

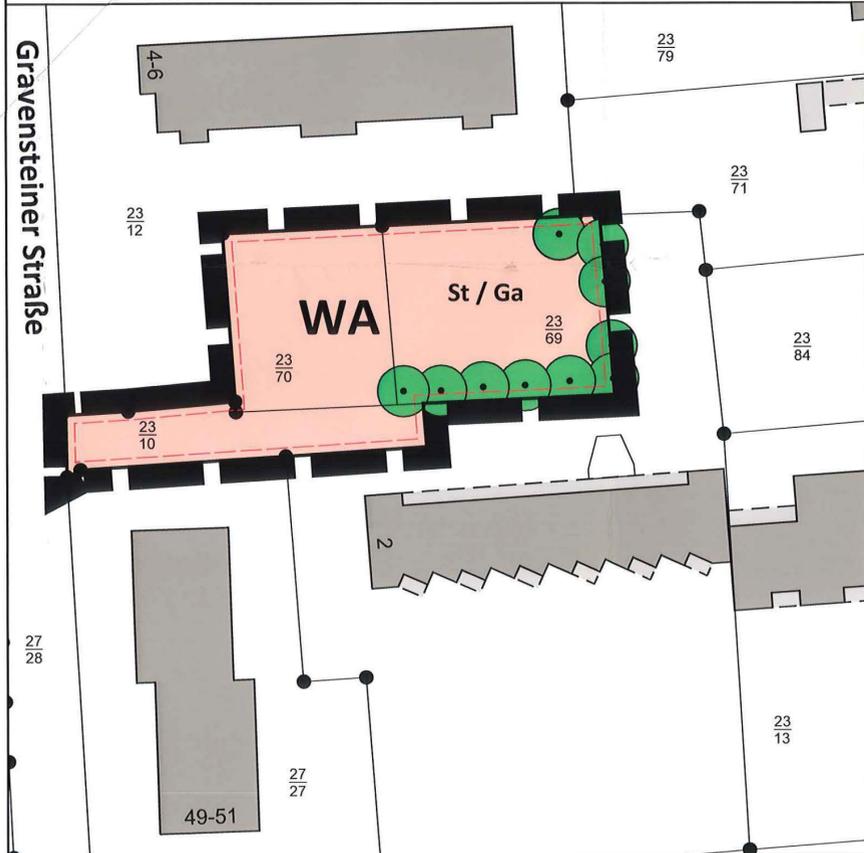
# SATZUNG DER STADT MELDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6, 12. ÄNDERUNG

## "GRÜNFLÄCHE NÖRDLICH DES EESCHER WEGES UND ÖSTLICH DER GRAVENSTEINER STRAÙE"

### TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 1990

M. 1:500



Kreis Dithmarschen, Flur 5, Gemarkung Meldorf, Gemeinde Meldorf, Stadt  
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Schleswig-Holstein

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 08 - 07 - 2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 28 - 07 - 2015 bis 04 - 08 - 2015 sowie zusätzlich durch Einstellung in das Internet am 28 - 07 - 2015 erfolgt.
2. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 08 - 11 - 2016 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
3. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19 - 12 - 2016 bis 19 - 01 - 2017 während der Dienstzeiten 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 02 - 12 - 2016 bis 12 - 12 - 2016 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie zusätzlich durch Einstellung in das Internet am 02 - 12 - 2016 ortsüblich bekannt gemacht.

### ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 1990</b>		
WA	Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
●	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
St / Ga	Sonstige Planzeichen Fläche für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER</b>		
23/69	Flurstücksbezeichnung, z.B. 23/69	
—	vorhandene Flurstücksgrenzen	

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 28 - 11 - 2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Meldorf, den 17.03.2017  
Bürgermeisterin
5. Der katastermäßige Bestand am 7.03.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Heide, den 14.03.2017  
öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

### TEIL B: TEXT

#### 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 12 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

- Stellplätze für Fahrräder und PKW,
- max. 8 Garagen,
- bauliche Nebenanlagen zum Unterstellen von Fahrrädern und Müllgefäßen.

Die zulässigen Nutzungen werden insgesamt dem Grundstück "Gravensteiner Straße 2" zugeordnet.

6. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22 - 02 - 2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7. Die Stadtvertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 22 - 02 - 2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Meldorf, den 17.03.2017  
Bürgermeisterin

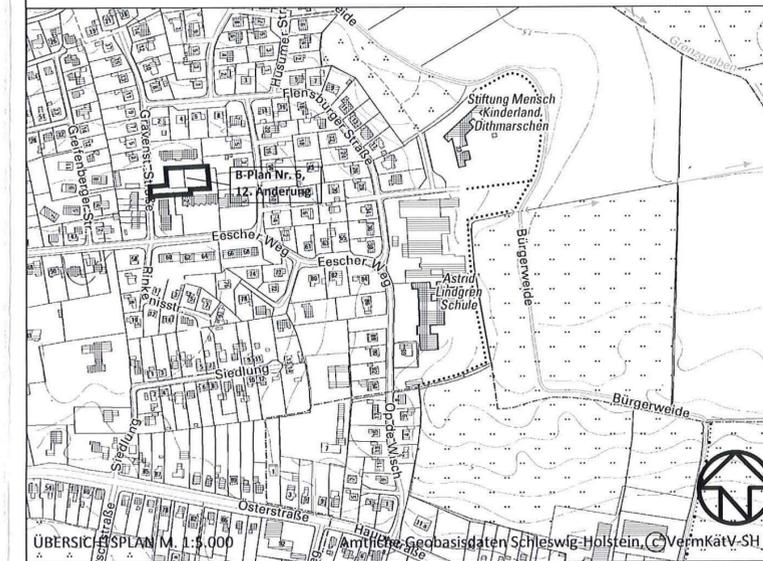
8. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Meldorf, den 17.03.2017  
Bürgermeisterin

9. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 11.04.2017 bis 19.04.17 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie zusätzlich durch Einstellen in das Internet am 11.04.17 ortsüblich bekannt gemacht worden. 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 19.04.17 in Kraft getreten.

Meldorf, den 25.04.2017  
Bürgermeisterin

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 22 - 02 - 2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6, 12. Änderung "Grünfläche nördlich des Eescher Weges und östlich der Gravensteiner Straße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



### SATZUNG DER STADT MELDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6, 12. ÄNDERUNG



"Grünfläche nördlich des Eescher Weges und östlich der Gravensteiner Straße"

**Bekanntmachung Nr.: 88/2017**  
**des Amtes Mitteldithmarschen**  
**für die Stadt Meldorf**

**Beschluss der 12. Änderung des B-Planes Nr. 6 der Stadt Meldorf für das Gebiet „Grünfläche nördlich des Eescher Weges und östlich der Gravensteiner Straße“**

Die Stadtvertretung der Stadt Meldorf hat in der Sitzung am 22.02.2017 die 12. Änderung des B-Planes Nr. 6 der Stadt Meldorf für das Gebiet „Grünfläche nördlich des Eescher Weges und östlich der Gravensteiner Straße“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Dies wird hiermit bekannt gemacht.

Der B-Plan tritt mit Beginn des 19.04.2017 in Kraft. Alle Interessierten können den B-Plan und die Begründung dazu in der Amtsverwaltung Mitteldithmarschen - Geschäftsbereich Bauen und Wirtschaftsförderung -, im Verwaltungsgebäude Zingelstraße 2, 25704 Meldorf, Zimmer 19, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diese Satzung in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Unbeachtlich ist zudem eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 GO bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der B-Plan-Satzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Stadt Meldorf unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Der F-Plan ist gemäß § 13 a Abs.2 Nr. 2 BauGB durch Berichtigung angepasst worden. Der berichtigte Plan kann wie oben angegeben eingesehen werden; ebenso können Auskünfte über den Inhalt gegeben werden.

Meldorf, den 07.04.12017

Amt Mitteldithmarschen  
-Der Amtsdirektor-  
Im Auftrag

L.S.

*gez. Unterschrift*

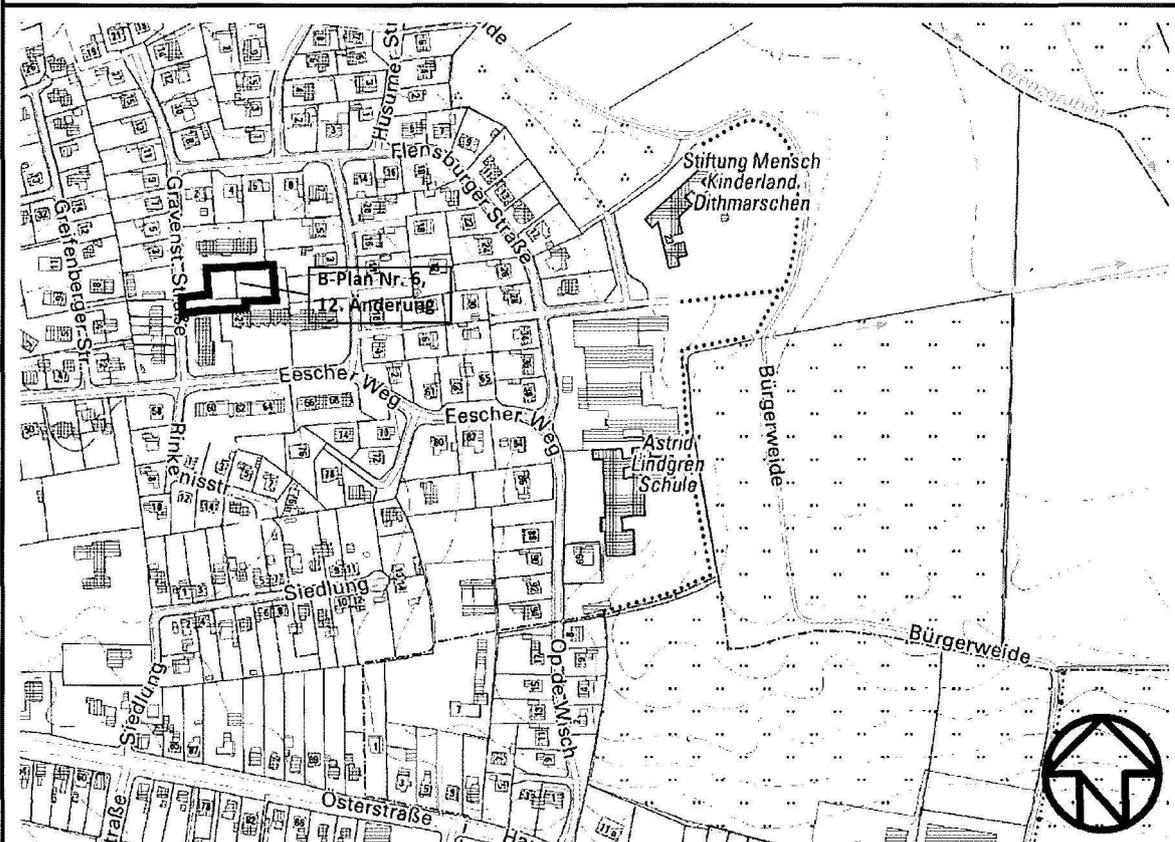
(Wengoborski)

# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 6, 12. Änderung der Stadt Meldorf

für das Gebiet

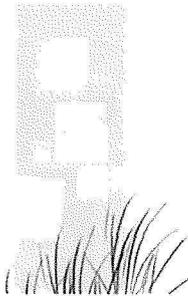
"Grünfläche nördlich des Eescher Weges und östlich der Gravensteiner Straße"



Übersichtsplan M: 1:5.000

Ämtliche Geobasisdaten Schleswig-Holstein, © VermKatV-SH

**PLANUNGSRUPPE**  
Dipl.-Ing. Hermann Dirks  
Stadt- und Landschaftsplanung



Stand: Satzungsbeschluss

Datum: 22. Februar 2017

Verfasser: Dipl.- Ing. Hermann Dirks  
Dipl.-Umweltwiss. Annette Botters

**Inhaltsverzeichnis**

1.	Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan .....	2
2.	Lage und Umfang des Plangebietes .....	2
3.	Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen .....	2
4.	Verkehrerschließung und -anbindung .....	3
5.	Ruhender Verkehr .....	4
6.	Naturschutz und Landschaftspflege .....	4
7.	Ver- und Entsorgung .....	5
8.	Denkmalschutz .....	6
9.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....	6
10.	Flächenbilanz .....	6
11.	Kosten .....	6

## 1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meldorf mit seinen Änderungen stellt den Plangeltungsbereich als **Wohnbaufläche - W** - dar.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 6, 12. Änderung der Stadt Meldorf ist somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die vorliegende 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Meldorf wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt; er dient der „Nutzbarmachung“ innerstädtischer Strukturen.

## 2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1.170 m<sup>2</sup> und befindet sich im Nordosten des Siedlungsgebietes der Stadt Meldorf.

Begrenzt wird das Gebiet durch umfangreiche vorhandene Wohnstrukturen

- im Norden beidseitig der „Flensburger Straße“,
- im Osten beidseitig der „Schleswiger Straße“,
- im Süden beidseitig der Straße „Eescher Weg“ und
- im Westen beidseitig der „Gravensteiner Straße“.

Das Gelände weist keine nennenswerten topografischen Bewegungen auf.

## 3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31. Dezember 2015 lebten in der Stadt Meldorf insgesamt 7.267 Einwohner. Meldorf ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes Mitteldithmarschen mit Verwaltungssitz in Meldorf.

Im Regionalplan des Planungsraumes IV ist die *Stadt als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums* ausgewiesen. Dementsprechend ist Meldorf auch der Standort für mehrere Kindergärten und verschiedene Schulformen. Darüber hinaus sind eine Vielzahl weiterer zentralörtlicher Funktionen im Ort angesiedelt. Die Stadt verfügt außerdem über einen Hafen, der im Regionalplan als *Größerer Sportboothafen* dargestellt ist.

Im Süden der Stadt weist der Regionalplan einige Flächen als *Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft* aus. Die im Westen befindlichen zum Stadtgebiet gehörenden Flächen im Speicherkoog sind ebenso als *Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft* gekennzeichnet. Diese werden darüber hinaus außerdem als *Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung* dargestellt.

Mit Hilfe der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Meldorf soll auf Antrag des *Wohnungsunternehmens Dithmarschen eG* im Namen der Stiftung *Rentnerwohn-*

heim der Verbandssparkasse Meldorf als Eigentümerin des Gebäudes „Gravensteiner Straße 2“ der aufgrund der aktuellen Mieterstruktur akut vorhandene Mangel an Fahrrad- und Autostellplätzen durch eine Erweiterung der vorhandenen Stellplatzanlage behoben werden.

Die Fläche innerhalb des Plangebietes wird in der **PLANZEICHNUNG – TEIL A** der vorliegenden Bebauungsplanänderung insgesamt als **Allgemeines Wohngebiet -WA-** fixiert; hierdurch ist die maximale Intensität zulässiger Nutzungen innerhalb der geplanten Stellplatzfläche umfeldverträglich definiert.

Unter Einbeziehung eines in einer Größe von ca. 530 m<sup>2</sup> bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereiches, der sich in der Örtlichkeit gestalterisch unbefriedigend und somit hinsichtlich der ursprünglich vorgesehenen Erholungsfunktion als ungeeignet darstellt, wird eine zusammenhängende Fläche für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt.

Die Grundnutzung des Planänderungsbereiches wird mit **Allgemeines Wohngebiet -WA-** fixiert; hierdurch ist die maximale Intensität zulässiger Nutzungen innerhalb der Stellplatzfläche umfeldverträglich definiert.

Der auf der Fläche vorhandene Baumbestand wurde vermessungstechnisch erfasst; die Bäume sind insgesamt als zu erhaltend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Im **TEXT - TEIL B** der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 werden die künftig zulässigen Nutzungen festgesetzt; diese sind

- Stellplätze für Fahrräder und PKW,
- max. 8 Garagen,
- bauliche Nebenanlagen zum Unterstellen von Fahrrädern und Müllgefäßen.

Weiterhin wird die Gesamtanlage dem Grundstück „Gravensteiner Straße 2“ zugeordnet.

#### 4. Verkehrserschließung und -anbindung

Die äußere Erschließung des Plangebietes und somit die Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz erfolgt wie bisher über die „Gravensteiner Straße“ und die Straße „Eescher Weg“ sowie in der Verlängerung durch die Straße „Op de Wisch“ an die „Hauptstraße (B 431).

Die direkte Anbindung des Plangebietes erfolgt durch die vorhandene Zufahrt zur „Gravensteiner Straße“.

## 5. Ruhender Verkehr

Das Plangebiet dient insgesamt der Entlastung der angespannten Parkraumsituation innerhalb des Nahbereiches. Die Stellplätze selbst werden dem Grundstück „Gravensteiner Straße 2“ zugeordnet.

## 6. Naturschutz und Landschaftspflege

Die vorliegende 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 der Stadt Meldorf für das Gebiet "Grünfläche nördlich des Eescher Weges und östlich der Gravensteiner Straße" ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Durch diese Regelung wird die Inanspruchnahmen von „unbebauten“ Außenbereichsflächen entgegengewirkt und somit geschont, wodurch ein positives Ergebnis für die Umwelt erzielt wird.

Das Plangebiet stellt sich als intensiv genutzter Scherrasen dar. Darüber hinaus sind die randlichen Bereiche des Plangebietes mit Bäumen eingefasst (vgl. festgesetzte Bäume Planzeichnung). Alle Baumstrukturen bleiben erhalten.

### Artenschutz

Auf europarechtlicher Ebene ergeben sich artenschutzrechtliche Verbote aus der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutz-Richtlinie. Auf bundesrechtlicher Ebene sind die artenschutzrechtlichen Verbote im Bundesnaturschutzgesetz geregelt. Das Bundesnaturschutzgesetz unterteilt die artenschutzrechtlichen Verbote in Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG), Besitzverbote (§ 44 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG) und Vermarktungsverbote (§ 44 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG). Für die Bebauungsplanung sind nur die Zugriffsverbote relevant. Die Vorschrift des § 44 Abs. 1 BNatSchG regelt folgendes:

*Es ist verboten,*

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

In Deutschland sind aktuell 134 Tier- und Pflanzenarten im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet und deshalb nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt (BfN, 2014). Für die vorliegende Planung ist aufgrund der anthropogen überprägten Fläche und der vorgesehene Erhalt der Bäume eine Potenzialabschätzung, die durch die aktuelle Landschaftsstruktur sowie einer Gebietsbegehung ermittelt wurde, ausreichend. Zur Unterstützung der Einschätzungen wurden Standardwerke herangezogen sowie ein Auszug aus dem Artkataster des LLUR.

**Fledermäuse** Derzeit sind 25 Fledermausarten in Deutschland im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und somit streng geschützt. Sie enthält alle 15 in Schleswig-Holstein vorkommenden Fledermausarten. Da keine Spuren von Fledermäusen gefunden wurden und potenziell geeignete Strukturen für hochwertige Quartiere wie Wochenstuben- oder Winterquartiere nicht festgestellt werden konnten, kann davon ausgegangen werden, dass es derzeit keine entsprechende Besiedlung gibt. Die Nutzung als Tagesversteck oder Fraßplatz ist grundsätzlich möglich, da keine Gehölze gefällt werden, wird die aus den Planungen resultierende verbleibende Gefährdung von Fledermäusen als sehr gering eingeschätzt. Das Vorhaben führt somit nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen von Fledermausarten und ihrer Lebensstätten. Verbotstatbestände des Artenschutzrechtes werden nicht berührt/sind nicht betroffen.

**Vögel** Für Schleswig-Holstein sind einschließlich erloschener Vorkommen rund 240 Brutvogelarten bekannt. Davon gehören 96 zu den streng geschützten Arten, wovon wiederum für 19 Arten seit längerer Zeit keine Brutvorkommen aus Schleswig-Holstein mehr nachgewiesen wurden. Da durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Gehölze gefällt werden sollen, führt das Vorhaben nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen. Verbotstatbestände des Artenschutzrechtes werden somit nicht berührt/sind nicht betroffen.

Durch die vorliegende Planung werden die Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht berührt. Damit tritt kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand ein.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Durch die vorliegende Planung wird die durch den wirksamen Bebauungsplan Nr. 6 und seinen Änderungen definierte Ver- und Entsorgungssituation nicht berührt.

## 8. Denkmalschutz

Falls während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## 9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff BauGB vorgesehen werden.

Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, falls die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 10. Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

Bruttobauland	m <sup>2</sup>	%
Allgemeines Wohngebiet - WA -	1.170	100

## 11. Kosten

Die Kosten werden in die Investitions- und Haushaltsplanung aufgenommen.

### Allgemein gilt:

Die Erhebung von Beiträgen nach § 8 Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Straßenbaubeitragsatzung der Stadt Meldorf für eine evtl. Herstellung, den Ausbau, die Erneuerung oder den Umbau von Straßen, Wegen und Plätzen bleibt der Stadt Meldorf vorbehalten.

Meldorf, den 17.03.2017

  
- Bürgermeisterin

