

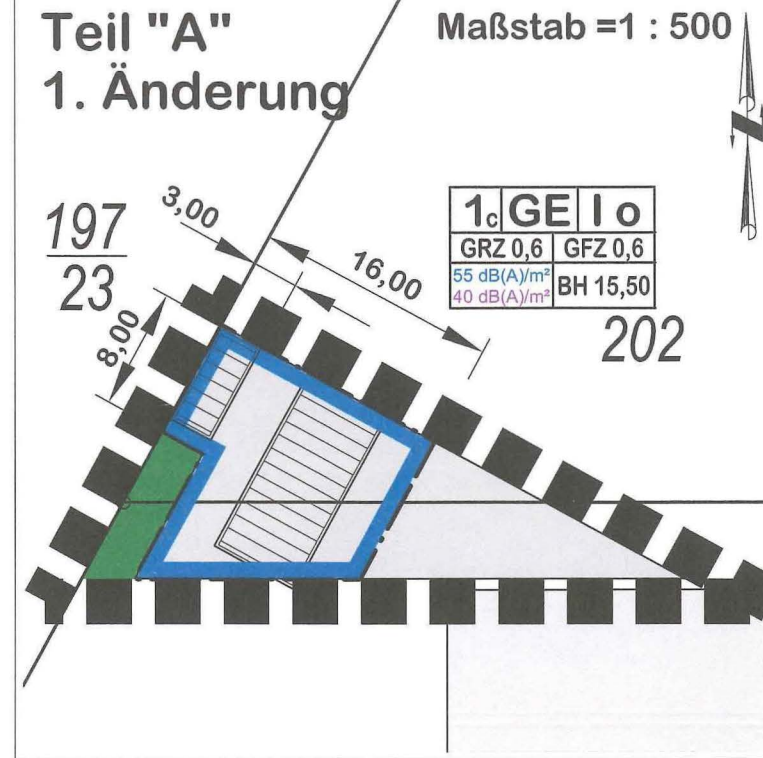


Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 12.12.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln vom 20.12.2018 bis 28.12.2018 sowie ergänzend durch Bereitstellung im Internet am 28.12.2018.
2. Auf Beschluss des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Meldorf vom 12.12.2018 wurde nach § 13 (2) Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 12.12.2018 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 5.03.2019 bis 5.04.2019 während folgender Zeiten: Mo, Di, Fr von 08.00 bis 12.00 Uhr sowie Do von 07.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 17.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 14.02.2019 bis 22.02.2019 ortsüblich durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie ergänzend durch Bereitstellung im Internet am 14.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter "www.mitteldithmarschen.de" in das Internet eingestellt.

Teil "B" 1. Änderung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1. Gewerbegebiet - GE - Geltungsbereich Baublock 1c.
 - 1.2. Es gelten die Einschränkungen der Schallemission des Bebauungsplans Nr. 16.A.
2. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
 - 2.1. Die Gebäudehöhe wird für den Baublock 1c als Bauhöhe (BH) in m über Normalnull (NN) festgesetzt.
 - 2.2. Die Bauhöhe darf durch Brüstungen, Antennen, Abluft- oder Solaranlagen um bis zu 90 cm überragt werden.
3. Vorschriften für Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)
 - 3.1. Niederschlagswasser im Baublock 1c ist örtlich zur Versickerung zu bringen. Sollte das aus Gründen eingeschränkter Aufnahmefähigkeit des Untergrundes nicht möglich sein, ist Rückhaltung für einen 20-Minuten-Regen bei 300 l (s*ha) vorzusehen.



Stadt Meldorf

Satzung über die vorhabenbezogene 1. Änderung im Bebauungsplan Nr. 16.A (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 11.02.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Meldorf, den 08.11.19 (Die Bürgermeisterin)
6. Der katastermäßige Bestand am 20.09.19 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Heide, den 21.10.19
7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.06.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Stadtvertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25.06.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Meldorf, den 08.11.19
9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird fertig ausgearbeitet und ist bekannt zu machen.

Meldorf, den 08.11.19 (Die Bürgermeisterin)

Zeichenerklärung:

- Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)**
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Baublock Nummer | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse / Bauweise

GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) | GFZ = Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) | zulässiger, flächenbezogener Schalleistungspegel | BH = Bauhöhe (in m über NN)

Lw* in dB(A)/m² tags
Lw* in dB(A)/m² nachts

GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
I = Höchstmaß zulässiger Vollgeschosse = 1 | "o" = offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

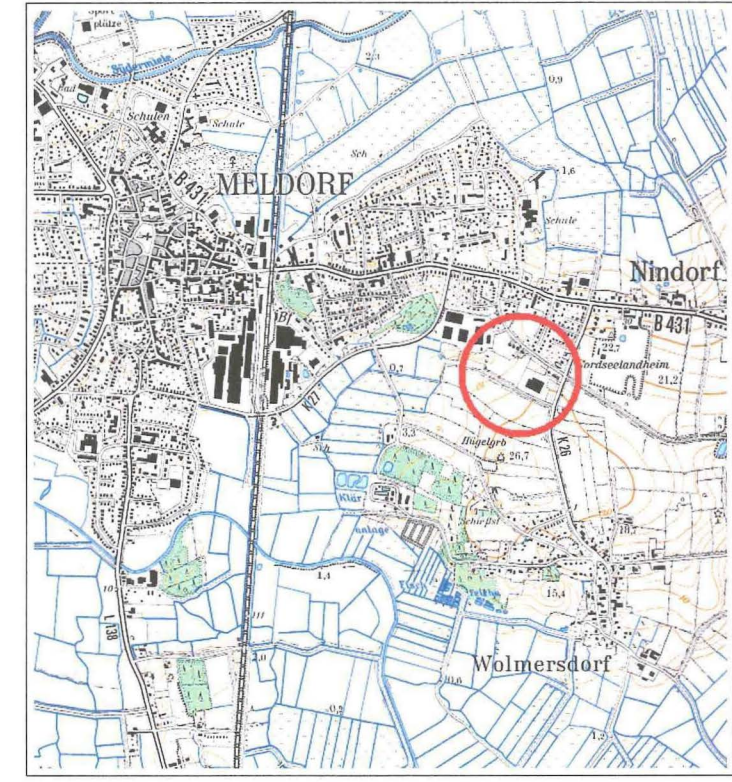
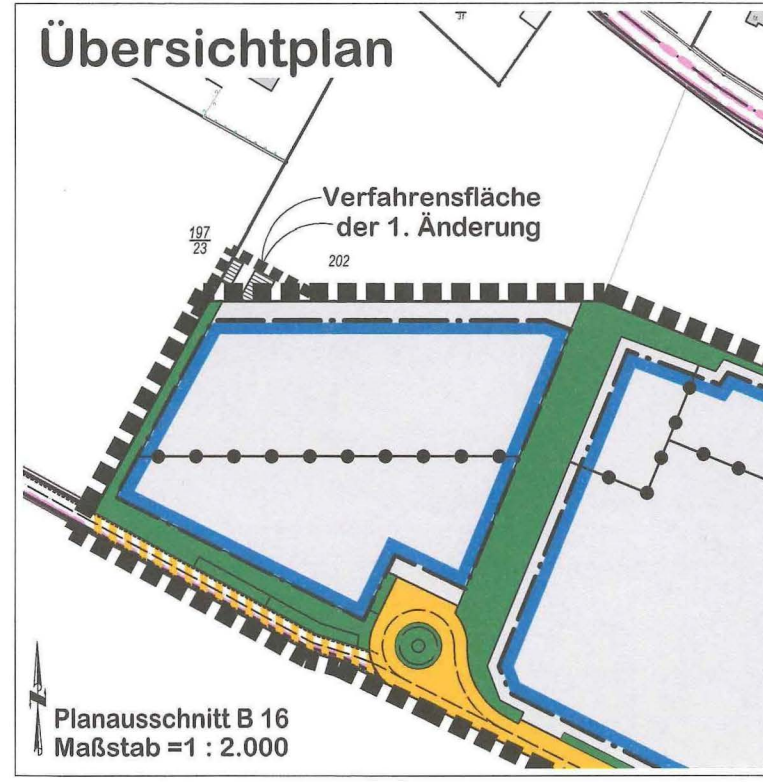
Maßangaben in Metern
 2. überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
 3. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

private Grünflächen
 4. Sonstige Planzeichen (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des förmlichen Geltungsbereichs
 5. Sonstige Darstellungen (nachrichtlich, ohne Normencharakter)

vorhandene Gebäude
vorhandene Grundstücksgrenzen
Flurstücksnummer
- Darstellung ohne Normcharakter



Meldorf, den 08.11.19 (Die Bürgermeisterin)

Meldorf, den 08.11.19 (Die Bürgermeisterin)

Meldorf, den 15.04.2020 (Die Bürgermeisterin)

Maßstab = 1 : 500

Maßstab = 1 : 2.000

Kartografische Datengrundlage: Kreis Dithmarschen, Gemeinde Stadt Meldorf, Gemarkung Wolmersdorf, Flur 1;
Herausgeber: "Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein", Stand des Katasters vom 26.10.2018; Entstehungsgrundlage: "GeoBasis-DE/LVermGeo SH"

Planbearbeitung:

Albatros
Projekte GmbH

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

Präambel:

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 25.06.2019 folgende Satzung über die vorhabenbezogene 1. Änderung im B-Plan Nr. 16.A für das Gebiet südlich des Grenzweges, nördlich des Brunnenweges, zwischen dem Flurstück 197/23 und 208 Flur 1 der Gemarkung Wolmersdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichnung (Teil A), Maßstab: 1 : 500 mit Zeichenerklärung, Übersichtplan, Text (Teil B) und den Verfahrensvermerken, Vorhabenplan.

Meldorf, den 2019 (Die Bürgermeisterin)

1. Änderung im Bebauungsplan Nr. 16.A

für das Gebiet:
südlich des Grenzweges, nördlich des Brunnenweges, zwischen dem Flurstück 197/23 und 208 Flur 1 der Gemarkung Wolmersdorf

Verfahrensstand:

Beschlossene Satzung

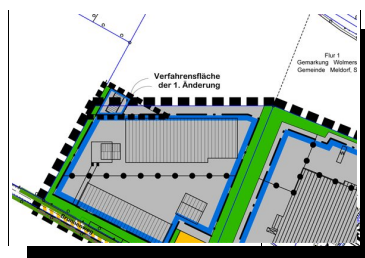
Stadt Meldorf

vorhabenbezogene 1. Änderung im Bebauungsplan Nr. 16.A

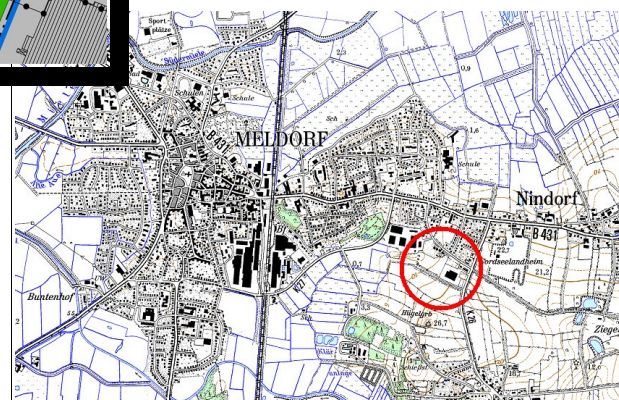
Begründung

für das Gebiet:

“südlich des Grenzweges,
nördlich des Brunnenweges,
zwischen dem Flurstück 197/23 und 208
Flur 1 der Gemarkung Wolmersdorf“



Verfahrensstand:
beschlossene Satzung



Auftraggeber:

**Stadt Meldorf
- Die Bürgermeisterin -**

Planverfasser:

**Albatros Projekte GmbH
Gf.: Dipl.-Ing. Thomas Bünz
Landschaftsarchitekt BDLA
Breitenburger Straße 40a
25524 Itzehoe**

Tel.: 04821 - 5302

e-Mail: tbuenz@buenz.de

Bebauungsplan Nr. 16.A der Stadt Meldorf vorhabenbezogene 1. Änderung

hier: **Begründung**

Inhaltsverzeichnis

1. Satzungsrahmen.....	7
1.1 Anlass und Entwicklung zur 1. Änderung im Bebauungsplan Nr. 16.A.....	7
1.2 Lage im Stadtgebiet, Geltungsbereich.....	7
1.3 Planungsrecht.....	7
1.4 Übergeordnete Planungen.....	8
1.4.1 Flächennutzungsplan.....	8
1.4.2 Landschaftsplan.....	8
1.4.3 Sonstige Darstellungen.....	8
2 Städtebauliche Maßnahmen.....	9
2.1 Art der Nutzung.....	9
2.2 Maß der Nutzung.....	9
2.3 Erschließung.....	9
2.4 Satzungsergänzende Verträge.....	9
2.5 Satzungsergänzender Vorhabenplan.....	9

1. Satzungsrahmen

Die 1. Änderung im Bebauungsplan Nr. 16.A besteht aus den Teilen "A" (Karte) und "B" (Textliche Festsetzungen) und ist ergänzt durch eine Planzeichenerklärung und den Nachweis des Verfahrensverlaufs.

Der Bebauungsplan Nr. 16.A wurde vorhabenbezogen geändert, weil der Investor (Naturbau Meldorf GmbH) um die Änderung gebeten hat. Verbundener Bestandteil der Satzung ist daher ein Vorhabenplan und ein Städtebaulicher Vertrag.

1.1 Anlass und Entwicklung zur 1. Änderung im Bebauungsplan Nr. 16.A

Der Bebauungsplan Nr. 16.A wurde am 14.02.2011 beschlossen. Die Firma Naturbau Meldorf GmbH hat anschließend im westlichen Bereich des Plan ihren Firmensitz zur Herstellung ökologischer Holzhäuser ausgebaut. Zum gebauten Ensemble gehört auch ein Musterhaus. Im Jahr 2015 wurde das Angebotsspektrum um aufschwimmende Häuser - "Floating Homes" - erweitert. Auch hierfür wurde ein Musterhaus erstellt, das noch um einen Technikraum mit Sauna ergänzt werden soll. Weil im vorhandenen Grundstücksbereich der Platz nicht ausreichte, wurde das Floating Home mit einer befristeten Ausnahmegenehmigung über die nördliche Grundstücksgrenze hinausreichend errichtet. Grundlage dafür war die Absicht, im nördlich anschließenden Bereich die bauliche Entwicklung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16.B zu erweitern.

Anfang 2018 wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16.B begonnen. Enthalten war zunächst auch die Fläche mit dem Floating Home. Da sich jedoch das Objekt Floating Home über die Verfahrensgrenzen der Bebauungspläne Nrn. 16.B und 16.A ausdehnte wurde beschlossen, das Floating Home aus der Satzung B 16.B auszunehmen und statt dessen mit der 1. Änderung im Bebauungsplan Nr. 16.A anzufügen. Das Floating Home ist von den Anlagen im Bebauungsplan 16.A vollständig erschlossen und angebunden.

1.2 Lage im Stadtgebiet, Geltungsbereich

Die Vorhabenfläche liegt im östlichsten Stadtbereich südlich des Grenzweges, westlich der Wolmersdorfer Straße (K 26), nördlich des Brunnenweges. Die Abgrenzung der 1. Änderung erweitert mit einer Fläche von 331 m² die bisherige Verfahrensfläche in Ihrem äußersten Nordwesten.

1.3 Planungsrecht

Die 1. Änderung im Bebauungsplan Nr. 16.A wurde vorhabenbezogen nach § 12 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Die Gemeinde kann das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zu 1. Die 1. Änderung im Bebauungsplan Nr. 16.A gehört aufgrund seiner geringen Größe auch kumulativ mit den benachbarten Plänen nicht zu den "UVP-pflichtigen Vorhaben" gem. Anlage 1 zum UVPG;

Zu 2. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht berührt;

Zu 3. Diese 1. Änderung bereitet keine raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen vor, die irgendeinen Schutzbereich beeinträchtigen könnten.

Im diesem vereinfachten Verfahren wird

- A. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen,
- B. die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt,

C. die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt.

Eine Umweltprüfung, Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung ist im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB nicht erforderlich.

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

1.4 Übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan befindet sich im Einklang mit den überörtlichen Planungen, weil er ihnen nicht widerspricht. Der Regionalplan IV (in diesem Bereich weiterhin gültig in der Fassung von 2005) sieht für die Stadt Meldorf überörtliche Versorgungsfunktionen als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums vor. Die Fläche des Bebauungsplan Nr. 16.A liegt im Regionalplan innerhalb der Fläche, die als "baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes" dargestellt ist.

1.4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für den Änderungsbereich im B 16.A befindet sich zeitgleich in paralleler Änderung zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 16.B.

Im Flächennutzungsplan ist der Verfahrensbereich der 1. Änderung im Bebauungsplan Nr. 16.A als Grünfläche ausgewiesen worden. Die Grünflächenausweisung bleibt leicht modifiziert im B 16.B erhalten. Eine erneute Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, weil der grundsätzlich nicht flurstücksscharf ist.

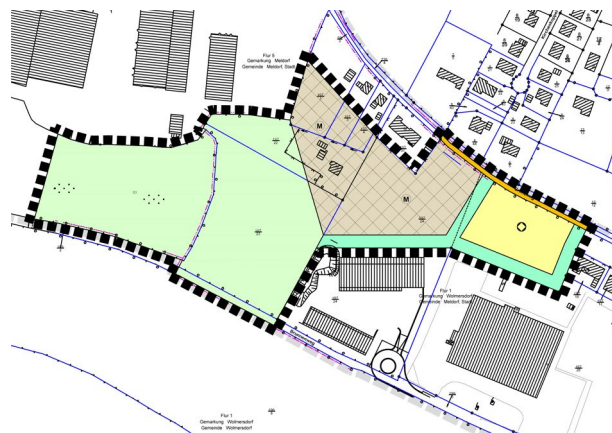


Abbildung 1: Flächennutzungsplan (Auszug, 14. Änderung)

1.4.2 Landschaftsplan

Der aktuelle Landschaftsplan der Stadt Meldorf, von der Stadtvertretung am 6.07.2011 in seiner 1. Fortschreibung abschließend festgestellt, zeigt den östlichen Teil Verfahrensfläche als "gewerbliche Bebauung / Bestand" und im westlich anschließenden Teil als "mittel- oder langfristig geeignet für eine Bebauung". Weitere Vorgaben sind dem Landschaftsplan für diese Fläche nicht zu entnehmen.



Abbildung 2: Landschaftsplan (graue Schraffur = aktuelle Bebauungspläne)

1.4.3 Sonstige Darstellungen

Der **Geltungsbereich** der 1. Änderung im Bebauungsplan Nr. 16.A hat eine Ausdehnung von 331 m².

Eine **UVP** ist aufgrund der geringen Flächenausdehnung des zu entwickelnden Bereichs nicht erforderlich.

Mit der Festsetzung von Bauungen wird geringfügig zusätzliche **Versiegelung** von Boden ermöglicht. Die Ausdehnung innerhalb der Baugrenze misst 204 m². Die GRZ 0,6 lässt somit eine Bauflächenausdehnung von 122 m² zu. Eine mögliche Überschreitung der GRZ mit Nebenanlagen könnte somit maximal hier zu einer Versiegelungsfläche von 183 m² führen, die üblicherweise mit Faktor 1 : 0,5, also mit 91 m² naturwirksam ausgeglichen wird. Auf diesen Ausgleich wird wegen

Geringfügigkeit verzichtet, zumal im benachbarten Bebauungsplan Nr. 16.B ein ausreichend großer Überhang an Ausgleichsflächen besteht.

Bedeutsame Eingriffe in das **Landschaftsbild** sind nicht zu erwarten, weil die mit diesem Plan ermöglichten Baukörper mit geringer Ausdehnung vor einer Kulisse ausgedehnter gewerblicher Baukörper oder neuen Baukörpern des Bebauungsplan Nr. 16.B stehen werden.

Die vollständige Erschließung erfolgt über den angrenzenden Betrieb Naturbau Meldorf GmbH, der am Brunnenweg liegt, der an die Hauptstraße (Wolmersdorf / Kreisstraße 26) und Österstraße (Meldorf / Bundesstraße 431) anschließt.

Belange des **Denkmalschutzes** sind im Verfahrensbereich nicht berührt.

Altlasten sind im Verfahrensgebiet nicht bekannt.

2 Städtebauliche Maßnahmen

2.1 Art der Nutzung

Das Verfahrensgebiet wird im baulichen Bereich als Gewerbegebiet "1c" festgesetzt, weil es zugehöriger Teil der anschließenden Gewerbeflächen des Bereichs "1a" und "1b" des Bebauungsplan Nr. 16.A wird. Westliche Bereiche werden teilweise als private Grünflächen festgesetzt. Nach Norden schließt direkt eine private Grünfläche des Bebauungsplan Nr. 16.B an.

2.2 Maß der Nutzung

Innerhalb der bebaubaren Flächen, die durch Baugrenzen umschrieben sind, ist eine Grundflächenzahl (0,6) festgesetzt (GRZ / § 19 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), mit der eine anteilige Überbauung angezeigt wird. Zusätzlich wurde die Geschossflächenzahl mit 0,6 festgesetzt (GFZ / § 19 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO). Es ist nur 1 Vollgeschoss ("I") in offener Bauweise ("o") zulässig.

Die zulässige Bauhöhe ist mit 15,50 m über Normalnull festgesetzt. Da die örtliche Bodenoberfläche in dem Bereich bei ca. + 10,40 m ü.NN. liegt, ist somit ein Baukörperausdehnung von bis zu ca. 5,10 m in die Höhe zulässig. Brüstungen, Antennen, Abluft- oder Solaranlagen dürfen diese Höhe bis zu 90 cm überragen.

2.3 Erschließung

Die Erschließung der Objekte in der 1. Änderungsfläche im Bebauungsplan Nr. 16.A erfolgt vollständig über den anschließenden Betrieb Naturbau Meldorf GmbH, zu dem dieser Bereich gehört.

Eine eigene Verkehrserschließung ist nicht erforderlich.

Zur Nutzung durch die **Feuerwehr** besteht unmittelbar anschließend ein 920 m³ fassender Feuerlöschteich.

2.4 Satzungsergänzende Verträge

Zur Regelung der Beziehungen der Stadt Meldorf mit den Vorhabenträgern und zur Durchführungsverpflichtung aller privater Vorhaben dieses Planes wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

2.5 Satzungsergänzender Vorhabenplan

Grundlage für die Planung des privaten Trägers dieser Satzung bildet der Vorhabenplan, der Bestandteil dieser Satzung wird. Der Vorhabenplan zeigt beispielhaft die beabsichtigten Bebauungen.