeinde keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan. Eine Haftung der Gemeinde 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 können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ S 4
Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Pahlen, den 23.6.20


für die Gemeinde

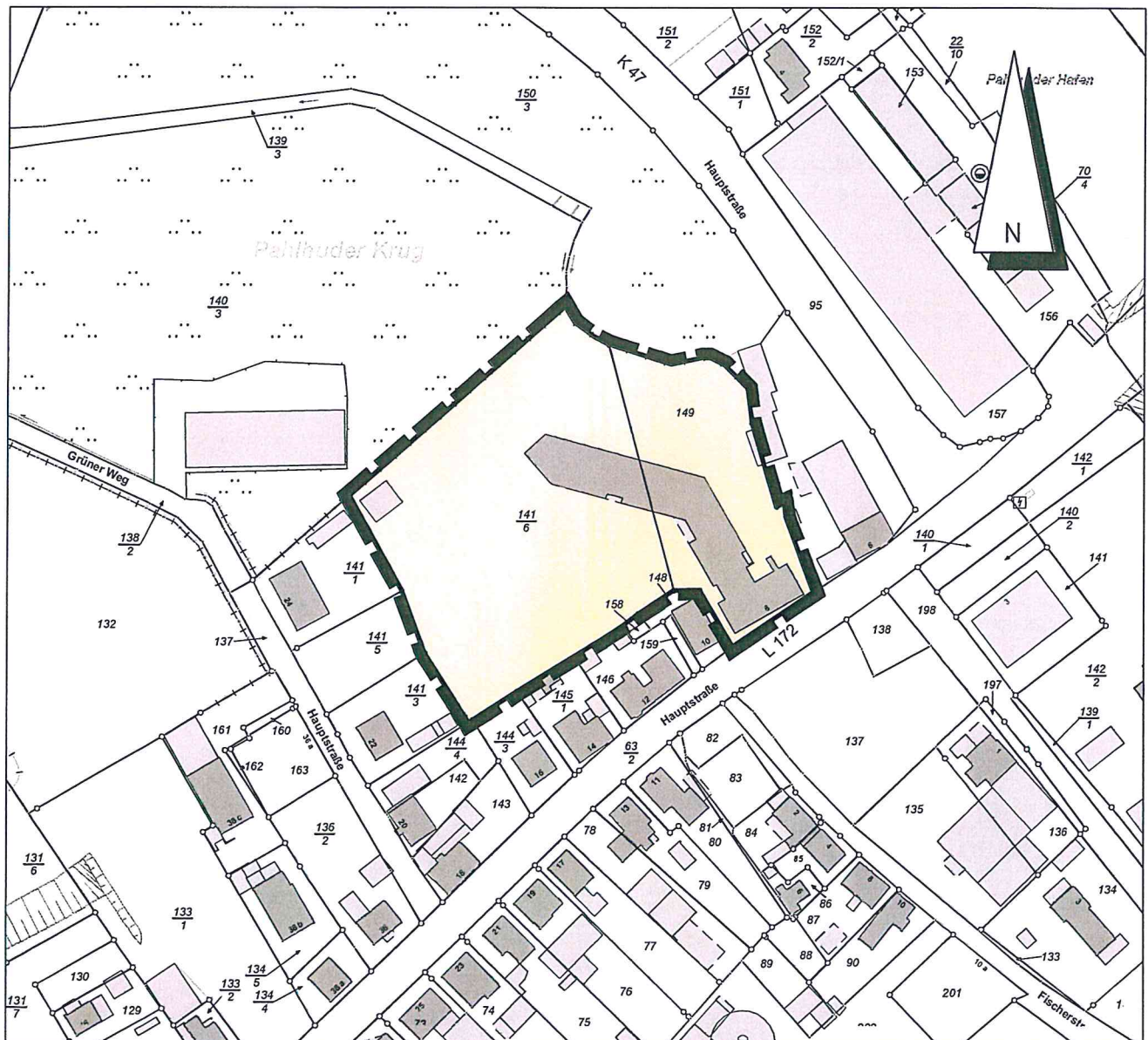

für den Vorhabenträger

Anlage 1 zur Satzung der Gemeinde Pahlen

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1
"Haus Rosenpark"
für das Gebiet "Grundstück Hauptstraße 8"

Festlegung des Geltungsbereichs

Maßstab 1 : 2.000



Zeichenerklärung

Planzeichen

Erläuterungen

Rechtsgrundlage



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 (7) BauGB

Kreis Dithmarschen, Gemeinde und Gemarkung Pahlen, Flur 2

Stand 14.01.2020

Dithmarsenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro
Philipp

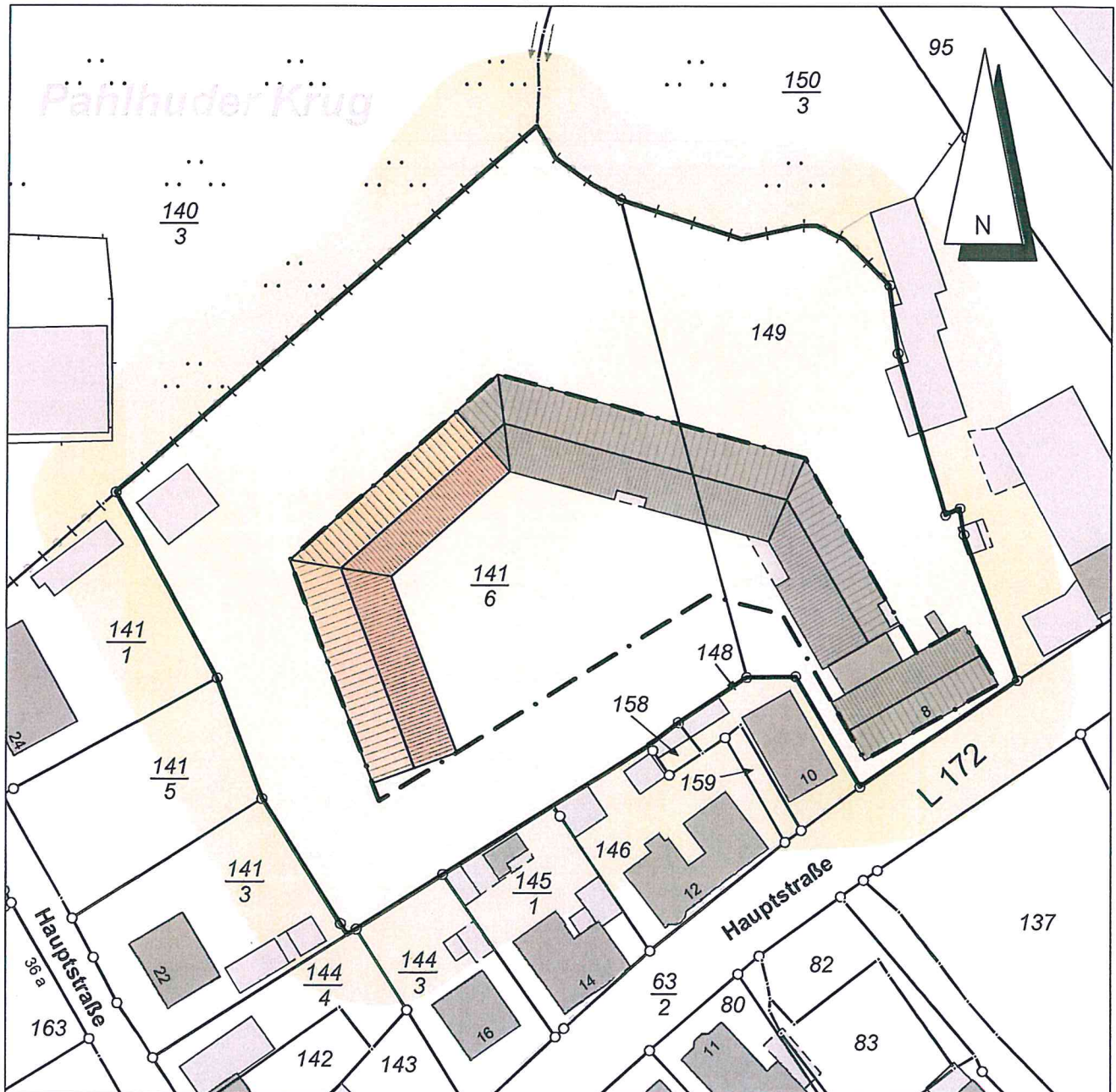


1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 "Haus Rosenpark"

für das Gebiet "Grundstück Hauptstraße 8"

Vorhaben- und Erschließungsplan

Maßstab 1 : 1.000



Stand 14.01.2020



Beglaubigter Auszug
aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung
der Gemeindevertretung Pahlen am 20.07.2020

TOP 6. Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Pahlen (Haus Rosenpark) für das Gebiet "Grundstück Hauptstraße 8"

hier: Beratung und Beschlussfassung über die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Planunterlagen zu dem o. a. Planverfahren haben in der Zeit vom 23.03.2020 bis 30.04.2020 öffentlich ausgelegen. Stellungnahmen wurden hierzu nicht abgegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 17.03.2020 zur Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahmen mit der entsprechenden Abwägung ist als Anlage beigelegt.

Beschluss:

Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Pahlen für das Gebiet "Grundstück Hauptstraße 8" abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft:

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt gem. der in **Anlage 1** beigelegten Tabelle.

Stimmenverhältnis:

einstimmig

Für die Richtigkeit der auszugsweisen Abschrift

Hennstedt, 21.07.2020
Amt KLG Eider
Der Amtsdirektor
I.A.



Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Behörde, TöB, Nachbargemeinde	Anregungen, Hinweise	Berücksichtigung, Beschlussempfehlung
<p>Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Schleswig</p> <p>Schreiben vom 20.03.2020</p>	<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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Schleswig-Holstein Netzcenter Meldorf, Meldorf</p> <p>Mail vom 22.04.2020</p>	<p>Keine Einwände seitens der SH-Netz. Unsere Versorgungseinrichtungen sind nicht betroffen.</p> <p>Hinweis: Da durch die Erweiterung auch ein höherer Strombedarf zu erwarten ist, sollte über eine Leistungserhöhung nachgedacht werden.</p> <p>Da der vorhandene Anschluss an seiner Leistungsgrenze angelangt ist, würde eine Leistungserhöhung nur über einen neuen Anschluss ermöglicht werden können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die bauliche Erweiterung im Plangebiet wird voraussichtlich ein zusätzlicher Trafostandort erforderlich. Die Sicherstellung der Stromversorgung ist im Rahmen der Grundstückserschließung zwischen Vorhabenträger und Leitungsträger abzustimmen. Es erfolgt ein entsprechender Hinweis in der Begründung.</p>
<p>Abwasserentsorgung Tellingstedt GmbH, Neumünster</p> <p>Schreiben vom 23.03.2020</p>	<p>Hierzu ergeht nachfolgende Stellungnahme der Abwasserentsorgung Tellingstedt GmbH.</p> <p>Grundsätzlich ist die Entwässerung von Regen- und Schmutzwasser mit der Abwasserentsorgung Tellingstedt GmbH in der Planungsphase eng abzustimmen. Der Nachweis der hydraulischen Ableitung für Regen- und Schmutzwasser ist vorzulegen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Plangebiet soll Niederschlagswasser, soweit möglich, vorrangig versickert werden. Andernfalls sind Rückhaltemaßnahmen zu prüfen. Im Übrigen ist die Entwässerung des Plangebietes mit der Abwasserentsorgung Tellingstedt GmbH und dem Eider-Treene-Verband im</p>

	<p>Grundsätzlich sind nachfolgende Anmerkungen für die Niederschlagswasserentsorgung aufzunehmen und zu berücksichtigen :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Maß der Versiegelung gegenüber heutigen Beständen wird wesentlich erhöht. Eine Rückhaltung oder Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem B-Plangebiet wird damit durch Rückhalteeinrichtungen erforderlich. Eine Anbindung an das Abwassernetz machen einen hydraulischen Nachweis in den Gesamtsanierungserhaushalt erforderlich. Eine weitere Erhöhung der Einleitungsmenge in die Regenwasserkanalisation gegenüber den heutigen Bestandsmengen ist daher eng abzustimmen. 2. Es ergeht hiermit der Hinweis auf Starkregenereignisse. Diese Ereignisse liegen zum Teil weit oberhalb der Bemessung. Eine entsprechende Vorsorge durch Rückhaltesysteme, Vertiefungen, Mulden oder Regenrückhaltebecken ist einzuplanen. Der Eigentümer hat entsprechende Risikoversorge verantwortlich selbst zu treffen. 3. Der Abwasserentsorgung Tellingstedt GmbH ist der Nachweis zu erbringen, dass ausschließlich gering verschmutztes Oberflächenwasser der öffentlichen Einrichtung zugeführt wird. Oberflächenwasser was behandlungsbedürftig ist, z.B. durch einen hohen Versiegelungsgrad von Parkplatzflächen oder sonstigen Verkehrsflächen auf dem B-Plangebiet muss vor Einleitung durch entsprechende Anlagen behandelt werden. 4. Der Hinweis auf die wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser- Mengenbewirtschaftung - gem. Erlass vom 10.10.2019 ist an dieser Stelle hingewiesen und zu berücksichtigen. Ggf. sind hier entsprechende Nachweise auch gegenüber den Aufsichtsbehörden vorzulegen. 	<p>Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen. Hierzu erfolgt ein entsprechender Hinweis in der Begründung.</p> <p>Der Hinweis auf Starkregenereignisse wird zur Kenntnis genommen. Das Gelände fällt Richtung Eider ab. Nordöstlich des Plangebietes grenzt der Verbandsvorfluter 060300 an.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Eider-Treene-Verband Deich- und Hauptsielverband Körperschaft des öfftl. Rechts Schreiben vom 27.04.2020</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 befindet sich im Sielverband Wallenrautal. Das Verbandsgewässer Nr. 060300 endet am nordöstlichen Rand des Plangebietes. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planänderung.</p> <p>Die Planänderung ermöglicht innerhalb des Plangebietes eine Oberflächenversiegelung in einer Größenordnung von insgesamt 6.000 m² zuzüglich zulässiger Überschreitungen. Für die Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Plangebiet in die Verbandsvorflut ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Es ist Rückhaltung zu betreiben. Bestehende Einleitmengen dürfen nicht erhöht werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Plangebiet soll Niederschlagswasser, soweit möglich, vorrangig versickert werden. Andernfalls sind Rückhaltemaßnahmen zu prüfen. Im Übrigen ist die Entwässerung des Plangebietes mit der Abwasserentsorgung Tellingstedt GmbH und dem Eider-Treene-Verband im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen. Hierzu erfolgt ein entsprechender Hinweis in der Begründung.</p>

<p>Wasserverband Norderdithmarschen, Heide Schreiben vom 29.04.2020</p>	<p>Wir weisen Darauf hin, dass Feuerlöscheinrichtungen nicht in den Zuständigkeitsbereich des Wasserverbandes Norderdithmarschen fallen, sondern Aufgabe der Gemeinde Pahlen sind. Für das geplante Gebiet kann nicht sichergestellt werden, dass Hydranten im ausreichenden Umfang vorhanden sind. Zusätzliche Hydranten sind nicht vorgesehen.</p> <p>Sämtliche entstehenden Kosten für unsere Leistungen müssen vom Privaten Vorhabenträger dieser Maßnahme übernommen werden.</p> <p>Wir erklären, dass wir zu der hier vorgelegten 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Pahlen keine weiteren Anregungen und Bedenken haben. Dies gilt auch für die öffentliche Auslegung Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.</p>	<p>Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die zulässige Versiegelung 4.418 m² (Baufläche * 0,8 + Verkehrsfläche) beträgt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß Unterlagen des Wasserverbandes besteht in dem betroffenen Planquadrat eine Gesamtlöschwasserleistung von 72 m³/h. Hydranten befinden sich in räumlicher Zuordnung zum Grundstück Hauptstraße 8. Die Grundversorgung ist damit gesichert. In 120 m Abstand zum Plangebiet befindet sich zudem die Eider.</p> <p>Soweit auf dem Grundstück zusätzliche Löschwassereinrichtungen benötigt werden, sind diese durch den Vorhabenträger im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.</p>
<p>Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein Schreiben vom 11.05.2020</p>	<p>Das ausgewiesene Plangebiet liegt nördlichwestlich der Landesstraße 172 (Hauptstraße) sowie mit einem Abstand von ca. 30 m westlich der Kreisstraße 47. Die Landesstraße ist in diesem Bereich Teil einer nach § 4 des Straßen- und Wegesetzes (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein festgesetzten Ortsdurchfahrt während die Kreisstraße anbaurechtlich als <i>freie Strecke</i> eingestuft.</p> <p>Gegen die vorgelegte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 der Gemeinde Pahlen und die gleichzeitige öffentliche Auslegung des Entwurfes habe ich in straßenbaulicher und -verkehrlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Alle Veränderungen an der Landesstraße 172 (Hauptstraße) sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Standort Itzehoe, Breitenburger Straße 37, 25524 Itzehoe rechtzeitig vorher abzustimmen. Außerdem dürfen für den Straßenbaulastträger der Landesstraße keine Kosten zusätzlichen Kosten entstehen. 2. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrt zur Landesstraße 172 (Hauptstraße) innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt. Zur freien Strecke der Kreisstraße 47 dürfen keine direkten Zufahrten und Zugänge von dem Plangebiet an gelegt werden. 3. Hinsichtlich des Schallschutzes gehe ich davon aus, dass bei der 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Prüfung der Notwendigkeit bzw. bei der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartenden Verkehrsmengen auf der Landesstraße 172 und der Kreisstraße 47 berücksichtigt werden und die Bebauung ausreichend vor Immissionen geschützt ist. Eventuelle Schallschutzansprüche sind dem Straßenbaulastträger der hier in Rede stehenden Straßen des überörtlichen Verkehrs von der Hand zu halten.</p>	<p>Der geplante Neubau wird in zweiter Reihe zur Hauptstraße in einem gemischt bebauten Umfeld errichtet. Es sind keine Immissionen, die wesentlich stören, zu erwarten.</p>
--	---	--

Sonstige Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange oder Nachbargemeinden haben keine Anregungen vorgebracht oder keine Stellungnahme abgegeben.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht eingegangen.

Stand: 06.07.2020