



## **Stadt Meldorf**

### **Bebauungsplan Nr. 53.3 „nördlich der Südermiele“**

**Bearbeitungsstand:** 02.03.2005

Bvh.-Nr.: 04055

## **Begründung**

## **Auftraggeber**

Stadt Meldorf  
Zingelstraße 2  
25704 Meldorf

## **Auftragnehmer**

Ingenieurgesellschaft SASS & KUHRT GmbH  
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf  
(0 48 35) 97 77 – 0, Fax: (0 48 35) 97 77 - 22  
info@suk-ingenieure.de

## **Projektbearbeitung**

Projektleiter: Bernd Philipp  
Diplom-Ingenieur für Stadt- und Regionalplanung  
(0 48 35) 97 77 - 17

## Inhalt

<b>1. Lage und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>1</b>
<b>2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>1</b>
<b>3. Planerische Vorgaben</b>	<b>2</b>
3.1 Landesplanung	2
3.2 Regionalplanung	2
3.3 Landschaftsplanung	2
3.4 Flächennutzungsplan	3
<b>4. Städtebauliches Konzept</b>	<b>3</b>
<b>5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen</b>	<b>4</b>
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	4
5.3 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten	4
<b>6. Verkehrliche Erschließung</b>	<b>5</b>
<b>7. Immissionsschutz</b>	<b>6</b>
<b>8. Grünordnung</b>	<b>6</b>
8.1 Vermeidungsmaßnahmen	7
8.2 Grünordnerische Ziel- und Maßnahmenkonzeption	7
8.2.1 Einzelmaßnahmen	7
8.2.2 Sicherung von offenen Gräben	7
8.2.3 Abstand zu Gräben	7
8.2.4 Abstand Hecken	8
8.2.5 Neupflanzung von Bäumen	8
8.2.6 Neuanlage von Hecken	8
8.2.7 Baumerhaltung, Erhaltung einer Hecke und von Gehölzbestand	8
8.3 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung	8
8.3.1 Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser	9
8.3.2 Schutzgut Grundwasser / Oberflächenwasser	10
8.3.3 Schutzgut Arten und Biotope	10
8.3.4 Schutzgut Landschaftsbild	10
8.4 Zusammenfassung	10
<b>9. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse</b>	<b>11</b>

<b>10. Technische Infrastruktur</b>	<b>11</b>
10.1 Wasserversorgung	11
10.2 Energieversorgung	11
10.3 Oberflächenentwässerung	11
10.4 Schmutzwasserentsorgung	12
10.5 Abfallbeseitigung	12
10.6 Telekommunikation	12
10.7 Boden	12
<b>11. Flächenbilanzierung</b>	<b>13</b>
<b>12. Kosten</b>	<b>13</b>
<b>13. Anlagen</b>	<b>13</b>
13.1 Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 53.3 „nördlich der Südermiele“	13

# Stadt Meldorf

**Bebauungsplan Nr. 53.3 „nördlich der Südermiele“ für das Gebiet „östlich des Otto-Nietsch-Weges, nördlich der Südermiele, westlich der Bebauung an der Straße Im Winkel und südlich des Bebauungsplangebietes Nr. 53.2“**

## Begründung

### 1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53.3 „nördlich der Südermiele“ liegt am nördlichen Stadtrand von Meldorf in Verlängerung der Straße Promenade östlich des Otto-Nietsch-Weges, unmittelbar nördlich der Südermiele und westlich der Bebauung an der Straße Im Winkel. Nördlich grenzt das Bebauungsplangebiet 53.2 an, dass sich ebenfalls in Aufstellung befindet.

Der Bebauungsplan Nr. 53.3 ist ein Teil des rund 15,6 ha großen Bebauungsplangebietes Nr. 53, das durch einen Beschluss des Bau- und Kleingartenausschusses vom 10.07.2000 in die drei Bebauungspläne Nr. 53.1 „Delfenweg“, Nr. 53.2 „östlich der Sportanlagen“ und Nr. 53.3 „nördlich der Südermiele“ aufgeteilt wurde.

Der Geltungsbereich umfasst die in einzelne Parzellen geteilten diversen Gartengrundstücke. Es wird darüber hinaus ein untergeordnetes Teilstück von Flurstück 21/77 (Wanderweg entlang der Südermiele) sowie ein ebenfalls untergeordnetes Teilstück des Flurstücks 144/2 (Anliegergraben entlang der Ostgrenze) der Flur 14 in der Stadt Meldorf, Gemarkung Meldorf in den Geltungsbereich einbezogen. Das Plangebiet ist insgesamt 2,03 ha groß.

### 2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Meldorf beabsichtigt, die insgesamt 24 Gartengrundstücke einer baulichen Entwicklung zuzuführen. Sie sind im geltenden Landschaftsplan und im Flächennutzungsplan enthalten. Viele der Gartenbesitzer wollen auf den Grundstücken selbst bauen, andere sind zum Verkauf ihrer Flächen an den von der Stadt eingesetzten Erschließungsträger grundsätzlich bereit.

Auf Grundlage eines von der Stadt beschlossenen Rahmenplans soll mit den drei Bebauungsplänen in mehreren Schritten ein neues Wohngebiet mit insgesamt rund 160 Wohneinheiten entstehen.

Der Bebauungsplan Nr. 53.3 wird aufgestellt, da viele der Gartenbesitzer absehbar auf den Gartengrundstücken selbst bauen wollen oder zum Verkauf der Flächen grundsätzlich bereit sind. Durch den Bebauungsplan wird die Erschließung und Be-

baung festgelegt und die verbindliche Grundlage für weitere Abstimmungsprozesse zwischen Erschließungsträger, Grundstückseigentümern und Stadt geschaffen.

Es soll ein durchgrüntes Wohngebiet in offener Bauweise entstehen, das unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnissen der Bauwilligen gerecht wird und den einzelnen Grundstückseigentümern einen weitgehenden Spielraum bei der Gestaltung ihrer Grundstücke belässt. In den Randbereichen liegende Grünstrukturen sollen erhalten werden.

### **3. Planerische Vorgaben**

#### **3.1 Landesplanung**

Die Stadt Meldorf ist Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums. Sie ist durch die Bundesstraßen 5 und 431, mehrere Landesstraßen sowie die Bahnlinie Hamburg – Westerland an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Gemäß Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (LROPI vom 04. Juni 1998) sind in den ländlichen Räumen die zentralen Orte Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Die planerische Vorsorge für den Wohnungsbau soll hier möglichst 20 % des Wohnungsbestandes Anfang 1995 im Planungszeitraum bis 2010 überschreiten (vgl. Ziffer 7.1 (2) und (4) LROPI).

#### **3.2 Regionalplanung**

Meldorf ist gemäß Regionalplan für den Planungsraum IV – Kreise Dithmarschen und Steinburg von 1983 Standort von Amtsverwaltung und Amtsgericht sowie sämtlicher allgemeinbildenden Schulen und einer Sonderschule.

Gemäß Entwurf Fortschreibung 2003 des Regionalplans verfügt Meldorf über eine Vielzahl von öffentlichen Einrichtungen. Die Stadt ergänzt danach die von den drei Mittelzentren Brunsbüttel, Heide und Itzehoe wahrgenommenen Versorgungsfunktionen für den Planungsraum auf hohem Niveau. Das Plangebiet liegt innerhalb des ‚baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes‘ der Stadt.

#### **3.3 Landschaftsplanung**

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV – Kreise Dithmarschen und Steinburg, Entwurf der Gesamtfortschreibung Oktober 2003 stellt den Bereich der Südermiele als Verbundachse im Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem dar. Weitere übergeordnete Belange des Naturschutzes werden nicht berührt.

Die Stadt Meldorf verfügt über einen festgestellten Landschaftsplan aus dem Jahr 2000. Der Landschaftsplan sieht für das Plangebiet mittel- bis langfristig insgesamt Bauflächen vor.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist für das Städtebauprojekt nicht erforderlich. Gemäß der festgesetzten zulässigen Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO von rund 5.300 m<sup>2</sup> wird der untere Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> für eine allgemeine Vorprüfung gemäß Ziffer 18.7 der Anlage 1 zum UVPG nicht erreicht.

### **3.4 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Meldorf befindet sich im Genehmigungsverfahren. Gegen den Bereich des Plangebietes bestehen keine Genehmigungsvorbehalte; der Flächennutzungsplan findet mit Ausnahme des Bereichs Speicherkoog bereits allgemein Anwendung.

Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan ist aus dem von der Stadt beschlossenen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan enthält differenzierte Aussagen zur Wohnbauentwicklung, auf die in diesem Zusammenhang verwiesen wird (vgl. Ziffer 5.1.1 Wohnbauflächen).

## **4. Städtebauliches Konzept**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53 wurde der bereits erwähnte Rahmenplan als Gesamtkonzeption erarbeitet. Er sieht die Entwicklung eines neuen Wohngebietes mit insgesamt etwa 110 Baugrundstücken bzw. rund 160 Wohneinheiten in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vor. Der nordwestliche Teil des Plangebietes soll als Ausgleichsfläche der 3 Teilbebauungspläne dienen.

Die Erschließung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt vom Otto-Nietsch-Weg aus auf Höhe eines durch das Gartengebiet verlaufenden Erschließungsweges. Eine Anbindung des Plangebietes an den Bebauungsplan Nr. 53.2 für den allgemeinen Kraftverkehr ist über den Otto-Nietsch-Weg hinaus erschließungstechnisch nicht erforderlich und wurde auch aufgrund der weitläufigen Eingriffe in die bestehende Parzellenstruktur nicht für notwendig erachtet.

Fußläufig hingegen besteht von der Wendeanlage aus sowohl die Anbindung an den Wanderweg entlang der Südermiele wie auch die Anbindung über einen zu schaffenden Fuß- und Radweg zum Anschluss des Plangebietes 53.2, so dass insgesamt ein attraktives Fußwegenetz und die Anbindung an den nordöstlich vorhandenen Spielplatz hergestellt werden kann.

Es werden 24 Grundstücke mit voraussichtlich 30 bis 35 Wohneinheiten erschlossen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 730 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan soll den Rahmen der baulichen Entwicklung sichern und den späteren Eigentümern einen möglichst weitgehenden Spielraum zur Gestaltung ihres Grundstücks überlassen.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen innerhalb des Ökokontos des Bebauungsplans Nr. 53.1 und im Bebauungsplan Nr. 53.2.

## **5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Für die Baugebiete 1 und 2 werden entsprechend der Planungsabsichten der Stadt allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verfolgen das Ziel, an diesem am Stadtrand im Übergangsbereich zur freien Landschaft gelegenen Standort ein durchgrüntes Wohngebiet zu schaffen.

In Teilen des Bebauungsplans sollen auch energetisch optimierte Häuser mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig sein. Dies wird im Baugebiet 2 realisiert. Im Baugebiet 1 im Übergangsbereich zur vorhandenen Wohnbebauung und zur Südermiele wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 1 reduziert.

Die Firsthöhe wird zur Absicherung des Planungsziels begrenzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt, um den Bauherren einen Entwicklungs- und Gestaltungsspielraum auf den Grundstücken zu belassen.

### **5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Es soll eine aufgelockerte Bebauung entstehen, die ausschließlich aus Einzel- oder Doppelhäusern besteht.

Die vorhandenen Parzellenbreiten im Baugebiet 1 sind teilweise mit 14,0 bis 15,5 m sehr schmal. Teilweise gehören zwei nebeneinander liegende Grundstücke einem Eigentümer, so dass ggf. auch größere Grundstücke gebildet werden können. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit zur Errichtung von Doppelhäusern. Einzelhäuser sind auf diesen Grundstücken auf eine Hausbreite von 8,0 bis 9,5 m begrenzt. (Weitergehend siehe auch Ziffer 9 - Bodenordnende Maßnahmen).

Die Baugrenzen halten mindestens 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie des Otto-Nietsch-Weges ein. In der Planstraße A sind Abstände von 3 bis 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Nach Norden zu einem dort liegenden Entwässerungsgraben und Richtung Süden zur Südermiele sind bei Sicherstellung ausreichender Bebauungsmöglichkeiten teilweise größere Abstände festgesetzt. Zum Fuß- und Radweg entlang der Ostgrenze sind mindestens 3 m Abstand einzuhalten.

### **5.3 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten**

Zur Begrenzung der Wohndichte sind in den Baugebieten je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

## 6. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über den Otto-Nietsch-Weg und die Promenade an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Promenade mündet Richtung Osten an den Heselers Weg (L 147) und Richtung Süden an die Straße Büttelsweg / An den Anlagen (B 431). In Verlängerung der Promenade Richtung Süden schließt das Ortzentrum an.

Das Plangebiet wird vom Otto-Nietsch-Weg aus über die Planstraße A erschlossen. Diese mündet in einer Wendeanlage. Fußläufig besteht von der Wendeanlage aus sowohl die Anbindung an den Wanderweg entlang der Südermiele wie auch die Anbindung über einen zu schaffenden Fuß- und Radweg zum Anschluss des Plangebietes 53.2.

Die Planstraße A verläuft zunächst auf Höhe des vorhandenen Erschließungsweges. Die Erweiterung der Verkehrsfläche erfolgt dabei Richtung Norden, da hier die deutlich größeren und tieferen Grundstücke liegen und eine Gleichverteilung der Grundstücksgrößen angestrebt wird.

Ab der Mitte der Planstraße verläuft die südliche Straßenbegrenzungslinie auf der bestehenden Grundstücksgrenze. Die Verkehrsfläche verringert sich dadurch von 8,5 auf 7,0 m Breite. Damit wird den an die Südermiele grenzenden Grundstücken teilweise sehr schmalen Grundstücken mehr Fläche zur Verfügung gestellt, da diese sonst teilweise nur noch eingeschränkt bebaubar wären. Die nördlichen Parzellen sollen (einheitlich) mit maximal 7,0 m Verkehrsfläche ‚belastet‘ werden.

Die Straße ist im Eingangsbereich und in der Mitte durch Baumtore und / oder Fahrbahneinengungen zu gliedern, so dass eine zusätzliche Verkehrsberuhigung erzielt wird.

Die Wendeanlage nach Typ 6 der EAE 85/95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - EAE 85/95 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsgruppe Straßenentwurf) ist zur Befahrung mit dreiachsigen Müllfahrzeugen geeignet und erforderlich. Eine weitere Verschwenkung des Wendehammers Richtung Süden ist aus fahrdynamischen Gründen nicht (bzw. nur bei insgesamt größerer Verkehrsfläche) möglich. Die südlich liegende Baumgruppe soll erhalten werden.

Der Straßenraum der Planstraße A weist aufgrund der Anzahl der angeschlossenen Grundstücke in der westlichen Hälfte einen Fahrbahnbereich von 4,75 m (zzgl. Randstreifen von 0,25 m) auf, der für den gelegentlichen Begegnungsverkehr Pkw/Lkw (Müllfahrzeug) ausgelegt ist. In der östlichen Hälfte ist aufgrund der geringer werdenden Verkehrsbelastung eine Fahrbahnbreite von 4,0 m mit überfahrbarem Gehwegbereich (2,0 m) vorgesehen.

Die nach EAE 85/95 mindestens erforderlichen Parkplätze (1 öffentlicher Parkplatz für je 3 bis 6 Wohnungen, das entspricht mindestens 5 Parkplätzen insgesamt) sollen innerhalb eines an die Fahrbahn grenzenden kombinierten Park- und Grünstreifens im westlichen Teilbereich der Planstraße A errichtet werden.

Die Baumpflanzungen sollen ein Mindestmaß an räumlicher Gliederung und Ortsbildqualität gewährleisten. Der zugrunde liegende Straßenquerschnitt folgt dem Straßentyp Anliegerstraße AS 4 der Tabelle 17 – Entwurfselemente in Wohngebieten in Orts- und Stadtrandlage der EAE. Die in den Bebauungsplänen 53.1 und 53.2 zugrunde liegende Straßenraumqualität soll auch in dem vorliegenden Bebauungsplan gewahrt werden.

Der an der Ostgrenze des Plangebietes festgesetzte Fußweg ist zur Schließung des Wegesystems des Bebauungsplans 53.2 an den Wanderweg entlang der Südermiele und zur Anbindung des Plangebietes an den zentralen Spielplatz erforderlich. Mit der festgesetzten Breite von 5 m soll die nördlich im Bebauungsplan vorhandene Aufenthaltsqualität (4,5 m zzgl. Graben) fortgesetzt werden.

Der Bereich der Verrohrung des Grabens soll zur Sicherung der Zugänglichkeit und Unterhaltung zukünftig auf öffentlichem Grund liegen.

## **7. Immissionsschutz**

Beeinträchtigungen der zukünftigen Wohnbebauung durch die Sportanlagen am Otto-Nietsch-Weg können durch eine im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 53.2 durchgeführte Schalltechnisch Untersuchung sicher ausgeschlossen werden (siehe dort).

Die geplante Wohnbebauung hält zu dem südlich an der Promenade liegenden Sportstadion rund 90 m Abstand zur nächstgelegenen ‚Rundbahn‘ und rund 170 m zum Flächenschwerpunkt ein. Beeinträchtigungen des Plangebietes sind auch auf Grund der dazwischen liegenden Bebauung an der Promenade nicht zu erwarten.

## **8. Grünordnung**

Der Bau von Wohngebäuden und von Straßenverkehrsflächen stellt Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar, die durch geeignete Maßnahmen zu minimieren, zu mindern oder auszugleichen sind. Aufgrund der Größe der Eingriffsfläche wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ein Grünordnungsplan aufgestellt. Die zur Übernahme geeigneten Inhalte wurden in den Bebauungsplan übernommen. Der Grünordnungsplan ist dem Bebauungsplan als Anlage 13.1 beigelegt.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen aus dem Grünordnungsplan werden die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild sowie Pflanzen und Tiere so weit wie möglich gemindert. Nicht zu vermeidende Beeinträchtigungen werden durch Maßnahmen im Planbereich und innerhalb der nördlich angrenzenden Bebauungspläne Nr. 53.1 und 53.2 ausgeglichen.

## 8.1 Vermeidungsmaßnahmen

Es ist zunächst zu prüfen, wodurch Beeinträchtigungen durch das Vorhaben vermieden oder verringert werden können. Durch die folgenden Maßnahmen werden die Eingriffe in den Naturhaushalt minimiert.

- Durch die Festsetzung der GRZ in angemessener Größenordnung wird die Bodenversiegelung durch Bebauung in den Baugebieten begrenzt.
- Durch die Erhaltung des an der Nordgrenze vorhandenen Grabens als offener Entwässerungsgraben werden die Eingriffe in diesen Biotoptyp und in den Wasserhaushalt auf das notwendige Maß begrenzt.
- Zur Ressourcenschonung wird empfohlen, nicht versickerbares Niederschlagswasser für die Nutzung in hausinternen Grauwasserkreisläufen und zur Gartenbewässerung zu sammeln.

## 8.2 Grünordnerische Ziel- und Maßnahmenkonzeption

Die grünordnerischen Maßnahmen (Minimierungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen) müssen sich an den eingriffsbedingt beeinträchtigten Funktionen und Werten orientieren. Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich sind in Übereinstimmung mit den Gegebenheiten des entsprechenden Naturraumes und den regionaltypischen Biotopformen und Tier- und Pflanzenarten zu gestalten und zu entwickeln.

### 8.2.1 Einzelmaßnahmen

Baum- und Pflanzenschutzmaßnahmen (vgl. DIN 18920), Bodenschutzmaßnahmen (vgl. DIN 18915), sowie die ZTV-Baumpflege sind bei der Durchführung der Baumaßnahmen zu beachten.

### 8.2.2 Sicherung von offenen Gräben

Der an der Nordseite im Baugebiet 2 vorhandene offene Entwässerungsgraben einschließlich der Böschungskanten (mindestens 1 m Abstand zur Plangebietsgrenze) ist zum Zwecke einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung als offener Graben zu erhalten.

### 8.2.3 Abstand zu Gräben

An der Nordseite im Baugebiet 2 ist der zu erhaltende Graben einschließlich der Böschungskante und angrenzend an die Böschungskante ein weiterer Bereich von 2 m Breite von baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie von Stellplätzen und Garagen freizuhalten. Dies gilt nicht für Einzäunungen oberhalb der Böschungskante. Durch diesen Abstand wird vermieden, dass die Baugrundstücke bis zur Böschungskante bebaut oder versiegelt und der Graben oder der angrenzende Gehölzbestand beeinträchtigt werden.

### **8.2.4 Abstand Hecken**

In einem Abstand von mindestens 2 m zu den in der Planzeichnung festgesetzten Begrenzungen der zu erhaltenden oder neu anzulegenden Hecken sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO auf den Baugrundstücken nicht zulässig. Dies gilt nicht für Einzäunungen. Durch diesen Abstand werden Beeinträchtigungen der Hecken vermieden, indem die Bebauung und Versiegelung in diesem Abstand unterbleibt.

### **8.2.5 Neupflanzung von Bäumen**

Im Bereich der Planstraße A sind mindestens 25 heimische und standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Als Mindestpflanzqualität ist "Hochstamm, StU 14- 16 cm" einzuhalten. Bei der Pflanzung sind um den Baumstamm Flächen von mindestens 9 m<sup>2</sup> Größe von Versiegelung freizuhalten oder mit wasser- und luftdurchlässigem Material zu befestigen.

### **8.2.6 Neuanlage von Hecken**

Auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen zum Anlegen von Hecken sind Hecken anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je laufender Meter Hecke sind mindestens 4 heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen. In diesen Flächen bereits vorhandene standortgerechte und heimische Gehölze sind zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren.

### **8.2.7 Baumerhaltung, Erhaltung einer Hecke und von Gehölzbestand**

Im östlichen Bereich des Plangebietes wird südlich der geplanten Wendeanlage der Planstraße A (auf Flurstück 21/67) eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt. Die hier stehenden Bäume (Roskastanien) sind zu erhalten.

An der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Hecken (nachrichtliche Übernahme) im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist der dort vorhandene Heckenabschnitt dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Der unmittelbar an den Graben angrenzende Gehölzbestand ist auf einer Breite von mindestens zwei Metern (3 m Abstand zur Grundstücksgrenze) zu erhalten. Der Graben einschließlich der Böschungskante ist von Gehölzen freizuhalten. Gehölzrückschnitte zugunsten einer ordnungsgemäßen Grabenunterhaltung sind zulässig.

## **8.3 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung**

Die Bauleitplanung ist nach § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verpflichtet, die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Die Bilanzie-

zung orientiert sich an der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Natur und Umwelt vom 3. Juli 1998.

### 8.3.1 Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser

Der Runderlass sieht für überbaute oder vollversiegelte Flächen ein Ausgleichserfordernis von 1 zu 0,5 vor, nach dem auf entsprechender Flächengröße Maßnahmen des Naturschutzes durchzuführen sind.

Aufgrund der zum Teil höherwertigen Strukturen für das Schutzgut Arten und Biotope wird das Ausgleichserfordernis jedoch höher angesetzt (vgl. Kapitel 2.1 des Grünordnungsplans: Bewertung Bestand – Schutzgut Arten und Biotope). Es wird hier der um 50% höhere Ansatz von **1 zu 0,75** gewählt.

Eingriff	Fläche in m <sup>2</sup>	Ausgleichsfaktor	Ausgleichserfordernis in m <sup>2</sup>
Vollversiegelung	10.570	0,75	7.930
<b>Gesamt</b>			<b>7.930</b>

Der Verlust von offener Wasserfläche wird mit der Neuschaffung von offener Wasserfläche (Grabenverrohrungen im B-Plangebiet 53.2, Anteil von 20 m<sup>2</sup>) im Flächenverhältnis **1 zu 2** ausgeglichen, wobei bei der Neuschaffung von Wasserflächen Uferbereiche, temporär überschwemmte Bereiche u. ä. eingerechnet werden.

Berechnung des Ausgleichserfordernisses für Verlust von offenen Wasserflächen:

Eingriff	Fläche in m <sup>2</sup>	Ausgleichsfaktor	Ausgleichserfordernis in m <sup>2</sup>
Grabenverrohrung	10	2	20
<b>Gesamt</b>			<b>20</b>

Die Ausgleichserfordernisse können nicht im B-Plangebiet 53.3 kompensiert werden. Den Ausgleichserfordernissen von 7.930 m<sup>2</sup> Fläche (Boden) und 20 m<sup>2</sup> Fläche (Wasser) im B-Plan 53.3 werden daher folgende Flächen und Maßnahmen in den B-Plangebiet 53.1 und 53.2 gegenübergestellt:

- Ausgleichsfläche („Streuobstwiese“ und „Grabenverrohrungen“) im Norden des Plangebietes 53.2
- „Ökokontofläche“ im Plangebiet 53.1 (Teilgeltungsbereich 2).

Im GOP zum B-Plan 53.1 (festgestellte Fassung, Stand Juni 2001) wurde eine „Überkompensation“ von 13.960 m<sup>2</sup> Fläche erzielt, die für Eingriffe in den B-Plänen 53.2 und 53.3 angerechnet werden kann.

In der Eingriff-Ausgleich-Bilanz zum B-Plan 53.2 (vgl. GOP zum B-Plan 53.2) ergeben sich „Überschüsse“ bei den Maßnahmen in der Größenordnung von 9.740 m<sup>2</sup> Fläche im Schutzgut Boden und 20 m<sup>2</sup> im Schutzgut Wasser. Diese werden den Ausgleichserfordernissen im B-Plan 53.3 angerechnet. Dadurch ergibt sich ein vollständiger Ausgleich.

### **8.3.2 Schutzgut Grundwasser / Oberflächenwasser**

Die Gräben in der Marschlandschaft bilden ein großes Gewässernetz, das meist eine geringe Fließgeschwindigkeit aufweist. Von den privaten Parzellengräben und dem in der Planstraße A anzulegenden öffentlichen Entwässerungsleitungen wird das Wasser der unmittelbar angrenzenden Miele zugeleitet.

Die privaten Parzellengräben und das angrenzende Grabensystem fungieren dabei als natürliches Rückhaltesystem, so dass es nicht für notwendig und sinnvoll angesehen wird, ein zusätzliches Regenrückhaltebecken für das Bebauungsplangebiet anzulegen. Eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers im Untergrund ist wie dargelegt aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet nicht möglich.

### **8.3.3 Schutzgut Arten und Biotope**

Durch die Eingriffe werden „Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ (Kleingartenanlage) betroffen. Die Beeinträchtigungen bestehen in der Bebauung, Versiegelung und Umgestaltung der Fläche. Aufgrund der zum Teil höherwertigen Strukturen in diesem Schutzgut wird ein um 50 % höherer Ansatz zur Ermittlung des Ausgleichserfordernisses gewählt, als gemäß Runderlass üblicherweise anzusetzen wäre.

Zur Verringerung der Beeinträchtigungen trägt die Erhaltung und Ergänzung der randlichen Gehölzstrukturen heimischer Arten bei (Hecken und Gehölzbestand am Graben). Der Bestand an Rosskastanienbäumen wird zum Teil als zu erhalten festgesetzt. Es werden im Plangebiet 25 Straßenbäume neu gepflanzt.

Durch die Maßnahmen in der Ausgleichsfläche („Streuobstwiese“ und „Grabenaufweitung“) im Plangebiet 53.2 sowie in der „Ökokontofläche“ im Plangebiet 53.1 wird ein Ausgleich der flächenhaften Beeinträchtigungen in diesem Schutzgut erreicht.

Die Grabenverrohrung von 10 m<sup>2</sup> Fläche wird durch schutzgutbezogene Maßnahmen (Grabenaufweitungen im Plangebiet 53.2) im Flächenverhältnis 1 zu 2 ausgeglichen.

### **8.3.4 Schutzgut Landschaftsbild**

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die Maßnahmen im Plangebiet kompensiert, indem das Plangebiet landschaftsgerecht neu gestaltet wird.

## **8.4 Zusammenfassung**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Realisierung der Planung zu erwarten sind.

## **9. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse**

Die bislang als Gärten genutzten und parzellierten Grundstücke gehören diversen privaten Eigentümern. Mehrere Eigentümer besitzen zwei oder mehr Grundstücke innerhalb des Plangebietes.

Das Flurstück 144/2 an der östlichen Grenze des Plangebietes ist der überwiegend verrohrte Abschnitt eines Anliegergrabens. Anliegergräben gehören allen Anliegern gemeinsam. Zur Zeit erfolgt die Aufhebung von Anliegergräben im Stadtgebiet. Der Bereich der Verrohrung des Grabens in diesem Bereich soll zur Sicherung der Zugänglichkeit und Unterhaltung zukünftig auf öffentlichen Grund liegen. Die Zuordnung der Grundstücksfläche bei Auflösung des Anliegergrabens ist mit den östlich angrenzenden Eigentümern abzustimmen .

Die Stadt Meldorf hat einen privaten Erschließungsträger mit der Planung und Erschließung des Baugebietes beauftragt. Der Erschließungsträger wird mit den Grundstückseigentümern freiwillige vertraglichen Regelungen zur Übernahme der Erschließungskosten oder zum Verkauf des Grundstücks treffen. Die Erschließung wird durchgeführt, wenn Einigung mit allen Eigentümern erzielt wird.

Bodenordnende Maßnahmen nach den § 45 ff, 80 ff und 85 ff BauGB werden von der Stadt Meldorf nur dann eingeleitet, wenn in Einzelfällen freiwillige vertragliche Vereinbarungen nicht erzielt werden können.

Die vorhandenen Parzellenbreiten im Baugebiet 1 sind teilweise mit 14,0 bis 15,5 m sehr schmal. Im Bebauungsplans ist über die geplanten Grundstücksgrenzen ein Vorschlag enthalten, wie die betroffenen Grundstücke neu geschnitten werden können. Eine Realisierung kann z. B. durch Grundstückstausch der Eigentümer untereinander realisiert werden.

## **10. Technische Infrastruktur**

### **10.1 Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung soll durch Anschluss an des zentrale Leitungsnetz des Wasserverbandes Süderdithmarschen erfolgen.

### **10.2 Energieversorgung**

Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt durch die E.ON Hanse AG.

### **10.3 Oberflächenentwässerung**

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser soll den vorhandenen Vorflutern zugeführt werden. Auch das auf den Dachflächen und den versiegelten

privaten Grundstücksflächen gesammelte Oberflächenwasser soll, soweit es nicht für die Gartenbewässerung oder für hausinterne Brauchwasserkreisläufe gesammelt werden kann, in die Vorfluter abgeleitet werden.

Die Einleitung erfolgt über die vorhandenen Gräben und die vorhandene Entwässerungsleitung im Otto-Nietsch-Weg in die Südermiele.

Die Satzung des zuständigen Sielverbandes Südermiele ist zu beachten. Für die Anlagen des Sielverbandes (Gewässer), ist ein Geh- und Fahrrecht – in mindestens 5,0 m Breite zu berücksichtigen.

## **10.4 Schmutzwasserentsorgung**

Das Schmutzwasser soll über das bestehende Schmutzwasserkanalnetz der zentralen Kläranlage zugeleitet werden. Die Kläranlage, die sich in der Nachbargemeinde Wolmersdorf befindet, verfügt über ausreichend Kapazitäten.

Im Bereich des Otto-Nietsch-Weges ist im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplans Nr. 53.2 die Anlage einer Pumpstation vorgesehen, der auch das Schmutzwasser des Bebauungsplans Nr. 53.3 zugeführt wird.

## **10.5 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Dithmarschen geregelt und wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Dithmarschen (AWD) sichergestellt.

## **10.6 Telekommunikation**

Innerhalb des Plangebietes wird ein über die entsprechende Lizenz (§ 8 Telekommunikationsgesetz) verfügender Lizenznehmer ein Telekommunikationsnetz aufbauen und betreiben. Im Bereich der Straßen und Wege soll zum Zeitpunkt der Erschließung eine unterirdische Verlegung der Leitungen erfolgen.

## **10.7 Boden**

Es wurden sondierende Baugrunduntersuchungen durchgeführt, insbesondere mit dem Ziel, die Grabenbereiche auf ihre Tragfähigkeit zu untersuchen. Beeinträchtigungen in diesem Bereich wurden nicht festgestellt. Hinsichtlich der Untergrundverhältnisse (Kleiboden) wird, wie in der Marsch üblich, empfohlen, die Fundamentlasten zu vereinheitlichen und gegebenenfalls durch Verbreiterung der Fundamente zu verringern.

## 10.8 Brandschutz

Belange des Brandschutzes sind im Rahmen der Erschließungsplanung hinreichend zu berücksichtigen. Auf die DIN 14090 (05/2003) wird verwiesen.

## 11. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 2,03 ha. Es gliedert sich wie folgt:

Allgemeine Wohngebiete		17.610 m <sup>2</sup>	86,8 %
Baugebiet 1	7.060 m <sup>2</sup>		
Baugebiet 2	10.550 m <sup>2</sup>		
Straßenverkehrsfläche		2.440 m <sup>2</sup>	12,0 %
Verkehrsfläche –Fuß- und Radweg-		240 m <sup>2</sup>	1,2 %
<b>Gesamt:</b>		<b>20.290 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

## 12. Kosten

Ein privater Erschließungsträger hat mit der Stadt Meldorf einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten abgeschlossen. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden vom Erschließungsträger finanziert und auf eigenen Flächen im Geltungsbereich der Bebauungspläne 53.1 und 53.2 durchgeführt. Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen ist nicht beabsichtigt.

Nach Durchführung der Maßnahme werden die neuen öffentlichen Verkehrsflächen der Stadt Meldorf übereignet.

Meldorf, 31.08.2005



*[Handwritten signature]*

## 13. Anlagen

### 13.1 Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 53.3 „nördlich der Südermiele“

plankontor Gesellschaft für Stadterneuerung und Planung mbH  
Hamburg, Oktober 2004

**Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 53.3 der Stadt Meldorf für das Gebiet östlich des Otto-Nietsch-Weges, nördlich der Südermiele, westlich der Bebauung an der Straße Im Winkel und südlich des Bebauungsplangebietes 53.2 wird um folgende Seite 14 ergänzt.**

Aufgrund des Urteils des Schleswig-Holsteinischen Oberverwaltungsgerichtes vom 15.03.2007, Az: 1 KN 3/06, über die Unwirksamkeitserklärung des Bebauungsplanes Nr. 53.3 der Stadt Meldorf und nach Durchführung des ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB sowie aufgrund des Beschlusses durch die Stadtvertretung vom 07.06.2007 wird die Begründung zum Bebauungsplan Nr.53.3 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2005 wie folgt geändert:

**Ziffer 3.4 Flächennutzungsplan** wird wie folgt neu gefasst:

Der Flächennutzungsplan ist am 22.06.2006 rechtswirksam geworden. Der Bebauungsplan ist somit nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan enthält differenzierte Aussagen zur Wohnbauentwicklung, auf die in diesem Zusammenhang verwiesen wird (vgl. Ziffer 5.1.1 Wohnbauflächen).

**Ziffer 9. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse** wird wie folgt geändert:  
Hinter Absatz 4 wird folgender neuer Absatz eingefügt:

Es zeichnet sich ab, dass einvernehmliche Lösungen nicht mit allen Grundstückseigentümern getroffen werden können. In diesem Fall wird die Stadt Meldorf zur Umsetzung ihrer planerischen und städtebaulichen Zielvorstellungen und zur Sicherstellung einer ausreichenden Wohnversorgung in zentrumsnaher Lage insbesondere bodenordnende Maßnahmen nach § 85 ff. BauGB einleiten, um entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Wohnnutzung der Grundstücke vorzubereiten und diese einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Meldorf, 08.06.2007

Stadt Meldorf

Der Bürgermeister



Thomas Rieger  
Bürgermeister

