

# Niederschrift Nr. 9

über die **öffentliche** Sitzung der Gemeindevertretung Lunden  
am Dienstag, 25. Juni 2019, im Sitzungssaal 'Altes Amt' Lunden

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 19:30 Uhr

## **Anwesend sind:**

Herr Jörn Walter als Vorsitzender  
Herr Volker Hamann  
Herr Bernd Bardekowsky  
Herr Peter Tödter  
Herr Holger Henningsen  
Herr Jörg Peters  
Herr Rüdiger Meier  
Herr Ernst-Heinrich Tams

## **Entschuldigt fehlen:**

Herr Norbert Glöde  
Herr Holger Kühl  
Frau Susanne Kühl  
Frau Petra Kuberg  
Herr Uwe Jeß  
Herr Sascha Willhöft

## **Als Gäste anwesend:**

Herr Lyko, Planungsgruppe Dirks, zu TOP 3 - 5

## **Von der Verwaltung:**

Herr Hans Maaßen als Protokollführer

Die Beschlussfähigkeit der Versammlung wird festgestellt. Die Einladung ist frist – und formgerecht erfolgt. Einwände werden nicht erhoben.

## **Tagesordnung:**

1. Einwohnerfragestunde
2. Mitteilungen
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Lunden (Demenzzentrum) für das Gebiet "Grundstück Am Gehölz 11 a - ehemalige Grundschule"  
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und aus der Öffentlichkeitsbeteiligung
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Lunden (Demenzzentrum) für das Gebiet "Grundstück Am Gehölz 11 a - ehemalige Grundschule"  
hier: Satzungsbeschluss
5. 12. Berichtigung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinden Krempel - Lehe - Lunden in Zusammenhang mit der Aufstellung des vorha-

benbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 (Demenzzentrum) der Gemeinde Lunden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

hier: Zustimmungsbeschluss

6. Eingaben und Anfragen

### **TOP 1. Einwohnerfragestunde**

Es werden keine Fragen gestellt.

### **TOP 2. Mitteilungen**

Der Bürgermeister teilt mit, dass die Gemeinde eine Ausschüttung vom Zweckverband Sparkasse Hennstedt – Wesselburen in Höhe von 13.694,91 Euro erhält.

### **TOP 3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Lunden (Demenzzentrum) für das Gebiet "Grundstück Am Gehölz 11 a - ehemalige Grundschule"**

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

#### **Beschluss:**

Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Lunden (Demenzzentrum) für das Gebiet „Grundstück am Gehölz 11 a – ehemalige Grundschule“ abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft:

#### *Kreis Dithmarschen*

mit Beteiligung über BOB-SH vom 06-05-2018

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung.

Es handelt sich um die Erweiterung der nördlich des Plangebietes vorhandenen Senioreneinrichtung am Standort der ehemaligen Grundschule. Das Vorhaben dient der Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung innerörtlicher Flächen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit gerechtfertigt, die Voraussetzungen sind erfüllt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohn- und Pflegeanlage“ vor.

Ich weise darauf hin, dass sich die Zwecksetzung eines SO gemäß § 11 BauNVO von den Baugebieten der §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden muss. Ich bitte um Überprüfung, ob die Festsetzung SO gerechtfertigt ist. Gegen das Vorhaben bestehen von Seiten des Kreises grundsätzlich keine Bedenken. Ich bitte jedoch um Beachtung der Hinweise und Anmerkungen der Fachbehörden. Für Rückfragen stehe ich selbstverständlich gern zur Verfügung.

**Beschluss:**

Der Hinweis auf die Zwecksetzung eines Sonstigen Sondergebietes wird zur Kenntnis genommen. Bei der geplanten Seniorenwohn- und Pflegeanlage handelt es sich um eine gewerblich betriebene Pflegeeinrichtung für Demenzkranke Menschen. Durch den vorhandenen Pflege- und Betreuungsaufwand mit dem entsprechenden Personal unterscheidet sich die Anlage deutlich von einer reinen Wohnanlage. Dementsprechend ist die Festsetzungen eines Sondergebietes notwendig

Hinweise der Unteren Denkmalschutzbehörde

Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Dithmarschen bestehen keine Bedenken gegen die o. a. Maßnahme. Jedoch befindet sich auf dem benachbarten Grundstück 24/1 das ehem. Dithmarscher Landheim, das unter Denkmalschutz steht.

In dem betroffenen Gebiet sind zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt. Der überplante Bereich liegt auch nicht in einem archäologischen Interessensgebiet.

**Beschluss:**

Der Hinweis auf das auf dem Flurstück Nr. 24/1 gelegene und unter Denkmalschutz stehende ehemalige stehende Dithmarscher Landheim, wird zur Kenntnis genommen.

Hinweise der Brandschutzdienststelle

Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes entsprechend den hier vorgelegten Planungsunterlagen können Bedenken hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes unter Beachtung folgender Punkte zurückgestellt werden:

- Die Löschwasserentnahmestellen dürfen 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 Löschwasserentnahmestellen müssen sich über Flächen für die Feuerwehr gemäß DIN 14090 erschließen lassen. Sie sind dauerhaft [im Winter zusätzlich von Schnee und Eis] frei zu halten. Die Flächen für die Feuerwehr dürfen sich nicht Abstellanlagen und Stellplätzen überschneiden. Sie sind zu kennzeichnen und dauerhaft freizuhalten.

- Bei der Verwendung von Sperrpfosten und Abschränkungen ist die bei der Feuerwehr eingeführte Schließung gemäß DIN 3222 (Feuerwehr-Verschlüsse) zu verwenden. Bei der Verwendung von anderen Schließungen (z.B.: Vorhängeschlösser für Löschwasserteiche o.ä.) sind diese bei der Brandschutzdienststelle des Kreises Dithmarschen zu beantragen

### **Beschluss:**

Der Hinweis zur maximalen Entfernung der Löschwasserentnahmestelle wird zur Kenntnis genommen. Nach Auskunft des Wasserverbandes Norderdithmarschen befindet sich ein Hydrant (Hy 188) in der Straße Am Gehölz direkt vor dem Grundstück Am Gehölz Nr. 11.

Die Versorgung mit Löschwasser in einer entsprechenden Entfernung ist dementsprechend sichergestellt.

Der Hinweis das bei der Verwendung Sperrpfosten und Abschränkungen die bei der Feuerwehr eingeführte Schließung gemäß DIN 3222 (Feuerwehr-Verschlüsse) zu verwenden ist, wird zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträger darüber informiert werden.

Der Hinweis das andersartige Verschlüsse bei der Brandschutzdienststelle des Kreises zu beantragen sind, wird zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträger darüber informiert.

### Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde

Hinsichtlich der Aufstellung des B-Planes Nr. 11 der Gemeinde Lunden bestehen von Seiten der unteren Naturschutzbehörde **keine grundsätzlichen Bedenken, wenn** der artenschutzrechtliche Fachbeitrag überarbeitet wird.

In Absprache mit der UNB sowie dem LLUR sind bereits erneute Untersuchungen sowie ein Verschluss von potentiellen, jedoch unbesetzten Quartieren (Fledermäuse) vorgenommen worden. Um sicherzustellen, dass der Verwirklichung des B-Plans keine artenschutzrechtlichen Verbote entgegenstehen, sollte daher nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden, dass unmittelbar vor einem Gebäudeabriss Untersuchungen durch eine fachkundige Person vorzunehmen sind, damit das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ausgeschlossen wird.

Auf die in § 39 Abs. 5 BNatSchG geregelten Verbote (Sommerfällverbot) werden weder im landschaftsplanerischen, noch im artenschutzfachlichen Teil eingegangen. Dies sollte nachgeholt werden. Sollten Gehölze für das Vorhaben gerodet werden müssen, sind die Regelungen des § 39 BNatSchG einzuhalten.

Weiterhin werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag unter Punkt 2.1 Bäume und Grünstrukturen in Bezug auf den Artenschutz genannt, es wird jedoch nicht auf deren weitere Erhaltung oder Entfernung eingegangen. Die in der Mitte des

Plangebiets vorhandene Baumgruppe, bestehend aus einer Buche und einer Eiche, sind im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 02.06.2019 eingezeichnet. Es ist fachlich davon auszugehen, dass die Bäume dann erhalten werden können, wenn während des Abriss der Gebäude ein Zaun gegen mechanische Schäden aufgerichtet wird und die Baumaßnahmen außerhalb des sog. Kronentraufen-/Wurzelbereiches durchgeführt wird. Eine Festsetzung der Baumgruppe (zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen) wird in diesem Falle angeregt.

Da gem. § 1 a Abs. 5 BauGB bei der Bauleitplanung auch der Klimaschutz in der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen ist, wird angeregt, geplante Grünflächen und ggf. weitere Gehölzpflanzungen (heimischer Arten) z. B. zur Abgrenzung der Stellplatzanlage textlich festzusetzen. Auf diese Weise könnten die schnelle Erwärmung der Flächen und die negativen Auswirkungen versiegelter Flächen auf das Ortsklima gemindert werden.

Ungenaue Beschreibungen zu Flächenversiegelungen (Kap. 3, S. 5: „Insbesondere um die Stellplatzfläche herzurichten ist die Versiegelung relativ großer Flächenanteile notwendig“) sollten vermieden oder durch konkrete Angaben ersetzt werden.

#### **Beschluss:**

Der Hinweis bezüglich der Überarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wird berücksichtigt. Während des Verfahrens wurde die Entwertung potentieller Quartierstrukturen für Fledermäuse in Absprache mit der UNB sowie dem LLUR vorgenommen und in die Endfassung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zum Bebauungsplan eingearbeitet. Sich daraus ergebende Vermeidungsmaßnahmen wurden in den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag eingearbeitet.

Der Hinweis bezüglich der Festsetzung dieser Vermeidungsmaßnahmen wird nicht berücksichtigt, da die Verpflichtung zur Berücksichtigung der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannten Vermeidungsmaßnahmen bereits Teil des Durchführungsvertrages zwischen Gemeinde und Vorhabenträger sind.

Der Hinweis bezüglich der Erhaltung und Entfernung der Bäume und Grünstrukturen wird berücksichtigt. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird redaktionell angepasst und um entsprechende Angaben ergänzt.

Der Hinweis bezüglich der Festsetzung der Baumgruppe in der Mitte des Plangebietes wird teilweise berücksichtigt, da die Baumgruppe im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt ist. Da der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Bebauungsplanes ist, wird auf eine zusätzliche textliche Festsetzung verzichtet. Der Vorhabenträger hat großes Interesse daran die Baumgruppe zukünftig zu erhalten. Der Hinweis zu den Schutzmaßnahmen der Baumgruppe wird zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträger informiert.

Der Hinweis zur Festsetzung von Anpflanzungen wird nicht berücksichtigt werden. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Eingrünung des Grundstückes. Die Grünflächen als Bestandteil des Demenzzentrums sollen entsprechend der Bedürfnisse der Bewohner gestaltet werden. Um dem Vorhabenträger eine gewisse Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen, wird von textlichen Festsetzungen abgesehen.

Der Hinweis bezüglich der Angaben zu Flächenversiegelungen wird zur Kenntnis genommen werden. Die geplanten privaten Erschließungsflächen inklusive der Stellplatzflächen sind in der Planzeichnung sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Darüber hinaus ist eine GRZ im Bebauungsplan festgesetzt, die den Flächenanteil des Grundstückes vorgibt, der bebaut bzw. versiegelt werden darf. Zusätzliche genaue Angaben sind daher nicht notwendig.

*Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Abteilung Technischer Umweltschutz*

mit Beteiligung über BOB-SH vom 27-05-2019

Es wurden keine Aussagen zur Schutzbedürftigkeit des Vorhabens gemacht. Aufgrund der Lage wird davon ausgegangen, dass die Schutzansprüche nicht höher als die eines Mischgebietes sein sollen (z.B. TA Lärm tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A)). Dies sollte mindestens in der Begründung erwähnt werden. Daneben könnte durch die geänderte Betriebsweise (An- und Abfahrten von Mitarbeitern zur Nachtzeit) ein Lärmkonflikt am Haus Nr. 13 bzw. Nr. 11 in der Straße Am Gehölz entstehen. Dies sollte durch eine schalltechnische Prognose untersucht werden.

Weitere Anregungen oder Bedenken sind Sicht des Immissionsschutzes nicht mitzuteilen.

**Beschluss:**

Die Hinweise des LLUR-Technischer Umweltschutz werden teilweise berücksichtigt.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde in Kap. 3 um einen Hinweis zur Schutzbedürftigkeit des Vorhabens ergänzt. Der Schutzanspruch entspricht auf Grund der umgebenden Gemengelage und der vorgesehenen Nutzung der eines Mischgebietes.

Der Hinweis auf eine notwendige schalltechnische Prognose wird nicht berücksichtigt. Die zu erwartenden Lärmemissionen beschränken sich im Wesentlichen auf die Tagzeiten und sind generell für die vorgesehene Nutzung und in dem vorhandenen Umfeld Nutzungstypisch. Die Gemeinde geht davon aus, dass keine Konflikte zu erwarten sind. Auf eine schalltechnische Prognose wird daher verzichtet.

*Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein-Obere Denkmalschutzbehörde -  
Planungskontrolle*

mit Schreiben vom 08-04-2019

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.

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.

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

**Beschluss:**

Der Hinweis auf den § 15 DSchG, welcher den Umgang mit entdeckten Kulturdenkmälern regelt, wird zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträger darüber informiert.

*Schleswig-Holstein Netz AG*

mit Beteiligung über BOB-SH vom 23-05-2019

keine Einwände seitens der SH-Netz.

Zur Zeit hat das Altgebäude im südlichen Bereich einen Niederspannungsanschluss von 3\*80A.

Bitte lassen Sie vom zuständigen Elektroinstallateur überprüfen, ob dieser Anschluss noch ausreichen ist.

Unter 7.3 muss als Netzbetreiber der Stromversorgung die Schleswig-Holstein-Netz genannt werden.

Unter 7.4 muss als Netzbetreiber der Gasversorgung die Stadtwerke Heide genannt werden

**Beschluss:**

Der Hinweis auf den vorhandenen Niederspannungsanschluss und eine möglicherweise notwendige Anpassung des Anschlusses an die aktuellen Gegebenheiten, wird zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträger darüber informiert.

Der Hinweis auf vorhandenen Versorgungsträger wurde berücksichtigt. Die Angaben zum Gas- und Stromversorger wurden in der Begründung redaktionell angepasst.

*Deutsche Telekom Technik GmbH*

mit Schreiben vom 08-05-2019

wir bedanken uns für die Zusendung der Unterlagen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:  
Gegen die o.a. Planung haben wir grundsätzlich keine Bedenken.

Sofern neue Gebäude an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden sollen muss sich der Bauherr frühzeitig (mind. 6 Monate vor Baubeginn) mit unserem Bauherrensenservice unter der Rufnummer 0800/3301903 oder über das Kontaktformular unter der Adresse <https://www.telekom.de/kontakt/e-mail-kontakt/bauherrenberatung> in Verbindung setzen, damit ein rechtzeitiger Anschluss an das Telekommunikationsnetz gewährleistet werden kann.

Geschäftskunden können über die Hotline 08003301300 oder über die E-Mailadresse <https://geschaeftskunden.telekom.de/kontakt-kmu-fn> Kontakt mit dem Geschäftskundenvertrieb aufnehmen.

Bitte beachten Sie für zukünftigen Schriftverkehr, dass sich unsere Adresse geändert hat. Senden Sie Ihre Schreiben, Anfragen und Unterlagen künftig bitte an die

Deutsche Telekom Technik GmbH  
PTI 11, Planungsanzeigen  
Fackenburger Allee 31

23554 Lübeck

Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden.  
Die Adresse hat folgende Bezeichnung:  
T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de

**Beschluss:**

Der Hinweis darauf, dass die Deutsche Telekom eine möglichst frühzeitige Abstimmung hinsichtlich einer möglichen Anbindung an das Telekommunikationsnetz anstrebt, wird Kenntnis genommen und der Vorhabenträger darüber informiert.

*Wasserverband Norderdithmarschen*

mit Beteiligung über BOB-SH vom 08-05-2019

vom Inhalt des obigen Schreibens sowie den Beigefügten Planunterlagen haben wir Kenntnis genommen.

Wir weisen Darauf hin, dass Feuerlöscheinrichtungen nicht in den Zuständigkeitsbereich des Wasserverbandes Norderdithmarschen fallen, sondern Aufgabe der Gemeinde Lunden sind. Für das geplante Gebiet kann nicht sichergestellt werden, dass Hydranten im ausreichenden Umfang vorhanden sind. Zusätzliche Hydranten sind nicht vorgesehen.

Ferner weisen wir darauf hin, dass eine Hausanschlussleitung für Trinkwasser im überplanten Bereich vorhanden ist. Diese Rohrleitung darf nicht überbaut werden oder muss durch den WV-Norderdithmarschen kostenpflichtig umgelegt werden.

Sämtliche entstehenden Kosten für unsere Leistungen müssen vom Privaten Vorhabenträger dieser Maßnahme übernommen werden.

Wir erklären, dass wir zu der hier vorgelegten Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Lunden keine weiteren Anregungen und Bedenken haben. Dies gilt auch für die öffentliche Auslegung Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

**Beschluss:**

Der Hinweis darauf, dass Feuerlöscheinrichtungen nicht in den Zuständigkeitsbereich des Wasserverbandes Norderdithmarschen fallen, sondern Aufgabe der Gemeinde Lunden sind, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf den Umgang mit bestehenden Leitungen des Wasserverbandes wird zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträger darüber informiert werden.

## *Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein*

Mit Schreiben vom 23-05-2019

Das Landesamt für Denkmalpflege gibt als Träger öffentlicher Belange zur beabsichtigten Planung folgende Stellungnahme ab:

- Folgende denkmalpflegerischen Belange sind berührt:  
Umgebungsschutz des Kulturdenkmals ehem. Dithmarscher Landheim“ Am Gehölz 15
- Gegen die beabsichtigte Planung bestehen keine Bedenken.
- Sonstige Hinweise oder Bemerkungen sind zu ergänzen:  
Gemäß § 12 (1) Nr. 3 DSchG SH sind auch Maßnahmen in der Umgebung eines Kulturdenkmals, die zur Folge haben den Eindruck dessen wesentlich zu beeinträchtigen (Umgebungsschutz), genehmigungspflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

### **Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträger darüber informiert.

### **Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Zahl der Gemeindevertreterinnen / Gemeindevertreter: 14

Davon anwesend: 8

Ja-Stimmen: 8      Nein-Stimmen: 0      Enthaltungen: 0

Aufgrund des § 22 GO waren keine Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

## **TOP 4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Lunden (Demenzzentrum) für das Gebiet "Grundstück Am Gehölz 11 a - ehemalige Grundschule"**

### **hier: Satzungsbeschluss**

### **Beschluss:**

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des B-Planes abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft:

a) berücksichtigt werden die Stellungnahmen von

#### Hinweise der Unteren Denkmalschutzbehörde

Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Dithmarschen bestehen keine Bedenken gegen die o. a. Maßnahme. Jedoch befindet sich auf dem benachbarten Grundstück 24/1 das ehem. Dithmarscher Landheim, das unter Denkmalschutz steht.

In dem betroffenen Gebiet sind zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt. Der überplante Bereich liegt auch nicht in einem archäologischen Interessensgebiet.

Der Hinweis auf das auf dem Flurstück Nr. 24/1 gelegene und unter Denkmalschutz stehende ehemalige stehende Dithmarscher Landheim, wird zur Kenntnis genommen.

#### Hinweise der Brandschutzdienststelle

Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes entsprechend den hier vorgelegten Planungsunterlagen können Bedenken hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes unter Beachtung folgender Punkte zurückgestellt werden:

- Die Löschwasserentnahmestellen dürfen 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 Löschwasserentnahmestellen müssen sich über Flächen für die Feuerwehr gemäß DIN 14090 erschließen lassen. Sie sind dauerhaft [im Winter zusätzlich von Schnee und Eis] frei zu halten. Die Flächen für die Feuerwehr dürfen sich nicht Abstellanlagen und Stellplätzen überschneiden. Sie sind zu kennzeichnen und dauerhaft freizuhalten.
- Bei der Verwendung von Sperrpfosten und Abschränkungen ist die bei der Feuerwehr eingeführte Schließung gemäß DIN 3222 (Feuerwehr-Verschlüsse) zu verwenden. Bei der Verwendung von anderen Schließungen (z.B.: Vorhängeschlösser für Löschwasserteiche o.ä.) sind diese bei der Brandschutzdienststelle des Kreises Dithmarschen zu beantragen

Der Hinweis zur maximalen Entfernung der Löschwasserentnahmestelle wird zur Kenntnis genommen. Nach Auskunft des Wasserverbandes Norderdithmarschen befindet sich ein Hydrant (Hy 188) in der Straße Am Gehölz direkt vor dem Grundstück Am Gehölz Nr. 11.

Die Versorgung mit Löschwasser in einer entsprechenden Entfernung ist dementsprechend sichergestellt.

Der Hinweis das bei der Verwendung Sperrpfosten und Abschränkungen die bei der Feuerwehr eingeführte Schließung gemäß DIN 3222 (Feuerwehr-Verschlüsse) zu verwenden ist, wird zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträger darüber informiert werden.

Der Hinweis das andersartige Verschlüsse bei der Brandschutzdienststelle des Kreises zu beantragen sind, wird zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträger darüber informiert.

## **Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein-Obere Denkmalschutzbehörde - Planungskontrolle**

mit Schreiben vom 08-04-2019

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.

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.

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

Der Hinweis auf den § 15 DSchG, welcher den Umgang mit entdeckten Kulturdenkmälern regelt, wird zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträger darüber informiert.

## **Schleswig-Holstein Netz AG**

mit Beteiligung über BOB-SH vom 23-05-2019

keine Einwände seitens der SH-Netz.

Zur Zeit hat das Altgebäude im südlichen Bereich einen Niederspannungsanschluss von 3\*80A.

Bitte lassen Sie vom zuständigen Elektroinstallateur überprüfen, ob dieser Anschluss noch ausreichen ist.

Unter 7.3 muss als Netzbetreiber der Stromversorgung die Schleswig-Holstein-Netz genannt werden.

Unter 7.4 muss als Netzbetreiber der Gasversorgung die Stadtwerke Heide genannt werden

Der Hinweis auf den vorhandenen Niederspannungsanschluss und eine möglicherweise notwendige Anpassung des Anschlusses an die aktuellen Gegebenheiten, wird zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträger darüber informiert. Der Hinweis auf vorhandenen Versorgungsträger wurde berücksichtigt. Die Angaben zum Gas- und Stromversorger wurden in der Begründung redaktionell angepasst.

## **Deutsche Telekom Technik GmbH**

mit Schreiben vom 08-05-2019

wir bedanken uns für die Zusendung der Unterlagen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:  
Gegen die o.a. Planung haben wir grundsätzlich keine Bedenken.

Sofern neue Gebäude an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden sollen muss sich der Bauherr frühzeitig (mind. 6 Monate vor Baubeginn) mit unserem Bauherrensenservice unter der Rufnummer 0800/3301903 oder über das Kontaktformular unter der Adresse <https://www.telekom.de/kontakt/e-mail-kontakt/bauherrenberatung> in Verbindung setzen, damit ein rechtzeitiger Anschluss an das Telekommunikationsnetz gewährleistet werden kann.

Geschäftskunden können über die Hotline 08003301300 oder über die E-Mailadresse

<https://geschaeftskunden.telekom.de/kontakt-kmu-fn>

Kontakt mit dem Geschäftskundenvertrieb aufnehmen.

Bitte beachten Sie für zukünftigen Schriftverkehr, dass sich unsere Adresse geändert hat. Senden Sie Ihre Schreiben, Anfragen und Unterlagen künftig bitte an die

Deutsche Telekom Technik GmbH  
PTI 11, Planungsanzeigen  
Fackenburger Allee 31  
23554 Lübeck

Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden.

Die Adresse hat folgende Bezeichnung:  
T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de

Der Hinweis darauf, dass die Deutsche Telekom eine möglichst frühzeitige Abstimmung hinsichtlich einer möglichen Anbindung an das Telekommunikationsnetz anstrebt, wird Kenntnis genommen und der Vorhabenträger darüber informiert.

### **Wasserverband Norderdithmarschen**

mit Beteiligung über BOB-SH vom 08-05-2019

vom Inhalt des obigen Schreibens sowie den Beigefügten Planunterlagen haben wir Kenntnis genommen.

Wir weisen Darauf hin, dass Feuerlöscheinrichtungen nicht in den Zuständigkeitsbereich des Wasserverbandes Norderdithmarschen fallen, sondern Aufgabe der Gemeinde Lunden sind. Für das geplante Gebiet kann nicht sichergestellt werden, dass Hydranten im ausreichenden Umfang vorhanden sind. Zusätzliche Hydranten sind nicht vorgesehen.

Ferner weisen wir darauf hin, dass eine Hausanschlussleitung für Trinkwasser im überplanten Bereich vorhanden ist. Diese Rohrleitung darf nicht überbaut werden oder muss durch den WV-Norderdithmarschen kostenpflichtig umgelegt werden.

Sämtliche entstehenden Kosten für unsere Leistungen müssen vom Privaten Vorhabenträger dieser Maßnahme übernommen werden.

Wir erklären, dass wir zu der hier vorgelegten Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Lunden keine weiteren Anregungen und Bedenken haben. Dies gilt auch für die öffentliche Auslegung Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Der Hinweis darauf, dass Feuerlöscheinrichtungen nicht in den Zuständigkeitsbereich des Wasserverbandes Norderdithmarschen fallen, sondern Aufgabe der Gemeinde Lunden sind, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf den Umgang mit bestehenden Leitungen des Wasserverbandes wird zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträger darüber informiert werden.

### ***Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein***

Mit Schreiben vom 23-05-2019

Das Landesamt für Denkmalpflege gibt als Träger öffentlicher Belange zur beabsichtigten Planung folgende Stellungnahme ab:

- Folgende denkmalpflegerischen Belange sind berührt:

Umgebungsschutz des Kulturdenkmals ehem. Dithmarscher Landesheim“ Am Gehölz 15

- Gegen die beabsichtigte Planung bestehen keine Bedenken.
- Sonstige Hinweise oder Bemerkungen sind zu ergänzen:  
Gemäß § 12 (1) Nr. 3 DSchG SH sind auch Maßnahmen in der Umgebung eines Kulturdenkmals, die zur Folge haben den Eindruck dessen wesentlich zu beeinträchtigen (Umgebungsschutz), genehmigungspflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträger darüber informiert.

b) teilweise berücksichtigt werden die Stellungnahmen von

### **Kreis Dithmarschen**

mit Beteiligung über BOB-SH vom 06-05-2018

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung.

Es handelt sich um die Erweiterung der nördlich des Plangebietes vorhandenen Senioreneinrichtung am Standort der ehemaligen Grundschule. Das Vorhaben dient der Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung innerörtlicher Flächen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit gerechtfertigt, die Voraussetzungen sind erfüllt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohn- und Pflegeanlage“ vor.

Ich weise darauf hin, dass sich die Zwecksetzung eines SO gemäß § 11 BauNVO von den Baugebieten der §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden muss. Ich bitte um Überprüfung, ob die Festsetzung SO gerechtfertigt ist. Gegen das Vorhaben bestehen von Seiten des Kreises grundsätzlich keine Bedenken. Ich bitte jedoch um Beachtung der Hinweise und Anmerkungen der Fachbehörden. Für Rückfragen stehe ich selbstverständlich gern zur Verfügung.

Der Hinweis auf die Zwecksetzung eines Sonstigen Sondergebietes wird zur Kenntnis genommen. Bei der geplanten Seniorenwohn- und Pflegeanlage handelt es sich um eine gewerblich betriebene Pflegeeinrichtung für Demenzkranke Menschen. Durch den vorhandenen Pflege- und Betreuungsaufwand mit dem ent-

sprechenden Personal unterscheidet sich die Anlage deutlich von einer reinen Wohnanlage. Dementsprechend ist die Festsetzungen eines Sondergebietes notwendig

#### Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde

Hinsichtlich der Aufstellung des B-Planes Nr. 11 der Gemeinde Lunden bestehen von Seiten der unteren Naturschutzbehörde **keine grundsätzlichen Bedenken, wenn** der artenschutzrechtliche Fachbeitrag überarbeitet wird.

In Absprache mit der UNB sowie dem LLUR sind bereits erneute Untersuchungen sowie ein Verschluss von potentiellen, jedoch unbesetzten Quartieren (Fledermäuse) vorgenommen worden. Um sicherzustellen, dass der Verwirklichung des B-Plans keine artenschutzrechtlichen Verbote entgegenstehen, sollte daher nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden, dass unmittelbar vor einem Gebäudeabriss Untersuchungen durch eine fachkundige Person vorzunehmen sind, damit das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ausgeschlossen wird.

Auf die in § 39 Abs. 5 BNatSchG geregelten Verbote (Sommerfällverbot) werden weder im landschaftsplanerischen, noch im artenschutzfachlichen Teil eingegangen. Dies sollte nachgeholt werden. Sollten Gehölze für das Vorhaben gerodet werden müssen, sind die Regelungen des § 39 BNatSchG einzuhalten.

Weiterhin werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag unter Punkt 2.1 Bäume und Grünstrukturen in Bezug auf den Artenschutz genannt, es wird jedoch nicht auf deren weitere Erhaltung oder Entfernung eingegangen. Die in der Mitte des Plangebiets vorhandene Baumgruppe, bestehend aus einer Buche und einer Eiche, sind im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 02.06.2019 eingezeichnet. Es ist fachlich davon auszugehen, dass die Bäume dann erhalten werden können, wenn während des Abriss der Gebäude ein Zaun gegen mechanische Schäden aufgerichtet wird und die Baumaßnahmen außerhalb des sog. Kronentraufen-/Wurzelbereiches durchgeführt wird. Eine Festsetzung der Baumgruppe (zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen) wird in diesem Falle angeregt.

Da gem. § 1 a Abs. 5 BauGB bei der Bauleitplanung auch der Klimaschutz in der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen ist, wird angeregt, geplante Grünflächen und ggf. weitere Gehölzpflanzungen (heimischer Arten) z. B. zur Abgrenzung der Stellplatzanlage textlich festzusetzen. Auf diese Weise könnten die schnelle Erwärmung der Flächen und die negativen Auswirkungen versiegelter Flächen auf das Ortsklima gemindert werden.

Ungenauere Beschreibungen zu Flächenversiegelungen (Kap. 3, S. 5: „Insbesondere um die Stellplatzfläche herzurichten ist die Versiegelung relativ großer Flächenanteile notwendig“) sollten vermieden oder durch konkrete Angaben ersetzt werden.

Der Hinweis bezüglich der Überarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wird berücksichtigt. Während des Verfahrens wurde die Entwertung potentieller Quartierstrukturen für Fledermäuse in Absprache mit der UNB sowie dem LLUR vorgenommen und in die Endfassung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zum Bebauungsplan eingearbeitet. Sich daraus ergebende Vermeidungsmaßnahmen wurden in den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag eingearbeitet.

Der Hinweis bezüglich der Festsetzung dieser Vermeidungsmaßnahmen wird nicht berücksichtigt, da die Verpflichtung zur Berücksichtigung der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannten Vermeidungsmaßnahmen bereits Teil des Durchführungsvertrages zwischen Gemeinde und Vorhabenträger sind.

Der Hinweis bezüglich der Erhaltung und Entfernung der Bäume und Grünstrukturen wird berücksichtigt. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird redaktionell angepasst und um entsprechende Angaben ergänzt.

Der Hinweis bezüglich der Festsetzung der Baumgruppe in der Mitte des Plangebietes wird teilweise berücksichtigt, da die Baumgruppe im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt ist. Da der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Bebauungsplanes ist, wird auf eine zusätzliche textliche Festsetzung verzichtet. Der Vorhabenträger hat großes Interesse daran die Baumgruppe zukünftig zu erhalten. Der Hinweis zu den Schutzmaßnahmen der Baumgruppe wird zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträger informiert.

Der Hinweis zur Festsetzung von Anpflanzungen wird nicht berücksichtigt werden. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Eingrünung des Grundstückes. Die Grünflächen als Bestandteil des Demenzzentrums sollen entsprechend der Bedürfnisse der Bewohner gestaltet werden. Um dem Vorhabenträger eine gewisse Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen, wird von textlichen Festsetzungen abgesehen.

Der Hinweis bezüglich der Angaben zu Flächenversiegelungen wird zur Kenntnis genommen werden. Die geplanten privaten Erschließungsflächen inklusive der Stellplatzflächen sind in der Planzeichnung sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Darüber hinaus ist eine GRZ im Bebauungsplan festgesetzt, die den Flächenanteil des Grundstückes vorgibt, der bebaut bzw. versiegelt werden darf. Zusätzliche genaue Angaben sind daher nicht notwendig.

### **Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Abteilung Technischer Umweltschutz**

mit Beteiligung über BOB-SH vom 27-05-2019

Es wurden keine Aussagen zur Schutzbedürftigkeit des Vorhabens gemacht. Aufgrund der Lage wird davon ausgegangen, dass die Schutzansprüche nicht höher als die eines Mischgebietes sein sollen (z.B. TA Lärm tags 55 dB(A) und nachts

45 dB(A)). Dies sollte mindestens in der Begründung erwähnt werden. Daneben könnte durch die geänderte Betriebsweise (An- und Abfahrten von Mitarbeitern zur Nachtzeit) ein Lärmkonflikt am Haus Nr. 13 bzw. Nr. 11 in der Straße Am Gehölz entstehen. Dies sollte durch eine schalltechnische Prognose untersucht werden.

Weitere Anregungen oder Bedenken sind Sicht des Immissionsschutzes nicht mitzuteilen.

Die Hinweise des LLUR-Technischer Umweltschutz werden teilweise berücksichtigt.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde in Kap. 3 um einen Hinweis zur Schutzbedürftigkeit des Vorhabens ergänzt. Der Schutzanspruch entspricht auf Grund der umgebenden Gemengelage und der vorgesehenen Nutzung der eines Mischgebietes.

Der Hinweis auf eine notwendige schalltechnische Prognose wird nicht berücksichtigt. Die zu erwartenden Lärmemissionen beschränken sich im Wesentlichen auf die Tagzeiten und sind generell für die vorgesehene Nutzung und in dem vorhandenen Umfeld Nutzungstypisch. Die Gemeinde geht davon aus, dass keine Konflikte zu erwarten sind. Auf eine schalltechnische Prognose wird daher verzichtet.

Der Amtsdirektor wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches beschließt die Gemeindevertretung den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 11 (Demenzzentrum) für das Gebiet "Grundstück Am Gehölz 11 a – ehemalige Grundschule“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.

3. Die Begründung wird gebilligt. Der Durchführungsvertrag wird genehmigt.

4. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung ins Internet unter der Adresse „[www.amt-eider.de](http://www.amt-eider.de)“ eingestellt ist und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich ist.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter: 14;  
davon anwesend 8; Ja-Stimmen: 8 ; Nein-Stimmen: 0 Stimmenthaltungen: 0

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine Gemeindevertreterinnen / Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

**TOP 5. 12. Berichtigung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinden Krempel - Lehe - Lunden in Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 (Demenzzentrum) der Gemeinde Lunden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB  
hier: Zustimmungsbeschluss**

Die Gemeinde Lunden stellt den Bebauungsplan Nr. 11 auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Demenzzentrums auf dem Grundstück der ehemaligen Grundschule (Am Gehölz 11 a) zu schaffen.

Das Bauleitplanverfahren erfolgt nach § 13 a BauGB im sogenannten vereinfachten Verfahren. Dies bedeutet, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht in einem förmlichen Verfahren erfolgt, sondern im Rahmen der Berichtigung.

Da der Flächennutzungsplan für die Gemeinden Krempel, Lunden und Lehe gemeinsam rechtsgültig ist, ist der Berichtigung entsprechend zuzustimmen.

**Beschluss:**

Die Gemeindevertretung nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und stimmt der Berichtigung des Flächennutzungsplanes zu. Das Grundstück wird nunmehr als „Sonstiges Sondergebiet – Seniorenwohn- und Pflegeanlage“ ausgewiesen.

**Stimmenverhältnis:**

einstimmig

**TOP 6. Eingaben und Anfragen**

Es werden keine Eingaben oder Anfragen gestellt.

---

(Walter)  
Vorsitzender

---

(Maaßen)  
Protokollführer

Verteiler:

GV, GB-Leitung, GSB, AV, Akte, Auszüge verteilt, Freigabe Ratsinfo, Protokollbuch. (sw)