

Satzung über die Aufhebung des Teilbereichs 3.4 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3

Gemeinde
Nordermeldorf

Teil A: Planzeichnung

0 10 30 50 100 200 m 400 m 500 m 750 m



Maßstab = 1 : 2.500

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.09.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 29.01.2015 bis 06.02.2015 und ergänzend durch Bereitstellung im Internet erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 02.03.2015 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 24.06.2015 unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 28.09.2015 den Entwurf der Aufhebungssatzung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der Aufhebungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.12.2015 bis 01.02.2016 während nachfolgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen: Mo, Di, Fr von 08.00 bis 12.00 Uhr, Do von 07.00 bis 12.00 Uhr und von 13.00 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, vom 14.12.2015 bis 22.12.2015 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich und ergänzend durch Bereitstellung im Internet bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 22.12.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Nordermeldorf, den 26.09.2016
Kerim Meyn
- Der Bürgermeister -
- Der katastermäßige Bestand am 13.07.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Husum, den 03.08.2016
(Leiter des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation in Husum)
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.03.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat die Aufhebungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 14.03.2016 beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
Nordermeldorf, den 26.09.2016
Kerim Meyn
- Der Bürgermeister -
- Die Aufhebungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Nordermeldorf, den 17.02.2017
Kerim Meyn
- Der Bürgermeister -
- Die Aufhebungssatzung sowie die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der bekannt gemachten Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 10.02.2017 in Kraft getreten.
Nordermeldorf, den 17.02.2017
Kerim Meyn
- Der Bürgermeister -

Zeichenerklärung:

Satzungsinhalte: Kap. 4.2 (Begründung)
 Grenze des förmlichen Geltungsbereichs der Aufhebung bisheriger Festsetzungen (§ 9 (7) BauGB)

Teil B: textliche Festsetzungen

Vorschriften für die Photovoltaik-Systeme

Die bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 3 der Ziffern 1 bis 6 werden für den Teilbereich 3.4 aufgehoben.

Vorschriften für Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die bisherigen naturschutzrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 3 der Ziffern 7 bis 9 werden für den Teilbereich 3.4 aufgehoben.

Präambel:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.02.2017 folgende Satzung über die

Aufhebung des Teilbereich 3.4

im vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 3 ("Solarfeld 1")

für das Gebiet Teilbereich 3.4: südlich des Dritten Entwässerungsstromes, nördlich des Zweiten Querweges und westlich des Deichweges mit den Flurstücken 14 und 15 der Flur 8 der Gemarkung Nordermeldorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Nordermeldorf, den 17.02.2017

Kerim Meyn

- Der Bürgermeister -

Planbearbeitung:

Dipl.-Ing. Thomas Bünz
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Breitenburger Straße 40a, 25524 Itzehoe
Tel. 04821-5302 tbuenz@buenz.de



Aufhebungssatzung über den Teilbereich

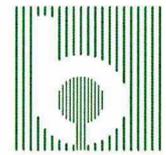
im Bebauungsplan

als Teilfläche im

"Solarfeld 1"

Verfahrensstand:

Beschlossene Satzung



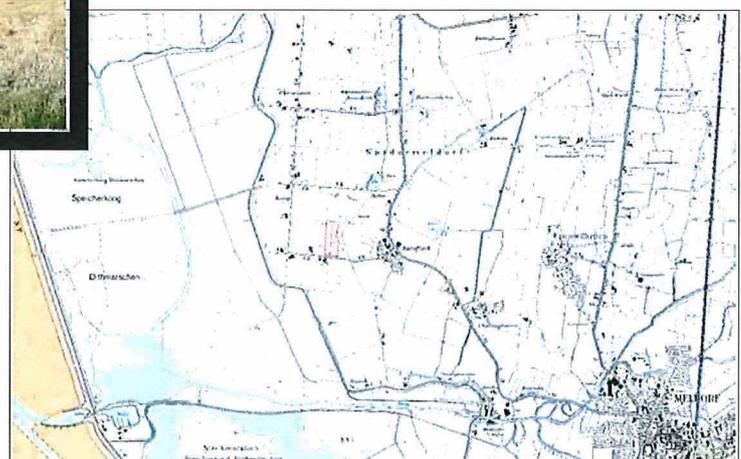
Aufhebungssatzung

Gemeinde **Nordermeldorf**
für den Teilbereich 3.4
im vorhabenbezogenen

Bebauungsplan Nr. 3

Begründung

Beschlossene Satzung



Auftraggeber:

**Gemeinde Nordermeldorf
- Der Bürgermeister -**

Planverfasser:

**Dipl.-Ing. Thomas Bünz
Landschaftsarchitekt BDLA
Breitenburger Straße 40a
25524 Itzehoe**

**Tel.: 04821 - 5302
e-Mail: tbuenz@buenz.de**

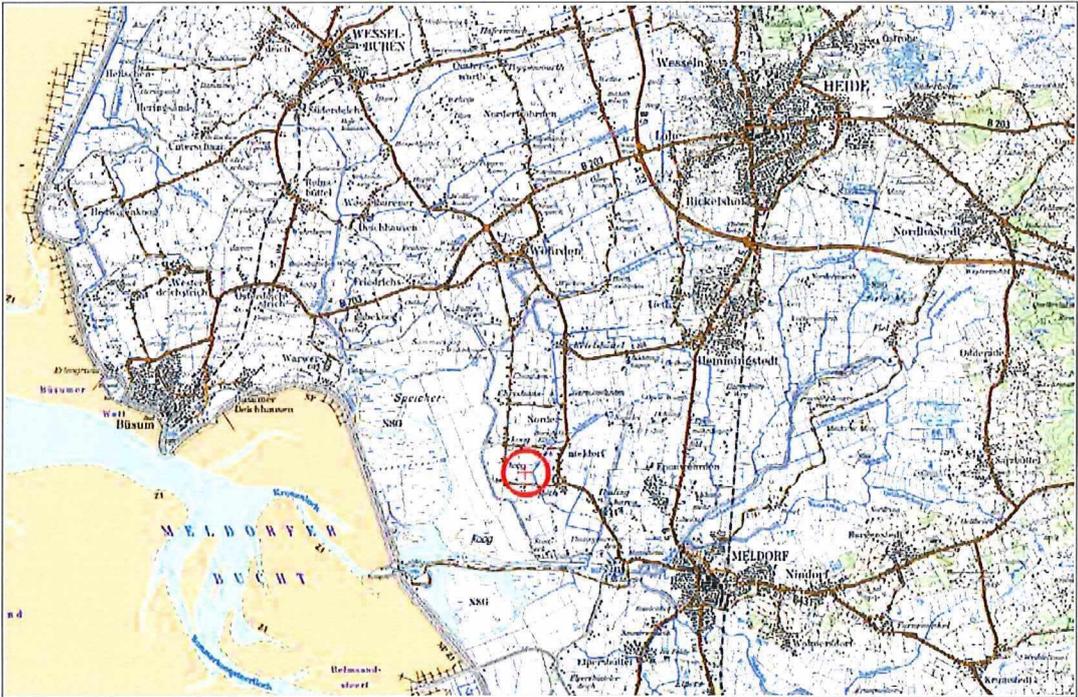
Aufhebungssatzung für Teilbereich 3.4

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Nordermeldorf

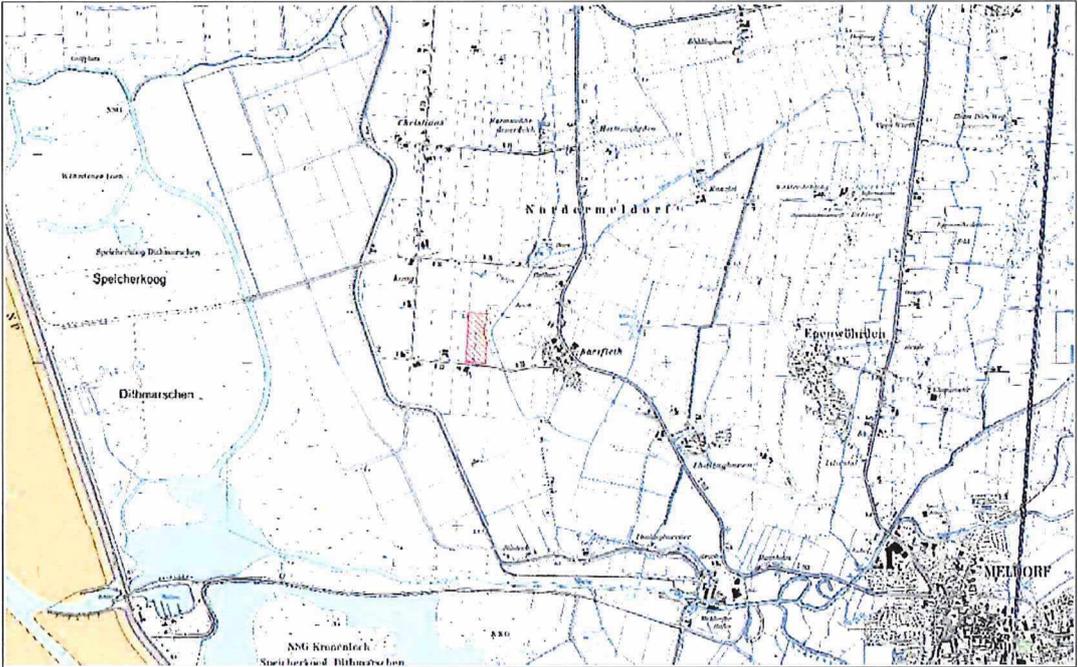
hier: **Begründung**

Inhaltsverzeichnis

<i>Karte 1: Vorhabenfläche der Gemeinde Nordermeldorf in der Region</i>	6
<i>Karte 2: Lage des Plangebiets</i>	6
1. Satzungsrahmen	7
1.1 Der Bebauungsplan Nr. 3	7
1.2 Der Durchführungsvertrag	7
1.3 Anlass für die Aufhebung des Teilbereichs 3.4	8
1.4 Lage im Gemeindegebiet, Geltungsbereich	8
<i>Tabelle 1: Grundstücke im Geltungsbereich</i>	8
1.5 Verfahrensablauf	8
1.6 Kosten der Aufhebung	8
1.7 Übergeordnete Planungen	9
1.7.1 Flächennutzungsplan	9
1.7.2 Landschaftsplan	9
1.8 Schutzgebiete, geschützte Biotop	9
1.9 Sonstige nachrichtliche Darstellungen	9
2. Satzungsinhalte	9
2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	9



Karte 1: Vorhabenfläche der Gemeinde Nordermeldorf in der Region



Karte 2: Lage des Plangebiets

1. Satzungsrahmen

1.1 Der Bebauungsplan Nr. 3

Die Gemeinde Nordermeldorf beschloss am 7. Dezember 2009 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 mit seinem ausschließlichen Ziel zur planungsrechtlichen Zulässigkeit von Photovoltaik-Freiflächenanlagen in der Überzeugung, hiermit einen bedeutenden örtlichen Beitrag zum globalen Klimaschutz durch allgemeine Einsparung von CO₂-Emissionen in der Energieerzeugung zu leisten.

Der Bebauungsplan wurde nach seiner Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt ab 27.01.2011 rechtskräftig. Vorzeitige Baurechte bestanden seit der Genehmigung des Flächennutzungsplans bereits ab 5. Juli 2010.

Alle 4 Vorhabenträger dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 hatten mit der Gemeinde den gem. § 12 Abs. 1 BauGB vorgeschriebenen Durchführungsvertrag unterzeichnet. Der Durchführungsvertrag enthält eine Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens innerhalb definierter Frist.

Die Vorhabenträger der Teilbereiche B 3.1, B 3.2 und B 3.3 hatten ihre Vorhaben bereits innerhalb des Jahres 2010 fertiggestellt. Der Vorhabenträger des Teilbereichs B 3.4 hat bis zum Zeitpunkt des Aufhebungsbeschlusses am 22. September 2014 erkennbar nichts unternommen, die Planung zu baulich umzusetzen..

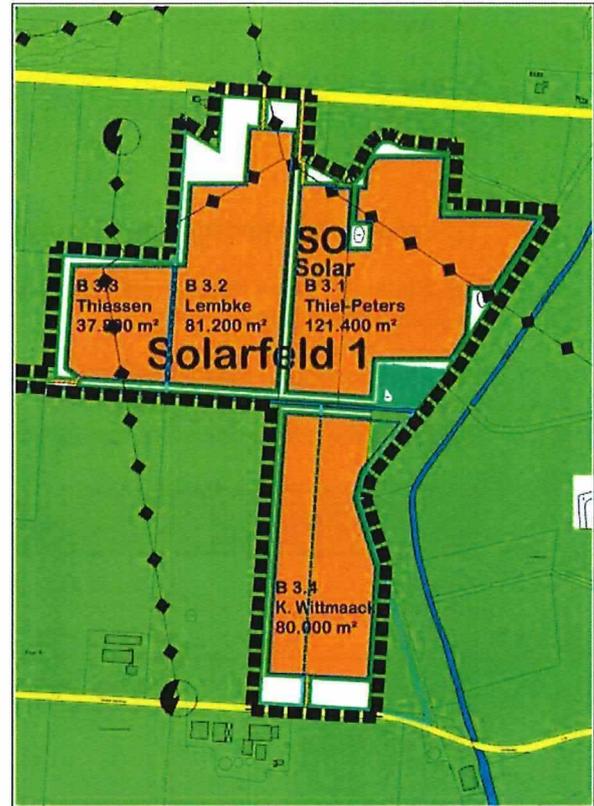
1.2 Der Durchführungsvertrag

Ein Durchführungsvertrag ist zwingender Bestandteil vorhabenbezogener Bebauungspläne. Dem zur Folge hatte die Gemeinde auch mit dem Vorhabenträger des Teilbereichs 3.4 einen durchführungsvertrag unterzeichnet, aus dem nachfolgend zitiert wird.

Im § 4 des Durchführungsvertrags heißt es u.a.:

2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 3 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Sie wird nach Rechtskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und dieses innerhalb von 24 Monaten fertig stellen.
- ...
4. Sollten die Verpflichtungen der Ziffern 2 von dem Vorhabenträger aus wirtschaftlichen Gründen, die sie nicht selbst zu vertreten hat, nicht fristgerecht erfüllt werden können, kann durch eine ergänzende vertragliche Vereinbarung
 - a) die Frist für die Einreichung eines Bauantrages auf bis zu 12 Monate,
 - b) die Frist für den Baubeginn des Vorhabens auf bis zu 9 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung und
 - c) die Frist für die Fertigstellung des Vorhabens auf 36 Monate verlängert werden.

Es wurde kein Bauantrag eingereicht, daher ist jetzt festzustellen, dass der Vorhabenträger des Teilbereichs 3.4 seinen vertraglichen Vereinbarungen nicht nachgekommen ist.



1.3 Anlass für die Aufhebung des Teilbereichs 3.4

Gemäß § 12 Abs. 6 BauGB soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vertraglichen Frist erfüllt wird. Hiernach ist der Teilbereich 3.4 im Bebauungsplan Nr. 3 aufzuheben.

1.4 Lage im Gemeindegebiet, Geltungsbereich

Die Satzungsfläche liegt im südwestlichen Gebiet der Gemeinde Nordermeldorf westlich dem Dorfbereich Barsfleth.

Der Bebauungsplan insgesamt ist für eine Investorengemeinschaft in 4 Teilbereiche unterschiedlicher Grundeigentümer gegliedert. Der aufzuhebende Teilbereich 3.4 umfasst den südlichen Planbereich mit folgenden Grundstücken:

Tabelle 1: Grundstücke im Geltungsbereich

Flächenbezeichnung	Flurstück	Fläche [m ²]	bisherige Nutzung
3.4 /a	Flur 8, F1St. 10	1.356	Graben (nur nördl. 3.4)
3.4 /b	Flur 8, F1St. 14	32.982	Acker
3.4 /c	Flur 8, F1St. 15	49.473	Acker
B-Plan Nr. 3.4	-	83.811	Sondergebiet "Solar"

Es handelt sich bei den jetzt überplanten Flächen um weiterhin landwirtschaftliche Nutzflächen, die als Acker genutzt werden. Sie waren als Sondergebiet "Solar" ausgewiesen und enthielten festgesetzte "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

1.5 Verfahrensablauf

Die Aufhebungssatzung für den Teilbereich 3.4 im Bebauungsplan Nr. 3 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Rechtfertigung hierzu ergibt sich aus § 12 Abs. 6. Hiernach wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen.

Die Öffentlichkeit wurde nach Entwurfsbeschluss der Gemeindevertretung durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 beteiligt. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gleichzeitig innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt, entsprechend wird auch kein Umweltbericht in dieser Begründung eingefügt.

Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden am 14.03.2016 abgewogen. Sie führten zu keiner Planänderung. Daher wurde die Satzung ebenfalls am 14.03.2016 beschlossen.

1.6 Kosten der Aufhebung

Mit der Aufhebungssatzung entstehen der Gemeinde keine Kosten, weil die vom Vorhabenträger zu tragen sind. Hierzu wurde entsprechend den Bestimmungen in § 12 Abs. 1 BauGB im Durchführungsvertrag unter § 4 Abs. 5 folgendes vereinbart:

Für den Fall, dass das Vorhaben aus wirtschaftlichen Gründen, die von dem Vorhabenträger nicht zu vertreten sind, nicht durchgeführt werden kann, sind der Gemeinde Nordermeldorf die in diesem Zusammenhang entstehenden und erforderlichen Kosten für eine erneute Überplanung des Gebiets des Bebauungsplanes Nr. 3 Teilfläche 4 zu erstatten.

1.7 Übergeordnete Planungen

Die Aufhebung des Teilbereich 3.4 im Bebauungsplan Nr. 3 befindet sich im Einklang mit den überörtlichen Planungen, weil sie ihnen nicht widerspricht.

1.7.1 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordermeldorf zeigt die Flächen des Verfahrensgebietes als "Sonstige Sonderbaugebiete, Zweckbestimmung: "Photovoltaik-Freiflächenanlagen"". Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist erforderlich.

Die erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplans wird in seiner 8. Änderung im Parallelverfahren durchgeführt. Die Aufstellung für diese 8. Änderung wurde am 1. Dezember 2014 in der Gemeindevertretung beschlossen.

1.7.2 Landschaftsplan

Der im Jahr 2000 festgestellte Landschaftsplan der Gemeinde Nordermeldorf zeigt die Fläche des Verfahrensgebietes als landwirtschaftliche Nutzfläche und hat sie überwiegend als "Acker" kartiert. Ziel der Aufhebung des Teilbereichs 3.4 ist die baurechtliche Rückführung in den vorherigen Zustand. Dies entspricht den Darstellungen des Landschaftsplans.

1.8 Schutzgebiete, geschützte Biotope

Schutzgebiete befinden sich nicht im Verfahrensgebiet.

1.9 Sonstige nachrichtliche Darstellungen

Altlasten, wie etwa unter der Oberfläche verborgene Abfälle, Müll, Munitionen oder toxische Stoffe sind nicht bekannt.

Ver- und Entsorgung

Die Aufhebung des Teilbereich 3.4 benötigt keine Infrastrukturen der Ver- und Entsorgung.

2. Satzungsinhalte

Die Aufhebungssatzung besteht aus den Teilen "A" (Karte) und "B" (textliche Festsetzungen). Sie ist ergänzt durch eine Legende und den Nachweis des Verfahrensverlaufs.

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit der Aufhebungssatzung für den Teilbereich 3.4 im Bebauungsplan Nr. 3 werden für diesen Bereich alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und alle Vorschriften für Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich aufgehoben. Ziel ist es dabei, den baurechtlichen Zustand vom Zeitpunkt vor Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 vom 22. Juni 2009 für den Teilbereich 3.4 wieder herzustellen.

