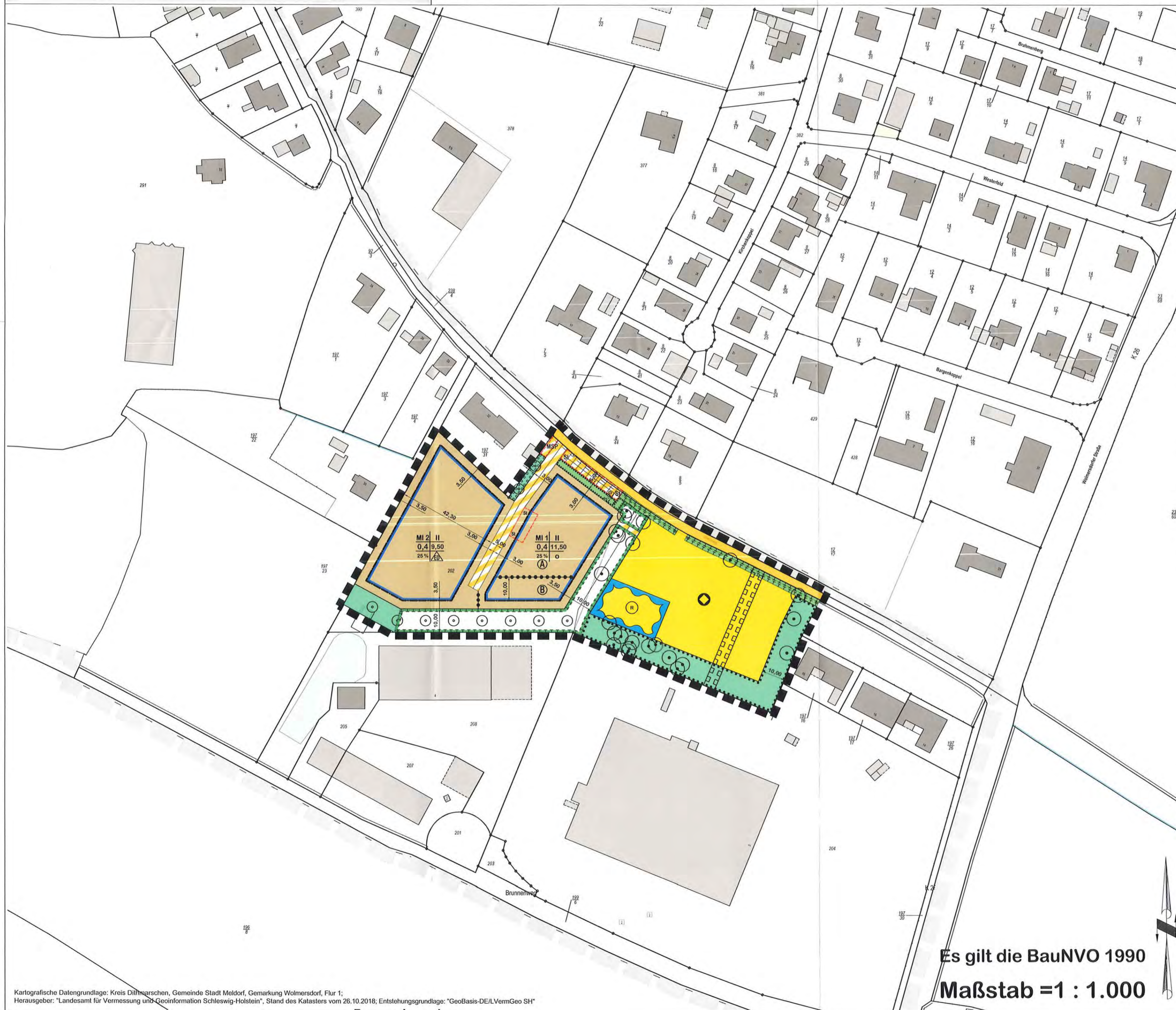


# Satzung über den teilw. vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16.B

# Stadt Meldorf

## Teil A: Planzeichnung

0 5 10 20 30 40 50 100 200 m 300 m



Es gilt die BauNVO 1990  
Maßstab = 1 : 1.000

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"

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Meldorf vom 27. Februar 2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 2. März 2018 bis 12. März 2018 sowie ergänzend durch Bereitstellung im Internet am 2. März 2018.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 13. März 2018 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 28. Februar 2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Meldorf hat am 3. Mai 2018 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24. Mai bis 25. Juni 2018 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 8. Mai bis 16. Mai 2018 ortsüblich durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie ergänzend durch Bereitstellung im Internet am 8. Mai 2018 bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.meldorf.dithmarschen.de" in das Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 9. Mai 2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.01.2019 bis 21.01.2019 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 erneut 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 20.12.2018 bis 28.12.2018 durch Aushang -ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.meldorf.dithmarschen.de ins Internet eingestellt.
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstück-Nr., -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.03.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 19.03.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen.
- Der Beschluss des B-Planes durch die Stadtvertretung sowie Internetadresse der Stadt Meldorf und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunde von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 14.11.2019 bis 21.11.2019 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln 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 Erheben dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mitlin am 25.11.2019 in Kraft getreten.

## Erklärung der Planzeichen

- Zeichenerklärung (Teil 1):**
- A. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)**
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) (9 (1) Nr. 1 BauGB)  
 Baublock Nummer | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse  
 MI 2 II | 0,4 | 9,50 | 25% | A  
 MI 1 II | 0,4 | 11,50 | 25% | A  
 "0,4" = GRZ Grundflächenzahl | "9,50" = maximal zulässige Firsthöhe (§ 19 BauNVO) | "25%" = max. zulässige Überschreitung der GRZ | "A" = Bauweise o = offene Bauweise (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) | "A" = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
2. überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) (§ 22 BauNVO)  
 A = Bezeichnung eines Bereichs unterschiedlicher Nutzung
3. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB) (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
 öffentliche Verkehrsflächen  
 MSP = Müll-Sammelplatz | ST = Parken
4. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)  
 private Grünflächen | • Erhalt von Bepflanzungen, BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b  
 • Anpflanzen von Blüten und sonst. Bepflanzungen BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a
5. Lagerflächen (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB) (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)  
 Flächen für Ablagerungen (Bauhof) | GFL = bestehendes Leitungsrecht BauGB § 9 (1) Nr. 21  
 Umgrenzungen von Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
 Hochwasserretentionsbecken
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1a) BauGB) (§ 9 (1a) BauGB)  
 Umgrenzungen von Flächen mit Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3  
 Geschützter Knick | umgesetzter Knick | ersetzter Knick  
 LNatSchG § 21(1) Nr. 4 | BauGB § 9 (1) Nr. 25 a. & b. | BauGB § 9 Abs. 1a
7. Sonstige Planzeichen (§ 9 (7) BauGB)  
 Grenze des förmlichen Geltungsbereichs
- B. Darstellung ohne Normcharakter**
8. Sonstige Darstellungen (nachrichtlich, ohne Normcharakter)  
 Grenze der Gemeinde der Stadt Meldorf  
 vorhandene Gebäude | vorhandene Grundstücksgrenzen | Flurstücknummer  
 Maße in Meter

## Teil B: Text

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Mischgebiete - MI - Geltungsbereich Blöcke 1 und 2
  - Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig: Nr. 3 "Erzschmelzbetriebe", "Schark- und Speisewirtschaften", Nr. 4 "sonstige Gewerbebetriebe", Nr. 6 "Gartenbaubetriebe" \* soweit sie jeweils nach Art ihrer Betriebe auf regelmäßige Kundenpräsenz angewiesen sind, Nr. 7 "Tankstellen" sowie Nr. 8 "Vergnügungsläden".
  - Im Block 1 (MI1) ist die Errichtung eines Kindergartens zulässig.
  - Einschränkungen für MI1 - Bereich "B" Innerhalb des Bereichs "B" im Block 1 sind Gebäude oder Gebäudeteile mit der Zweckbestimmung "Wohnen" nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**
  - Die mittlere Oberfläche der eingeschlossenen privaten Wohnweges wird als Basishöhe (BH) für die Baublocke 1 und 2 festgesetzt.
  - Solange eine verbindliche Planung für den Wohnweg fehlt, wird die Basishöhe mit 12,60 m ü. NN festgesetzt.
  - Die festgesetzten Gebäudehöhen gelten als Maß zwischen Basishöhe und dem höchsten Punkt der Dachdeckung.
  - Ausnahmen: Für Schornsteine, Abluft- und Solaranlagen ist ausnahmsweise eine Höhe von bis zu 0,60 m über der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig.
- Private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Bildungen von Einzelgrundstücken sind so anzulegen, dass sie mit mindestens 5 m Breite an den Wohnweg anschließen.
  - Für den Wohnweg ist Gemeinschaftseigentum zugunsten der Grundeigentümer in den Blöcken MI1 und MI2 und entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu bilden.
  - Alle erforderlichen Vor- und Versorgungsleitungen sind innerhalb der Grenzen des Wohnweges einzubringen.
  - Der Wohnweg ist verkehrsbereitigt ohne Ausweisung von Stellflächen anzulegen.
  - Alle privaten erforderlichen Stellplätze für Fahrzeuge sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen.
  - Für die öffentlich erforderlichen Stellplätze zu Baufäche MI1 sind Stellplätze entsprechend der Ausweisung am Grenzweg anzulegen.
- Vorschriften für Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
  - Eingriffe durch Umsetzen der Knicks sind durch mind. 5 m qualifizierte Neuanlage von Knicks gem. Planarstellung und Kapitel 2.2.2.3 (Umweltbericht) und 18 m Knick-Neuanlage eastern im Knickkompensationspool "Knick Schalkholz 1" der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein GmbH zu kompensieren.
  - Als Ausgleich für Eingriffe in den Boden sind mindestens 1.301 m² Ausgleichsfläche innerhalb des Verfahrensgebietes auszuweisen, gem. Kapitel 2.2.2.4 (Umweltbericht) zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
  - Im Grundstücksstreifen zwischen dem verschobenen Knick und der parallelen Baugrenze im Baublock MI1 sind zum Schutz des Knicks den Boden verschiebende Nebenanlagen jeder Art und erhebliche Veränderungen des Bodenniveaus unzulässig.
  - Die Stellplätze nördlich des verschobenen Knicks und westlich des ersetzten Knicks dürfen auf 1 m Breite vor dem Knickfuß nicht versiegelt werden.
  - In ausgewiesenen Grünflächen zum Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind standortheimische Bepflanzungen zu verwenden.
  - In ausgewiesenen Grünflächen zum Erhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) ist das Entfernen von Bepflanzungen unzulässig, wenn damit der Charakter der Grünfläche nachteilig verändert wird.
  - Alle versiegelten Bodenoberflächen (Weg, Zugänge, Zufahrten und Terrassen) sind durchlässig für Niederschlagswasser anzulegen.
  - Niederschlagswasser in Baublocken 1 und 2 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<sup>th</sup>) vorzusehen.

## Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Meldorf vom 19. März 2019 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen

### Bebauungsplan Nr. 16.B

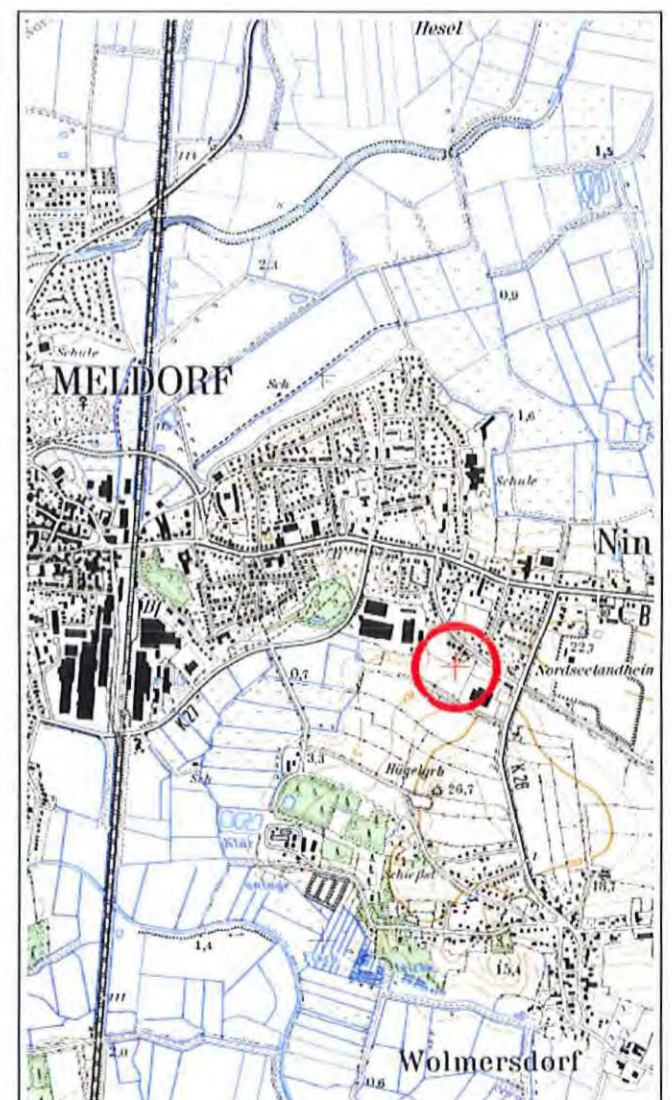
für das Gebiet

südlich des Grenzweges / westlich der Wolmersdorfer Straße (K 26) / nördlich des Brunnenweges,

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Meldorf, den.....

Stadt Meldorf



Satzung der Stadt Meldorf über den

## Bebauungsplan Nr. 16.B

für das Gebiet:  
südlich des Grenzweges, westlich der Wolmersdorfer Straße (K 26), nördlich des Brunnenweges und östlich der bestehenden Bebauung Grenzweg 30 und 32.

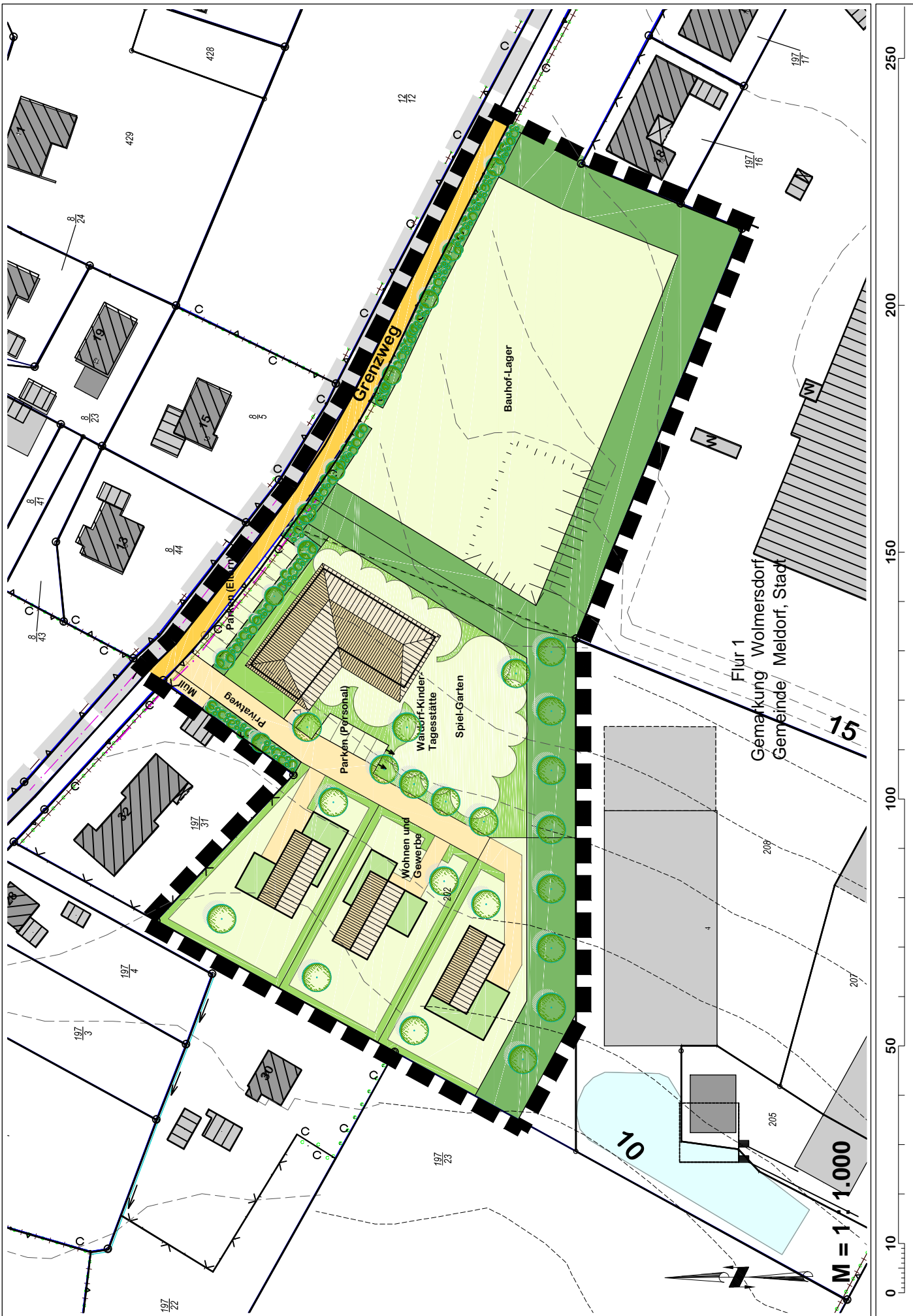
Verfahrensstand:

Beschlossene Satzung  
Meldorf, am 20. März 2019

Planbearbeitung:

Albatros

Gf.: Dipl.-Ing. Thomas Bünz  
Freier Landschaftsarchitekt BDLA  
Breitenburger Straße 40a, 25524 Itzehoe  
Tel. 04821-5302 Fax-5303 tbuenz@buenz.de



Flur 1  
Gemarkung Wolmersdorf  
Gemeinde Meldorf, Stadt

Stadt Meldorf - Bebauungsplan Nr. 16.B - Vorhabenplan / 1:1.000

Albatros Projekte GmbH 25524 Itzehoe Breitenburger Str. 40a / 29.10.2018



# Stadt Meldorf

## teilweise vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16.B

### Begründung

für das Gebiet: “südlich des Grenzweges /  
westlich der Wolmersdorfer Straße(K 26) /  
nördlich des Brunnenweges und  
östlich der bestehenden Bebauung  
Grenzweg 30 und 32”

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](mailto:tbuenz@buenz.de)**



# Bebauungsplan Nr. 16.B der Stadt Meldorf

## hier: Begründung

### Inhaltsverzeichnis

1. Satzungsrahmen	7
1.1 Anlass und Entwicklung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16.B	7
1.2 Lage im Stadtgebiet, Geltungsbereich	7
1.3 Planungsrecht	7
1.4 Übergeordnete Planungen	7
1.4.1 Flächennutzungsplan	8
1.4.2 Landschaftsplan	8
1.4.3 Sonstige Darstellungen	8
1.5 Besondere Merkmale des Vorhabens	8
1.6 Schallimmissionen aus benachbartem Gewerbegebiet	9
2. Umweltbericht	10
2.1 Projekt-Daten	10
2.1.1 Kennwerte des Vorhabens	10
2.1.2 Relevante Umweltbelange	10
2.2 Umweltprüfung	10
2.2.1 Örtlicher Bestand	10
2.2.1.1 Tiere	11
2.2.1.2 Pflanzen	12
2.2.1.3 Geschützte Biotope	12
2.2.1.4 Boden	13
2.2.1.5 Wasser	13
2.2.1.6 Luft und Klima	13
2.2.1.7 Menschen	13
2.2.1.8 Landschaftsbild, Landschaftserleben	13
2.2.1.9 Kultur- und Sachgüter	13
2.2.1.10 Emissionen, Abfall, Abwässer	13
2.2.2 Entwicklungseinschätzungen	14
2.2.2.0 Voraussichtliche Planentwicklung	14
2.2.2.1 Tiere	14
2.2.2.2 Pflanzen	14
2.2.2.3 Geschützte Biotope	15
2.2.2.4 Boden	16
2.2.2.4 a Ausgleichsflächenermittlung	17
2.2.2.5 Wasser	18
2.2.2.6 Luft und Klima	19
2.2.2.7 Menschen	19
2.2.2.8 Landschaftsbild, Landschaftserleben	19
2.2.2.9 Kultur- und Sachgüter	20
2.2.2.10 Emissionen, Abfall, Abwässer	20
2.2.3 Voraussichtliche planlose Bereichsentwicklung	20
2.3 Artenschutz	20
2.3.1 Europäische Vogelarten - Bodenbrüter	20
2.3.2 Europäische Vogelarten - Gehölzbrüter	21
2.3.3 Bewertung zum Artenschutz	21
2.4 Umweltmaßnahmen	21
2.4.1 Eingriffsvermeidungen	21
2.4.2 Ausgleichsmaßnahmen	22
2.4.3 Planungsalternativen	22
2.5 Prägnanz der Umweltprüfung	22
2.5.1 Verfahren der Umweltprüfung	22
2.5.2 Erfordernisse weiterer Beobachtungen	22
2.5.3 Zusammenfassung der Umweltprüfung	22
3 Städtebauliche Maßnahmen	24
3.1 Art der Nutzung	24
3.1.1 Baublöcke Nr. 1 und 2	24
3.2 Maß der Nutzung	24
3.3 Bauweise	25
3.4 Erschließung	25
3.4.1 Lokaler Verkehr	25
3.4.2 Fahrverkehr	26
3.4.3 Ruhender Verkehr - Stellplätze	26
3.4.4 Ver- und Entsorgungen	26
3.5 Maßnahmen zum Schutz der Natur	26
3.5.1 Unvermeidbare Eingriffe in die Natur	27
3.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich	27
3.6 Satzungsergänzende Verträge	28
3.7 Satzungsergänzender Vorhabenplan	28
3.8 Hinweise für die Baudurchführung	28
4. Zusammenfassende Erklärung	29





## 1. Satzungsrahmen

Der Bebauungsplan Nr. 16.B 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.B wird teilweise vorhabenbezogen aufgestellt, weil für den Bereich der baulichen Verwendung (Mischgebiete) Investoren um die Aufstellung gebeten haben. Verbundener Bestandteil der Satzung ist daher ein Vorhabenplan und ein Städtebaulicher Vertrag.

### 1.1 Anlass und Entwicklung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16.B

Die Verfahrensfläche des Bebauungsplan Nr. 16.B ist ein Teilgebiet des ehemaligen Bebauungsplan Nr. 16, der nie rechtskräftig wurde. Der ehemalige Bebauungsplan wurde aus dem bisher bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt und sah umfangreiche Gewerbe- und Industrieflächen vor, die nicht mehr benötigt wurden. Auf der hier entwickelten Fläche des B 16.B waren in der bisherigen Planung überwiegend Schutzflächen vorgesehen.

Der angrenzende Bebauungsplan Nr. 16.A war 2010 noch aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt und beschlossen worden.

Ende 2017 erklärte der Verein Freie Waldorfschule Wöhrden, am Grenzweg in Meldorf eine Kindertagesstätte errichten zu wollen. Der Inhaber des lokal benachbarten Gewerbebetriebs Naturbau-Meldorf erklärte gleichzeitig, auf den angrenzenden Flächen Häuser für Wohnen und Gewerbe errichten zu wollen. Der Bauhof der Stadt Meldorf erklärte Bedarf für eine Baustoff-Lagerfläche.

Mit der Aufstellung der nun als **Bebauungsplan Nr. 16.B** bezeichneten Satzung wird parallel der **Flächennutzungsplan in seiner 14. Änderung** dem aktuellen und voraussichtlichen Bedarf der Stadt Meldorf angepasst.

### 1.2 Lage im Stadtgebiet, Geltungsbereich

Die Vorhabenfläche liegt im östlichsten Stadtbereich südlich des Grenzweges, westlich der Wolmersdorfer Straße (K 26), nördlich des Brunnenweges und östlich der bestehenden Bebauung Grenzweg 30 und 32. Diese Abgrenzung bildet gleichzeitig das Verfahrensgebiet. Ausgenommen ist im äußersten Südwesten eine etwa 163 m<sup>2</sup> messende Dreiecksfläche, die über eine Ausnahmegenehmigung bereits bebaut ist und materiell dem Verfahrensgebiet des Bebauungsplan Nr. 16.A zuzuordnen ist.

### 1.3 Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 16.B wird teilweise vorhabenbezogen nach § 12 BauGB aufgestellt. 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.B liegt im Regionalplan innerhalb der Fläche, die als "baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes" dargestellt ist.

### 1.4.1 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 16.B wird als Teilbereich aus der parallel aufgestellten 14. Änderung im Flächennutzungsplan entwickelt. Er nutzt für seine westlich Abgrenzung eine bestehende Grundstücksgrenze östlich bestehender Bebauung.

Im Flächennutzungsplan ist der Bauflächenbereich des B-Plans Nr. 16.B als Mischgebietsfläche ergänzt mit einer Lager- und zugehöriger Grünfläche ausgewiesen worden.



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. (Siehe hierzu auch Kapitel 2.1.2 (Umweltbericht)).



Abbildung 2: Landschaftsplan (graue Schraffur = aktuelle Bebauungspläne)

### 1.4.3 Sonstige Darstellungen

Der **Geltungsbereich** des Bebauungsplan Nr. 16.B hat eine Ausdehnung von 12.325 m<sup>2</sup>.

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

Die äußere Erschließung erfolgt über den Grenzweg, 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.

### 1.5 Besondere Merkmale des Vorhabens

Der Bebauungsplan ermöglicht mit seinen Festsetzungen die Entwicklung von 3 verschiedenen Bereichen:

- Mischgebiet zur Errichtung einer Kindertagesstätte mit zugehörigen Freianlagen,
- Mischgebiet zur Errichtung von Häusern für Wohnen und Gewerbe,
- die Anlage einer Fläche zum Lagern von Materialien des örtlichen Bauhofs.

In der Nachbarschaft bereits vorhandene Gewerbebetriebe (südlich und östlich) müssen hinsichtlich tolerierbarer Geräusch-Immissionen bewertet werden. Im benachbarten Bebauungsplan Nr. 16.A waren zulässige Lärm-Emissions-Höchstwerte festgesetzt worden.

Zu erwartende Lärmstörungen aus gegenwärtiger Nutzung können Kühl-Lastwagen in der Anlieferung und im Warenabtransport des südöstlich angrenzenden Fleischereibetriebes sein, die auch nachts und in den frühen oder späten Abendstunden zu erwarten sind. Lärmstörungen aus dem südlich angrenzenden Handwerksbetrieb sind tags zu erwarten. Sie sind durch deren geschlossene Bebauung deutlich vermindert. Aussagen zu Schallimmissionspegeln im Verfahrengbiet wer-

den durch ein Fachgutachten des TÜV-Nord ergänzt, das weiter unten zitiert wird.

Weil eine Kinder-Tagesstätte (**Baublock MI 1**) nachts nicht regelmäßig in Nutzung ist, wird sie relativ zu den Verkehrsflächen des Fleischereibetriebes am nächsten zugeordnet.

Das Mischgebiet mit dem **Baublock MI 1** ermöglicht die Ansiedlung und Entwicklung von allgemein zulässigen Anlagen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO. Aktuell vorgesehen ist die Errichtung einer Kindertagesstätte, die vom Verein "Freie Waldorfschule Wöhrden" betrieben werden soll. Aus Gründen möglicher Schallimmissionen wurde der Baublock in die Bereiche "A" und "B" gegliedert, im Bereich "B" wurde die Nutzung "Wohnen" ausgeschlossen. Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe mit direktem Kundenverkehr und Vergnügungsstätten werden hier nicht zugelassen.

Das Mischgebiet mit dem **Baublock MI 2** ermöglicht die Ansiedlung und Entwicklung von allgemein zulässigen Anlagen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO. Hiervon ausgenommen sind jedoch Einzelhandelsbetriebe, soweit mit Kundenverkehr zu rechnen ist, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Aktuell vorgesehen sind Gebäude der benachbarten Firma "Naturbau Meldorf GmbH" mit Auslagerung der Verwaltung, Musterhäuser und Ferienwohnungen..

Der Ausschluss des Einzelhandels mit Kundenverkehr ist mit der Enge des Gebiets begründet, in der jeglicher zusätzlicher Verkehr vermieden werden soll.

Die vorhandenen Flächen werden zur Zeit landwirtschaftlich oder auch bereits als Lagerfläche genutzt.

Die Vorhaben werden an die vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme der Stadt Meldorf angebunden. Besondere, gefährliche oder belästigende Abfälle, besondere Umweltgefahren und Umweltbelästigungen oder besondere Unfallrisiken werden nicht erwartet.

Der Planbereich ist durch die vorhandenen übergeordneten Hauptverkehrsstraßen günstig angebunden, ohne empfindliche Nutzungsbereiche über schon vorhandene Vorbelastungen hinaus zu stören.

Der Standort der Vorhaben stellt keinen empfindlichen Eingriff in dem Natur- und Landschaftsraum dar. Alternative Standorte (Kindertagesstätte) wurden vor dem Planverfahren dennoch gesucht, aber nicht in vergleichbaren Nutzungsmöglichkeiten im Nahbereich der Wohnbereiche der Stadt Meldorf gefunden. Der unvermeidliche Eingriff in den Natur- und Landschaftsraum kann vollständig, qualitativ gleichwertig wiederhergestellt werden.

Die verwendeten landwirtschaftlichen Flächen sind nicht von herausragender Qualität und für die Landwirtschaft entbehrlich. Die Flächen haben für die Naturentwicklung keine besondere Bedeutung und bieten für die Erholung kaum Möglichkeiten.

Für übergeordnete und im Großraum angesiedelte Schutzgüter sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, weil die Entfernungen in Verbindung mit der vorgesehenen Nutzung keinerlei Einflussnahme erwarten lässt (siehe hierzu Kapitel 2.1.2 im Umweltbericht)

Die im kleinteiligen Nahbereich erwarteten Eingriffe in Biotope (Knicks) werden ausgeglichen. Im Ergebnis bleibt keine Benachteiligung der Natur.

## 1.6 Schallimmissionen aus benachbartem Gewerbegebiet

Die Ausweisung der zur Bebauung vorgesehenen Flächen als Gemischte Bauflächen hat zur Folge, dass Immissionsrichtwerte nach Ziffer 6.1 und 6.3 der TA Lärm mit tags max. 60 dB(A) und nachts mit max. 45 dB(A) einzuhalten sind. Da die Planfläche an ein bestehendes Gewerbegebiet angrenzt, wurde zur Überprüfung eine Schallimmissionsuntersuchung durch den TÜV-Nord hinzugezogen. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Mischgebietsausweisung mit den schalltechnischen Anforderungen des vorbeugenden Immissionsschutzes gegen Gewerbelärm vereinbar ist, wenn die Ausgestaltung der Ausweisung dem Nutzungskonzept folgt.

Grundlage der schalltechnischen Untersuchung sind Festsetzungen zulässiger maximaler flächenbezogener Schalleistungspegel im Bebauungsplan Nr. 16.A des benachbarten Gewerbegebietes.

Das Gutachten des TÜV-Nord vom 26.03.2018 wird der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16.B als Anlage beigefügt.

## 2. Umweltbericht

Mit diesem Umweltbericht werden Ergebnisse der Umweltprüfung dargelegt, die im Zusammenhang mit der Entwicklung dieses Bebauungsplanes durchgeführt wurden.

### 2.1 Projekt-Daten

Das Vorhaben des Bebauungsplan 16.B liegt im Osten des Meldorfer Stadtgebietes. Die Verfahrensfläche ist nördlich mit der Straße Grenzweg, östlich und südlich mit dem Bebauungsplan 16.A und der bestehenden Bebauung am Grenzweg 30 und 32 umgrenzt.

#### 2.1.1 Kennwerte des Vorhabens

Der Bebauungsplan Nr. 16.B verfolgt im wesentlichen 2 Ziele:

1. 56 % der Verfahrensfläche soll einer Bebauung zugeführt werden,
2. 44 % der Verfahrensfläche wird zur Lagerung von Baustoffen durch den städtischen Bauhof benötigt.

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche wird etwa zur Hälfte für eine Kindertagesstätte bereitgestellt. Die andere Hälfte ist für Bebauungen mit Einzel- und / oder Doppelhäusern zum Wohnen und für Gewerbe vorbereitet. Beide Bebauungen lassen ein hohes Maß an offenen Freianlagen erwarten.

#### 2.1.2 Relevante Umweltbelange

In unmittelbarer Umgebung sind keinerlei Schutzflächen im Sinne des Naturschutzrechts vorhanden. Entferntere Schutzbereiche sind wie folgt zu berücksichtigen:

- |   |                      |
|---|----------------------|
| - NSG ehemaliger Fuhlensee (FFH-Gebiet)               | Entfernung ca. 4 km  |
| - NSG Kronenloch (FFH-Gebiet) -                       | Entfernung ca. 5 km  |
| - FFH-Gebiet beim ehemaligen Windberger See -         | Entfernung ca. 2 km  |
| - Nebenverbundachse "Süderau" (Biotopverbundsystem) - | Entfernung ca. 1 km  |
| - Geotope -   | nicht im Nahbereich  |
| - Wasserschutz- und Schongebiete -                    | nicht im Nahbereich  |
| - Überschwemmungsgebiete -                            | nicht im Nahbereich. |

### 2.2 Umweltprüfung

Der Umweltprüfung liegt ein Fachbeitrag von Dipl.-Biologe Torsten Bartels (Hamburg) zugrunde.

#### 2.2.1 Örtlicher Bestand

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist im westlichen Bereich von einer ruderalen Grasflur auf weitgehend ebener Fläche eingenommen. Auf dieser dominieren im Vegetationsbestand Gräser der Arten Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*) und anderen häufig vertretenen Gräserarten. In geringerem Anteil kommen ruderale Kräuterarten vor, in denen die typischen Arten Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) und Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) vertreten sind. Randlich hat sich Brombeergebüsch (*Rubus fruticosus*) entwickelt.

Der östliche Teil des Bebauungsplangebietes ist durch Erdwälle gegliedert, die zwei zur Straßenseite offene, ebene Flächen umgrenzen. Die Wälle sind von Laubbäumen bestanden, während die ebenen Flächen eine ruderale Grasflur im Vegetationsbestand aufweisen bzw. durch Grantbelag befestigt sind. Auch entlang der Straße Grenzweg befindet sich Baumbestand.

Im Baumbestand sind Pappeln mit zwei Arten vertreten. Ein Bastard aus Grau-Pappel (*Populus X*

*canescens*) und Balsam-Pappel (*Populus balsamifera*) ist mehrfach vertreten mit Stammstärken von 0,2 m bis 0,5 m Stammdurchmesser in Brusthöhe (Stdm.) , während die Schwarz-Pappel (*Populus nigra*) mit einem Baum in einer Stammstärke von 1,3 m Stdm. im Plangebiet vorkommt. Weitere Laubbäume im rückwärtigen Bereich sind Rotbuche (*Fagus sylvatica*) mit ca. 0,6 m Stdm., Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) mit ca. 0,6 m Stdm. sowie Sandbirken (*Betula pendula*) mit geringeren Stammstärken. Entlang der Straße stehen Spitzahorn (*Acer platanoides*) und Stieleiche (*Quercus robur*) mit jeweils ca. 0,3 m Stdm.



Abbildung 3: Biotoptypenkartierung

Schnellwachsende Bäume, zu denen Pappeln gehören, erreichen relativ rasch hohe Stammstärken. Bezüglich der Altersstruktur ist der Baumbestand in eine mittlere Altersklasse einzuordnen. Es handelt sich nicht um besonders alten Baumbestand.

Das Plangebiet ist nicht von erheblicher Bedeutung für den Naturschutz (Anmerkung: diese Einschätzung des Biologen betrifft die Vorhabenfläche als Ganzes). Der Baumbestand wird als teilweise erhaltenswert eingestuft. Die Bewertung erfolgt im Sinne des „Runderlasses zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 9.12.2013).

Auf nahezu der gesamten zur Bebauung vorgesehenen Fläche wurde junge Sukzession als ruderale Brombeer- (RHr) und Grasflur (RHg) vorgefunden. Diese ehemalige Maisackerfläche wurde seit ca. 2014 nicht mehr bewirtschaftet, weil Pläne für ihre Bebauung bestanden. Diese ruderalen Flächen könnten in weiterer Entwicklung besondere Bedeutung für den Naturschutz haben. Laut dem Anhang des gemeinsamen Runderlasses vom 9.12.2013 haben sie auch bereits jetzt als kurzfristig wiederherstellbare Funktion und Werte besondere Bedeutung für den Naturschutz (Nr. 3.2 des Anhangs).

### 2.2.1.1 Tiere

Das Vorkommenspotenzial für Tierarten im Bereich des Plangebietes wird im Folgenden mit Bezug auf die Habitatausstattung der einzelnen Biotopbereiche, gegliedert nach Artengruppen, beschrieben.

#### Säugetiere:

Für Fledermäuse weist das Plangebiet keine geeigneten Strukturen für Winterquartiere oder Wochenstuben auf. Gebäude mit Quartierspotenzial sowie Baumhöhlen mit geeigneter Ausformung in Altbäumen fehlen im Plangebiet. Jagdflüge von Fledermäusen über das Plangebiet sind möglich; eine besondere Bedeutung ist jedoch nicht erkennbar.

Das Vorkommen von Haselmäusen im Gehölzbestand im Plangebiet kann ausgeschlossen werden, da das Gebiet Meldorf nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Verbreitungsgebiet dieser Art liegt. Die Haselmaus ist im gesamten Kreis Dithmarschen nicht verbreitet (LLUR 2016).

#### **Vögel:**

Die ruderale Grasflur im Bebauungsplangebiet (westlicher Bereich) ist als Habitat für bodenbrütende Vögel grundsätzlich geeignet. Aufgrund der Nähe zu Siedlungsflächen sind Brutvorkommen von Arten mit geringerer Störungsempfindlichkeit, wie z.B. Fasan, zu erwarten.

Der Baumbestand im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes ist als Lebensraum gehölzbrütender Vögel grundsätzlich geeignet. Dieser Bereich ist geeignetes Habitat für Vögel, die ihre Nester im Geäst der Laubbäume oder in Bodennähe im Gehölzbestand anlegen (Gehölzfreibrüter).

Spechthöhlen, die für Gehölzhöhlenbrüter geeignet wären, wurden nicht gefunden. In diesem Bereich des B-Plangebietes ist von potenziellen Vorkommen allgemein häufiger vertretener und ungefährdeter Arten der Gehölzbrüter auszugehen. Besonders seltene und anspruchsvolle Arten wie z.B. Neuntöter oder Braunkehlchen sind hier **nicht** zu erwarten.

Feldlerchen besiedeln offene Kulturlandschaften und darin weiträumige Offenflächen. Die bodenbrütende Art benötigt Sichtfreiheit. Feldlerchen halten beim Brüten Abstände von mindestens 60 bis 120 m zu Vertikalstrukturen wie Wald- und Siedlungsflächen ein. Dabei werden einzelne Gebäude, Bäume und Gebüsche toleriert (BAUER, H.-G., E. BEZZEL & W. FIEDLER 2005).

Kiebitze besiedeln offene Agrarlandschaften. Die Art ist scheu gegenüber Menschen und hält ebenfalls vergleichsweise hohe Fluchtdistanzen zu Menschen, Gebäuden sowie auch zu Gehölzbeständen. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Abstände der Freiflächen zu den angrenzenden Siedlungsflächen und Gehölzbeständen, die Vertikalstrukturen bilden, kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet nicht den Lebensraumansprüchen von Feldlerche und Kiebitz entspricht und somit von den beiden Arten der Bodenbrüter nicht als Brutgebiet genutzt wird.

#### **Amphibien und Reptilien:**

Da naturnahe Gewässer im Plangebiet fehlen, sind Laichgewässer von Amphibien nicht betroffen. Die gehölzbestandenen Bereiche sind nur eingeschränkt als Land- bzw. Winterlebensraum von Amphibien geeignet und entsprechende Vorkommen insbesondere von Amphibienarten streng geschützter Arten sind unwahrscheinlich. Dies trifft auch auf Reptilienarten zu.

#### **Wirbellose:**

Die Käferarten Eremit (*Osmoderma eremita*) und Heldbock (*Cerambyx cerdo*) sind sehr standorttreu und nutzen alte Laubbäume bestimmter Arten, vorwiegend Eichen, mit Totholzanteilen sowie weiteren sehr speziellen Habitateigenschaften zur Larvenentwicklung. Die beiden Käferarten sind nach verfügbaren Daten und Literatur im Naturraum, in dem das Plangebiet liegt, nicht verbreitet. Die Bäume im Plangebiet sind als Lebensraum für diese Arten nicht geeignet. Das Vorkommen von Käferarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie ist somit aufgrund ihrer Verbreitung und ihrer Habitatanforderungen auszuschließen.

Vorkommen von Libellen, Heuschrecken, Schmetterlingen, Schnecken und anderen Wirbellosen der streng geschützten Arten sind aufgrund ihrer Verbreitung bzw. ihrer Habitatanforderungen im Plangebiet auszuschließen.

### **2.2.1.2 Pflanzen**

Geschützte Pflanzen wurden im B-Plangebiet nicht vorgefunden.

### **2.2.1.3 Geschützte Biotope**

Die Knicks entlang dem Grenzweg sind nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope.

Die insgesamt ca. 117 m Knick stehen auf einem ca. 1 m hohen und bis zu 3 m breiten Wall. Der Pflegezustand ist gut: er wurde vor etwa 2 Jahren fachgerecht unter Belassung von Überhältern auf den Stock gesetzt. Die Hauptarten sind Brombeere (*Rubus fruticosus*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna*), vereinzelt enthalten sind auch Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*) und Stieleiche (*Quercus robur*).

#### **2.2.1.4 Boden**

Der Untergrund der Plangebietsfläche ist grundwasserferne Podsol-Braunerde. Die natürliche Bodenertragskraft wird im Umweltatlas mit mittlerer Qualität angegeben.

Im östlichen Verfahrensbereich, der eine höher gelegene Ebene bildet, sind mehrere Bodenlagerungen und eine abgegrabene Mulde (vorh. Regenrückhaltung) vorhanden. Der westliche Verfahrensbereich lässt ein nach Westen fallendes Gefälle erkennen. Der Höhenunterschied beträgt hier etwa 4 m.

#### **2.2.1.5 Wasser**

Natürliche Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Niederschläge sammeln sich aber erkennbar oberflächennah in der südwestlichen Verfahrenfläche, wo sich ein Entwässerungsgraben anschließt. Der Grundwasserstand liegt ganzjährig grundsätzlich tiefer als 2 m.

#### **2.2.1.6 Luft und Klima**

Das Lokalklima im Plangebiet wird von der Übergangslage zwischen trockenerer Geest zur feuchteren Niederung geprägt. Je nach Exposition bestehen verschiedene kleinklimatische Bereiche. Die sandig-trockenen Geestböden werden in ihrer sonnenexponierten Westlage leicht erwärmt. Die Gebäude und versiegelten Flächen tragen ebenfalls zur Erwärmung bei. Zusammen mit den Meereswinden wird im Gebiet eine rege Luftzirkulation bestehen.

#### **2.2.1.7 Menschen**

Am Grenzweg sind allgemeine Wohngebiete vorhanden. Südlich schließt sich eine Gewerbegebiet an. Das östliche Verfahrensbereich ist eingefriedet. Das westliche Gebiet wurde bis vor wenigen Jahren ackerbaulich genutzt. Eine freizeitliche Nutzung der Verfahrenfläche konnte daher bisher nicht stattfinden.

#### **2.2.1.8 Landschaftsbild, Landschaftserleben**

Der Planungsraum der B-Planfläche ist als Teil des Übergangs von der Marsch auf die Geest kennzeichnet. Die Fläche besitzt eine nach westsüdwest fallende Neigung von knapp 6 % und bietet nach Westen einen schönen Ausblick in die Marschlandschaften. Die Vorhabenfläche selbst ist nicht auffallend.

Da die südöstliche Gewerbefläche (Fleischereibetrieb) jedoch zu einer höheren Ebene aufgefüllt wurde, stellt sie sich besonders erhaben dar. Deren westlicher und nördlicher Gehölzrand ist daher von besonderer Bedeutung, weil nur er in der Lage ist, die dortige Bebauung wenig störend in das Landschaftsbild einzubinden. Der südöstlich anschließende Gewerbebetrieb hat mit seinem mächtigen Baukörper nach Süden eine prägende Dominanz.

#### **2.2.1.9 Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind im Verfahrensbereich und seiner einflussnehmenden Umgebung nicht bekannt.

#### **2.2.1.10 Emissionen, Abfall, Abwässer**

Südlich an das Verfahrensbereich angrenzende Gewerbebetriebe sind hinsichtlich ihrer Schallemissionen durch den dort geltenden Bebauungsplan Nr. 16.A begrenzt. Um deren Auswirkungen auf dieses B-Plangebiet festzustellen, wurde ein gesondertes Lärmgutachten beauftragt, dessen Ergebnisse an anderer Stelle dargestellt wird.

Beide angrenzenden Gewerbebetriebe sind über betriebsspezifische Anforderungen an die Meldorfer Entsorgungsnetze angeschlossen (Schmutzwasser / Fettabscheider, Niederschlagsabführung).

Belästigende Gerüche (z.B. durch den Betrieb zur Fleischverarbeitung) konnten bisher nicht festgestellt werden.

## 2.2.2 Entwicklungseinschätzungen

Nachfolgend wird dargestellt, welche Auswirkungen die Planung auf die im Bestand ermittelten Schutzgüter haben wird.

### 2.2.2.0 Voraussichtliche Planentwicklung

Im östlichen Verfahrensgebiet ist mit der Ausweisung "Ablagerfläche" kaum eine Veränderung des Status quo zu erwarten, weil diese Art der Nutzung weitgehend seit geraumer Zeit der Planung entspricht.

Im westlichen Verfahrensgebiet wird es zukünftig Versiegelungen durch Bebauungen und Oberflächenbefestigungen geben. Allerdings ist davon auszugehen, dass die Art der festgesetzten Bebauungen gärtnerische Freianlagen ermöglichen werden, mit denen eine deutlich höhere Vielfalt an Pflanzenstrukturen und damit auch an Lebensräumen für Tiere gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten sein.

#### 2.2.2.1 Tiere

Es wird besiedelter Raum geringfügig in die bisher freie Landschaft gerückt. Aufgrund der nischenartigen besonderen Lage (allseits bereits umgeben durch vorhandene Bebauung) und der bisherigen Ackernutzung sind lediglich die Tiere im Gebiet anzutreffen, die allgemein im besiedelten Raum auch bereits vorhanden sind.

**Prognose:** Mit der Nutzungsänderung sind keine nachteiligen Entwicklungen für Tiere zu erwarten. Gegenüber der bisherigen Ackernutzung im westlichen Bereich sind zukünftig gering oder wenig genutzte Gartenbereiche möglich, die neuen, bisher nicht vorhandenen Lebensraum zulassen könnten. Im östlichen Verfahrensgebiet wird keine deutliche Veränderung erwartet.

#### 2.2.2.2 Pflanzen

Eine erheblich nachteilige Betroffenheit für Pflanzengesellschaften kann insgesamt nicht erkannt werden: im östlichen Bereich werden keine bedeutenden Veränderungen zu erwarten sein, weil mit dem festgesetzten äußeren Grüngürtel die meisten Feldgehölze und Bäume des Bestands erhalten werden können. Bei einer Freiräumung des dort zentralen Bereichs ist der Verlust an Gehölzmasse geringer als der Zuwachs im Randbereich.

Im gesamten Bereich der MI-Ausweisungen sind junge Sukzessionen (ruderales Brombeer- und Grasfluren) von allgemeiner Bedeutung durch die Überplanung betroffen, die nach dem gemeinsamen Runderlass jedoch in der Kategorie "Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz" geführt werden. Die "allgemeine Bedeutung" ergibt sich aus dem jungen Alter (ca. 4 Jahre unterlassene Grundstückspflege) dieser Sukzession. Mit zunehmendem Alter würde sich die Vielfalt und Bedeutung als Lebensraum erhöhen. Der Runderlass empfiehlt bei diesen kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen und Werten der Ruderalfluren einen Ausgleich im Verhältnis 1:1.

**Prognose:** Die vollständige Beseitigung der jungen Ruderalfluren (~ 5.700 m<sup>2</sup>) ist unvermeidlich, weil sie die vollständigen Bauflächen betreffen. Ein Ausweichen an einen anderen Ort ist weder möglich noch sinnvoll, denn diese Baufläche bildet nun eine abrundende und zu den Nachbarn ergänzende Lückenschließung nach der Entscheidung, mit der parallelen 14. Flächennutzungsplanänderung, angrenzende ehemalige Gewerbeflächen-Ausweisungen mit einer Ausdehnung von ca. 2,2 ha in landwirtschaftliche Flächen zurück zu entwickeln. Diese Rückentwicklung enthält ein bedeutendes positives Potenzial im lokalen Landschaftsraum.



Laut Runderlass ist diese Flächen 1:1, also mit 5.700 m<sup>2</sup> Fläche zum Ausgleich zu kompensieren.

Weitere lokal bedeutende Gehölzgesellschaft werden mit der Ausweisung des Grünrandes und der dort zum Erhalt festgesetzten Bäume bewahrt. Die den benachbarten Gewerbebetrieb (Fleischverarbeitung) einbindende Grünkulisse bleibt somit erhalten.

Die im baulichen Bereich verbleibenden Freiflächen lassen durch gärtnerische Anlage eine höhere Pflanzenvielfalt erwarten.

### 2.2.2.3 Geschützte Biotope

In die Knicks (§) muss zur Anlage von PKW-Stellplätzen ein gegriffen werden: auf knapp 30 m Länge wird der Knick um 5 m verschoben (Knickverlegung) und mit dem verbleibenden Knick wieder verbunden. Die Verschiebung ist erforderlich, weil die geplante Errichtung der Kindertagesstätte den Bedarf an Stellplätzen auslöst. Die (öffentlichen) Stellplätze für Eltern und Gäste sollen NICHT innerhalb der Baufläche ausgewiesen werden, weil sie dort eine erhöhte Gefährdung für die Kinder bedeuten könnte und weil sie dort durch zusätzliche Erschließungserfordernisse (Fahrgasse) einen erhöhten Platzbedarf zur Folge hätten. Mit nebenstehenden Bildern wird dargestellt, wie sich bei einem Verzicht auf die Knickverlegung der Bedarf an versiegelten Flächen erhöht beziehungsweise dem Schutzbedürfnis der Kinder widerspricht. In der zusätzlich entstehenden Gemengelage innerhalb des Erschließungsweges wäre dann gleichzeitig ankommender und abfließender Verkehr mit fußläufig dem Kindergarten zustrebenden Kindern zu rechnen.



Abbildung 4: fiktive Stellplatzanlage (Var. 4)

**Abb. 4** (Variante 4) zeigt den erhöhten Platzbedarf, der auch zu einer Verdrängung des geplanten Baukörpers führen müsste, mit der Folge, dass den Kindern Spielfläche in den südlichen Außenanlagen verloren ginge. **Abb. 6** (Var. 5) zeigt einen ähnlichen erhöhten Platzbedarf mit zusätzlicher Folge, dass ein größerer Teil des Knicks isoliert wird. **Abb. 5** (Var. 6) ermöglicht zwar einen geringeren Platzbedarf, macht den Erschließungsweg aber zu einem für die Kinder gefährlichen Verkehrsweg.

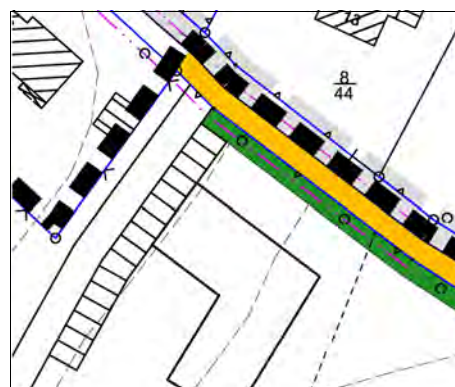


Abbildung 5: fiktive Stellplatzanlage (Var. 6)

**Prognose:** Der betreffende Knick wurde erst kürzlich auf den Stock gesetzt. Die vorhandenen Überhänger sind nicht älter als ca. 20 Jahre. Die Verschiebung des Knicks um ca. 5 m mit der Wiederherstellung des Verbunds (Knick-Neuanlage) lässt eine Wiederherstellung der natürlichen Funktionen in wenigen Jahren erwarten.

**Kompensation:** Die vorübergehende Beeinträchtigung soll gemäß den Bestimmungen in § 15 Absatz 2 Satz 2 BNatSchG in Verbindung mit den Durchführungsbestimmungen zum Knickenschutz (vom 20. Jan. 2017) im Verhältnis 1 : 1,75 ausgeglichen werden. Das bedeutet, dass nach der Wiederherstellung des umgesetzten Knicks 22,5 m Knick an anderer Stelle neu anzulegen sind. Der qualifiziert neu anzulegende Knick wird nur mit 5 m innerhalb des Verfahrensgebietes, nämlich in der entstehenden Lücke zwischen verbleibendem und verschobenem Knick aufgesetzt. Die restlichen 17,5 m werden als 18 m Knick-Neuanlage extern im Knickkompensationspool "Knick Schalkholz 1" in

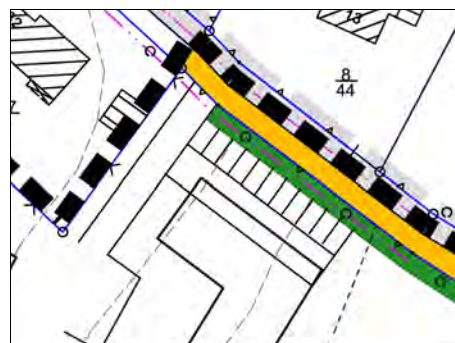


Abbildung 6: fiktive Stellplatzanlage (Var. 5)

der Gemeinde Schalkholz durch die Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein GmbH angelegt. Entsprechende Verträge wurden zwischen den Vorhabenträgern und der Ausgleichsagentur gezeichnet. Die Eingriffe in den vorhandenen Knick sind damit vollständig ausgeglichen.

**Anordnungen:** Um der Wallfuß des verschobenen Knicks von Versiegelungen freizuhalten, darf eine etwa vorgesehene Oberflächenbefestigung der Stellflächen oder deren Einfassung erst in 1 m Abstand vom Wallfuß beginnen. Entsprechende Festsetzung wurde in Punkt 4.4 (Teil "B") dargestellt.

#### 2.2.2.4 Boden

Die Versiegelung bisher offener Oberflächen wird als Eingriff in den Boden bewertet. Der hier vorgesehene Bodenbereich ist von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Zur gleichgroßen Entsiegelung stehen keine Objekte zur Verfügung, daher soll in Anlehnung an die Eingriffsregelung des Landes kompensiert werden:

Vorhabenbereich		Versiegelung			Ausgleichsfläche Bedarf		
Teil	m <sup>2</sup>	bestehend	Faktor	zusätzlich	Faktor	m <sup>2</sup>	%
MI 1	2.122	0	0,4	849	0,50	424	32,6%
Nebenanlagen	212	0	1,0	212	0,30	64	4,9%
Stellplätze	149	0	1,0	149	0,30	45	3,4%
MI 2	2.833	0	0,4	1.133	0,50	567	43,6%
Nebenanlagen	283	0	1,0	283	0,30	85	6,5%
Verkehrsflächen	388	0	1,0	388	0,30	116	8,9%
<b>Tabelle 1: Ausgleichsbedarfsbemessung - Boden</b>						<b>1.301</b>	<b>100,0%</b>

Die vorstehende Tabelle 1 zeigt mögliche Versiegelungswirkungen aus den Festsetzungen des Bebauungsplans und dem daraus resultierenden Kompensationsbedarf. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Begrenzung von Nebenanlagen und die Verpflichtung, diese wasserdurchlässig herzustellen. Zusätzlich besteht die Festsetzung, Niederschlagswasser örtlich zur Versickerung zu bringen. Hiermit ist eine Bewertung der Nebenanlagen, Stellplätze und Verkehrsflächen als Flächen wie "wasserdurchlässige Oberflächenbeläge" gerechtfertigt.

**Prognose:** Mögliche Veränderungen im Schutzgut Boden lassen keine erhebliche Eingriffsschwere erwarten. Die Ausweisung einer großzügigen GRZ, die 40 % Grundstücksüberbauung in der Hauptnutzung erlaubt, lässt auch im Hinblick auf notwendige Grenzabstände nur eine geringe Ausnutzung der begrenzt zulässigen Überschreitung der GRZ (§ 19 Abs. 3 BauN-VO) mit Nebenanlagen erwarten. Wichtige Bereiche der Ränder und des überwiegenden Grünflächenbestands werden als Grünflächen ausgewiesen.

2.2.2.4 a Ausgleichsflächenermittlung

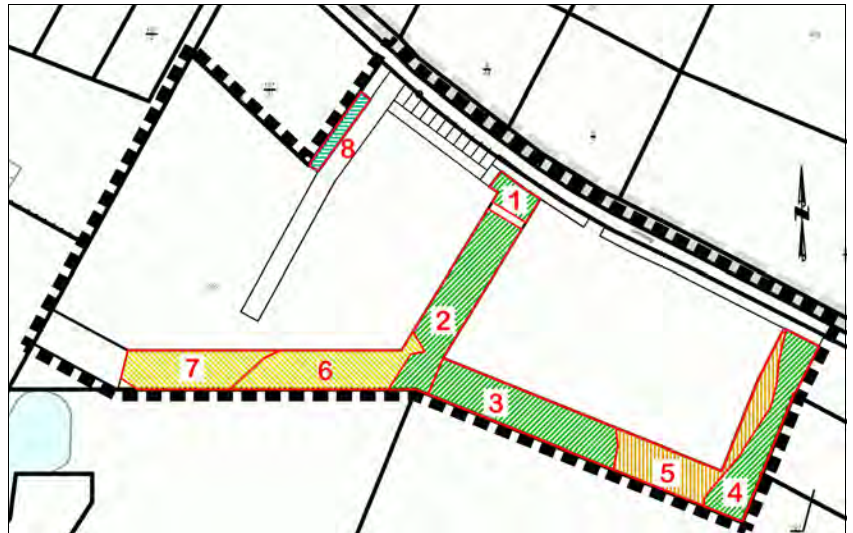


Abbildung 7: Flächen mit Beiträgen zum Ausgleich und Anordnungen zur Aufwertung

Tabelle 2: Ausgleichsflächenangebot - Bewertung / Bemessung

Fl.-Nr.	Ausgang	Fläche m <sup>2</sup>	Anrechn. Wert	Faktor	Ausgl 1	Ausgl 2	Maßnahmen
1	HGp(x)	85	1,00	85	0,80	68	(A), (B)
2	HGp(x)	473	1,00	473	0,80	378	(A), (B)
3	HGp(x)	495	0,75		0,80	297	(A), (B)
4	HGp(x)	353	0,75		0,80	212	(A), (B)
5	SXx	399	0,75		1,00	299	(B), (C)
6	RHr	393	1,00	393	0,67	263	(D)
7	RHg	318	1,00	318	0,67	213	(D)
8	SXx	67	0,75		1,00	50	(C), (D)
9					923	858	
10	Bedarf	1.301	0,50	651	651		
11					1.573		

HGp(x)= Feldgehölz überwiegend nicht heimischer Art

SXx = versiegelte Flächen

Ausgl 1 = festgesetzte Ausgleichsflächen

Ausgl 2 = Grünflächen, mit Anteilen zum Ausgleich

(A) Anteil der Hybridpappeln sukzessive verringern

(B) Anteil natürlichen Unterwuchses erhöhen

(C) Versiegelungen beseitigen

(D) standortgerechte Bepflanzungen

**Kompensation:** Die vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden werden im Verfahrensgebiet des Bebauungsplans Nr. 16.B mit mindestens **1.301 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche** kompensiert. Zum Ausgleich wird die Grünfläche zwischen Baufläche MI1 und der städtischen Ablagerfläche und dem südlich angrenzenden Gewerbebetrieb (Naturbau Meldorf) festgesetzt. Die Ausgleichsfläche hat eine Ausdehnung **1.350 m<sup>2</sup>**. Diese Fläche ist zum Ausgleich gut geeignet, weil sie zu einem biozönotischen Verbund zwischen den östlichen Gehölzflächen, dem Knick und der westlich anschließenden freien Landschaft beitragen kann. Es handelt sich hier um Randlagen der bisherigen Landwirtschaftsfläche, die zu einem naturbetontem Biotop entwickelt wird. Aufgrund der hier kartierten Brombeerfluren und teilweise festgestellten Feldgehölze (HGp Feldgehölz, > 50% Hybridpappeln) ist die Fläche bereits höherwertig als es landwirtschaftlich noch genutzter Acker wäre. In Anlehnung an die ÖkokontoVO des Landes soll die

Fläche daher nur mit einem Anteil von  $1 : 0,8$  und  $0,67 = 923 \text{ m}^2$  zum Ausgleich beitragen.

Die ausgewiesenen Grünflächen (mit Bindungen zum Erhalt oder zur Bildung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 25a und 25b BauGB) umgrenzt:  $1.247 + 67 = 1.314 \text{ m}^2$ ) können laut Landes-Eingriffsregelung jedoch mit  $75 \% (= 985 \text{ m}^2)$  auch zum Ausgleich beitragen, wenn Aufwertungen dieser Flächen zu erwarten sind. Da diese Flächen aber teilweise auch bereits höherwertige Strukturen aufweisen, sollen sie ebenfalls teilweise nur mit einem Anteil von  $0,80 (= 858 \text{ m}^2)$  zum Ausgleich beitragen. Die Ermäßigung durch die Hinzuziehung dieser Grünfläche soll nicht mehr als die Hälfte des ermittelten Flächenbedarfs betragen ( $1.300 : 2 = 650 \text{ m}^2$ ) Somit wird interner Ausgleich wie folgt erreicht:  $923 + 650 = 1.573 \text{ m}^2$  **Ausgleich**. Der zulässige Eingriff in den Boden ist damit ausgeglichen.

**Anordnungen:** In der Ausgleichsfläche sind 6 festgesetzte Bäume zu pflanzen (Festsetzung an anderer Stelle). Ansonsten sind die Flächen mit Ausnahme näher definierter Pflege einer natürlichen Entwicklung zu überlassen. Die zulässige Entwicklungspflege erlaubt das sukzessive Entnehmen standortfremder Bäume (Hybridpappeln) zur Förderung des natürlichen Aufwuchses in der Strauchschicht, seitliches Zurückschneiden von Aufwuchs und das Auf-den-Stock-setzen von Aufwuchs nach der Maßgabe ordnungsgemäßer "Knickpflege", um Folgeschäden durch herabfallende Äste u.ä. zu vermeiden und, falls notwendig, naturnahe Muldenbildung zur geregelten Abführung von Oberflächenwasser.

Die zulässige Entwicklungspflege in den ausgewiesenen Grünflächen (mit Bindungen zum Erhalt oder zur Bildung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 25a und 25b BauGB) gilt gleichermaßen. Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind von der Entnahme ausgenommen. Vorhandene Oberflächenbefestigungen sollen entfernt werden.

**Baumliste:** Unter Berücksichtigung des natürlichen planerischen Standortes und der Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde Dithmaschen sind nachfolgende Bäume zur Auswahl oder gemischt zur Pflanzung geeignet:

Acer campestre	Feldahorn	14-16 cm StU
Fraxinus excelsior 'Geessink'	Esche 'Geessink'	16-18 cm StU
Fraxinus excelsior 'Pendula'	Hängeesche	16-18 cm StU

In den festgesetzten Grünflächen östlich und südlich der Ablagerfläche und nordwestlich der internen Erschließungsstraße sind bauliche Nutzungen ausgeschlossen, wird teilweise bestehender Baumbestand geschützt und Bäume gepflanzt. In den mit Bindung zur Bepflanzung umgrenzten Flächen sollen nur heimische Gehölze und Kräuter gepflanzt werden. In den Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen sind Eingriffe unzulässig, die den Charakter des Bestands nachhaltig verändern können. Bestehende Versiegelungen sollen entfernt werden. In der  $231 \text{ m}^2$  messenden privaten Grünfläche südwestlich Baufläche MI 2 sind 2 Baumpflanzungen vorgenannter Liste festgesetzt.

### 2.2.2.5 Wasser

Der Grundwasserstand liegt tiefer als  $1 \text{ m}$  unter der Oberfläche. Offene Gewässer sind nicht vorhanden. Bei starken oder langanhaltenden Niederschlägen fällt jedoch ein Feuchtbildung im Südwestbereich der Verfahrensfläche auf. Aufgrund der relativ starken Geländeneigung scheint sich vorübergehend hier Niederschlagswasser zu sammeln.

Mit der Bebauung werden sich die Verhältnisse des Niederschlagsabflusses verändern: durch Versiegelungen wird kurzfristig ein erhöhter Staudruck entstehen können. Aus diesem Grund wurde festgesetzt, dass Niederschlagswasser möglichst zur Versickerung zu bringen ist. Alternativ ist das Niederschlagswasser im Baugebiet zu sammeln und nur verzögert den Vorfluten zuzuführen. Im Teil "B" wurde daher festgesetzt:

"4.8. Niederschlagswasser im Baublöcken 1 und 2 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  $300 \text{ l (s*ha)}$  vorzusehen."

**Prognose:** Der Untergrund ist nach bisherigen Erkenntnissen gut für eine Versickerung geeignet. Dies muss im Bauantragsverfahren zusätzlich überprüft werden. Sollte der Untergrund dennoch nicht ausreichend aufnahmefähig sein, ist Rückhaltung erforderlich. Das nach Westen fallende Gelände gibt die Lage einer Regenwasserbewirtschaftung vor.

**Kompensation:** Bei ausreichender Rückhaltung oder Versickerung ist kein weiterer Eingriff in das Schutzgut Wasser festzustellen.

#### 2.2.2.6 Luft und Klima

Die Bewahrung vorhandener Grünsysteme und deren Ergänzung innerhalb der Bauflächen verbessern das Mikroklima im Gebiet. Darüber hinaus werden keine Maßnahmen für erforderlich gehalten.

**Prognose:** Aufgrund der Kleinteiligkeit des Vorhabens sind keine negativen klimatischen Belange zu befürchten.

**Kompensation:** keine Kompensation erforderlich.

#### 2.2.2.7 Menschen

##### Lärm

Die Ausweisung als Mischgebiet hat auch zur Folge, dass ein Störungsgrad durch Geräusche hier höher sein kann, als in einem reinen Wohngebiet. Die Zulässigkeit von nicht störendem Gewerbe im Gebiet und die Benachbarung bestehender Gewerbebetriebe lässt zeitweilig eine begrenzte Geräuschkulisse als möglich erwarten. Für die bestehenden Gewerbebetriebe wurden im Bebauungsplan Nr. 16.A Höchstgrenzen zulässiger Lärmemissionen festgesetzt. Zur Berücksichtigung der hieraus möglichen Störungen wurde ein Lärmschutzgutachten durch den TÜV Norddeutschland e.V. erarbeitet, das Auskunft über verbleibende Immissionen im Gebiet zeigt. Diese Immissionen entsprechen den Planungsrichtwerten der DIN 18005 für den Schallschutz im Städtebau. Das Gutachten ist der Anlage zugefügt.

Mit der Anordnung der Bauflächen wurden mögliche Störungen aus der Nachbarschaft bereits berücksichtigt. Weil im südlichen Bereich des Block MI1 die theoretisch möglichen Schallimmissionen höher sein können, als Durch DIN 18005 vorgegeben, wurden hier Gebäude und Gebäudeteile mit der Nutzung Wohnen ausgeschlossen.

**Prognose:** Im weiteren Verfahrensgebiet werden keine unzulässigen Lärmimmissionen erwartet.

**Kompensation:** keine Kompensation erforderlich.

##### Freizeit

Die Verfahrensfläche konnte bisher nicht für Freizeitaktivitäten genutzt werden, weil bis vor wenigen Jahren intensiver Ackerbau betrieben wurde.

**Prognose:** Eine allgemeine Freizeitnutzung ist auch in der Zukunft nicht möglich, weil es sich um Privatgrundstücke weiterhin ohne Durchgängigkeit in die anschließende Landschaft handeln wird.

**Kompensation:** keine Kompensation erforderlich.

#### 2.2.2.8 Landschaftsbild, Landschaftserleben

Das Gelände der Vorhabenfläche besitzt eine auffallende Neigung nach Westen und bietet einen bemerkenswerten Blick in die Marsch. Von der Straße Grenzweg ist dieser Ausblick nur eingeschränkt möglich, weil bereits vorhandene Bebauungen und Grünstrukturen die Sicht einschränken.

**Prognose:** Für Nichtbewohner ist auch zukünftig das Landschaftserleben eingeschränkt.

**Kompensation:** keine Kompensation erforderlich.

### 2.2.2.9 Kultur- und Sachgüter

Hinsichtlich der Kultur- und Sachgüter gibt es im Bereich keine zu beachtenden Belange.

### 2.2.2.10 Emissionen, Abfall, Abwässer

Belange der Schallemissionen wurden an anderer Stelle (Schutzgut Mensch) betrachtet. Weitere besondere Emissionen sind gegenwärtig nicht zu erwarten. Gleiches gilt für die Abfall- und Abwasserentsorgung.

### 2.2.3 Voraussichtliche planlose Bereichsentwicklung

Würde das Vorhaben nicht durchgeführt werden, wäre eine Fortführung der früheren Landwirtschaft auf dieser Fläche nicht mehr anzunehmen, weil sie von angrenzenden Flächen abgetrennt und nach heutiger Bewirtschaftungspraxis zu klein ist. Die Folge wäre vermutlich eine Selbstüberlassung und entsprechende Sukzession. Als alternative Nutzung könnte freizeitliche, landwirtschaftsähnliche Nutzung infrage kommen, wie z.B. Pferdehaltung oder hobbyorientierte Tierhaltung. Dies setzt entsprechende Nachfrage voraus.

## 2.3 Artenschutz

Gemäß § 44 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten;
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören;
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten zu beschädigen;
- Pflanzen der besonders geschützten Arten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Für Vorhaben innerhalb eines Bauleitplans gilt, dass bei Betroffenheit von streng geschützten Tierarten (hier Arten des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie), von europäischen Vogelarten oder von bestandsgefährdeten Arten gemäß Rechtsverordnung ein Verstoß gegen das o.g. Beschädigungsverbot der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nur dann vorliegt, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht weiterhin erfüllt ist.

Für das o.g. Verletzungsverbot wild lebender Tiere gilt dasselbe bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Für das o.g. Störungsverbot gilt, dass eine erhebliche Störung dann vorliegt, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Nach der Potenzialabschätzung zur Lebensraumeignung für Tiere und Pflanzen, (vgl. Kapitel 2.2.1.1) sind Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten (hier Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) nicht zu erwarten. Brutvögel, deren sämtliche europäische Arten besonders geschützt sind, sind hingegen planungsrelevant und hinsichtlich der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen.

#### 2.3.1 Europäische Vogelarten - Bodenbrüter

- **Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG** (Verletzen, Töten von Tieren)

Brutvorkommen von Bodenbrütern ungefährdeter Arten, wie dem Fasan, sind im Plangebiet möglich. Sollten Fasane im Plangebiet brüten, wären ihre Nester von Bautätigkeiten nicht direkt betroffen, da Fasane ihre Nester gewöhnlich nicht innerhalb von Freiflächen sondern an Flächenrändern und somit nicht inmitten künftiger Baugebiete anlegen. Die Zerstörung von Nestern und Gelegen durch Bautätigkeit ist daher nicht zu erwarten.

Bei Umsetzung der Planung ist somit bezüglich Bodenbrütern kein Verstoß gegen das Zugriffsverbot Nr. 1 (Tötungs- und Verletzungsverbot) zu erwarten.

- **Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG** (Störungsverbot)

Erhebliche Störungen für Vogelarten in der Umgebung des Plangebietes durch das Vorhaben und somit Verstöße gegen das Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG (Störungsverbot) können auf Grundlage der Potenzialabschätzung und der Wirkungsanalyse ausgeschlossen werden.

**- Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG** (Schutz von Fortpflanzungs- u. Ruhestätten)

Da es sich bei den potenziell betroffenen Arten um allgemein häufig vorkommende und im Bestand ungefährdete Arten handelt, die bei ihrer Brutplatzwahl flexibel sind, die Wahl ihres Brutplatzes an das jeweilige Habitatangebot anpassen, wird davon ausgegangen, dass betroffene Vögel weiterhin im räumlichen Zusammenhang brüten und sich fortpflanzen werden. Ein Verstoß gegen das Zugriffsverbot der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG ist daher nicht zu erwarten.

**2.3.2 Europäische Vogelarten - Gehölzbrüter****- Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG** (Verletzen, Töten von Tieren)

Verstöße gegen das Zugriffsverbot (Tötungs- und Verletzungsverbot) gehölzbrütender Vögel können eintreten, wenn Gehölze beseitigt werden, die zum Zeitpunkt der Beseitigung zur Brut oder Jungenaufzucht genutzt werden. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten. Dies ist bei der Beseitigung von Bäumen und Gehölzen zu beachten. Diese sind daher im Zeitraum Oktober bis Februar zu beseitigen. Mit dem Beachten dieser Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung können Verstöße gegen das Zugriffsverbot Nr. 1 vermieden werden.

**- Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG** (Störungsverbot)

Erhebliche Störungen für Vogelarten in der Umgebung des Plangebietes durch das Vorhaben und somit Verstöße gegen das Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG (Störungsverbot) können auf Grundlage der Potenzialabschätzung und der Wirkungsanalyse ausgeschlossen werden.

**- Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG** (Schutz von Fortpflanzungs- u. Ruhestätten)

Mit der Umsetzung der Planung ist der dauerhafte Verlust von Brutgebiet für verbunden. Die betroffenen Arten der Gehölzbrüter der ungefährdeten Arten sind in der jährlichen Brutortwahl weitgehend flexibel. In der Umgebung westlich außerhalb des Plangebietes sowie in anderen Bereichen innerhalb und außerhalb des Siedlungsbereiches von Meldorf sind Gehölzbestände in großen Umfang vorhanden, die eine ähnliche oder bessere Habitateignung aufweisen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die betroffenen Gehölzbrüter keine Schwierigkeiten haben werden, neue Brutmöglichkeiten in der Umgebung der Eingriffsflächen zu finden und zu nutzen.

Der dauerhafte Verlust von Brutgebiet ist bezogen auf die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang zu werten. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt kein Verstoß gegen das Zugriffsverbot nach Nr. 3 vor, wenn deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Dies ist für die betroffenen Gehölzbrüter der ungefährdeten Arten wie ausgeführt zu erwarten.

Gegen das Zugriffsverbot nach § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG wird somit nicht verstoßen.

**2.3.3 Bewertung zum Artenschutz**

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes können Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot) betreffend gehölzbrütende Vogelarten eintreten. Dies kann durch das Beachten der Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung) vermieden werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) werden nicht erforderlich.

**2.4 Umweltmaßnahmen**

Als Maßnahmen für die Umwelt werden mit dem Bebauungsplan Nr. 16.B eine Reihe von Festsetzungen beschlossen, die der Einfügung, dem Respekt zu angrenzenden Bereichen, der Eingriffsminde- rung und dem Ausgleich dienen.

**2.4.1 Eingriffsvermeidungen**

Der Eingriff findet in einem Bereich statt, der sich aufgrund bisheriger landwirtschaftlicher Nutzung als wenig sensibel darstellt. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde nach Durchführung der Vorhaben des Bebauungsplan Nr. 16.A aufgegeben, aber anschließend über mehrere Jahre gärtnerisch gepflegt. Er ist in direkter und naher Umgebung von Gewerbe-, Industrie- und Wohnbereichen umgeben. Diese Auswahl ist insofern bereits eine Eingriffsvermeidung, weil mit dem geplanten Vorhaben nicht in Flächen eingegriffen werden muss, die empfindlicher zu bewerten sind. Die Ausweisung der "Ablagerflä-

che" entspricht einer Legalisierung langjähriger bisheriger Nutzung. Im Vorhabengebiet werden vorhandene Grünstrukturen weitgehend erhalten.

#### **2.4.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Ein vorhandener Knick muss zur Anlage für den ruhenden Verkehr umgesetzt werden. Er wird innerhalb der Vorhabenfläche im Verhältnis 1 : 1,75 ersetzt (siehe Kapitel 2.2.2.3).

Durch Überbauung wird Boden versiegelt. Dieser Eingriff wird im Gebiet ausgeglichen (siehe Kapitel 2.2.2.4).

Die gesamte MI-Fläche ist junge Sukzession aus ruderalen Brombeer- und Grasfluren. Laut gemeinsamen Runderlass sollen diese kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen und Werte von Natur und Landschaft im Flächen-Verhältnis 1:1 kompensiert werden.

#### **2.4.3 Planungsalternativen**

Die Baugebietsausweisungen sind vorhabenbezogen. Die teilweise nur hier möglichen projektierten Vorhaben werden an dieser Stelle von der Stadt Meldorf unterstützt. Alternative Planungslösungen oder Ausweichen auf einen anderen Standort wurden geprüft und verworfen, weil gleichwertige Flächen mit geringerer Beeinträchtigung nicht gefunden werden konnten.

Hinsichtlich der inhaltlichen Planungsalternativen wurde geprüft, ob auf eine Umsetzung des Knicks durch (MI1) verzichtet werden könnte (z.B. Kap. 2.2.2.3). Die Anlage notwendiger Stellplätze südlich des bestehenden Knicks wurde verworfen, weil sie deutlich mehr Platz benötigte (zusätzliche Fahrgasse) und damit die Umwelt auf andere Art schädigte. Außerdem würde der Knick hierbei stärker isoliert werden und damit ebenfalls eine Degradierung erfahren.

### **2.5 Prägnanz der Umweltprüfung**

Die Umweltprüfung ist die Zusammenfassung aller Bestandsdaten, die mit den voraussichtlichen Eingriffen des Vorhaben verglichen werden und in ihren Ergebnissen in diesem Umweltbericht zusammen gefasst werden. Die Umweltprüfung ist dabei ein kontinuierlicher Prozess, in dem immer wieder Daten eingriffsmindernd bereits in die Planung einfließen.

#### **2.5.1 Verfahren der Umweltprüfung**

Zur Bestandsermittlung wurde der Diplom-Biologe Torsten Bartels hinzugezogen, der auch den Artenschutzbeitrag lieferte. Für die aktuelle Planung wurde die Bestandsermittlung aktualisiert, ergänzt und in den jetzt rechtlich erforderlichen Rahmen gegeben.

#### **2.5.2 Erfordernisse weiterer Beobachtungen**

Mit der Durchführung des Bebauungsplans sind keine Eingriffe in bedeutende Lebensräume zu erwarten, die einer Beobachtung und damit einer möglichen Reaktion bedürfen. Es wird dabei davon ausgegangen, dass die festgesetzten "Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden" plangerecht umgesetzt, gepflegt und entwickelt werden.

#### **2.5.3 Zusammenfassung der Umweltprüfung**

Mit Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans wird in Belange des Naturschutzes eingegriffen.

Die vorgefundenen Merkmale des Naturraumes sind überwiegend von nicht erheblicher Bedeutung und können in ihrem Wert und ihrer Bedeutung mit Ausnahme der Knickverschiebung innerhalb der Verfahrensfläche vollständig ausgeglichen werden.

Die Planung erfordert eine Umsetzung eines Knicks um 5 m. Diese Beeinträchtigungen werden mit Anlage neuer (zusätzlicher) Knicks ausgeglichen, die teilweise extern erfolgen muss.

Die Errichtung von Gebäuden und Erschließungsflächen hat Bodenversiegelung zur Folge. Diese Eingriffe werden durch Verpflichtungen zur Niederschlagsversickerung und -rückhaltung minimiert. Verbleibende Eingriffe werden durch Anlage einer naturbelassenen Ausgleichsfläche innerhalb des Ver-



fahrengiebts ausgeglichen.

Besonders geschützte Tiere und Pflanzen sind nicht bedroht. Hierzu wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt und in den Umweltbericht übernommen. Das Original wird der Anlage zugeführt.

Die Landschaft wird mit vorgesehener Bebauung nicht entstehend beeinträchtigt.

Lärmimmissionen sind begrenzt und werden ein übliches Maß nicht übersteigen. Hierzu wurde ein Lärmgutachten durchgeführt und in seinen wesentlichen Aussagen in den Umweltbericht übernommen. Das Original wird der Anlage zugeführt.

Mit Berücksichtigung der Ausgleichsempfehlungen des Umweltberichts verbleiben mit den Umsetzungen des Bebauungsplans nach geltendem Recht keine irreversiblen Schäden in der Umwelt.

### 3 Städtebauliche Maßnahmen

#### 3.1 Art der Nutzung

Das Verfahrensgebiet wird im baulichen Bereich als Mischgebiet festgesetzt und durch eine interne Erschließungsstraße an den Grenzweg angebunden. Die ausgewiesene Lagerfläche bedarf keiner bedeutenden Veränderung gegenüber dem Bestand. Bestehende Grünstrukturen werden weitgehend erhalten. Erforderlicher Ausgleich wird bereitgestellt.

Im einzelnen ist zu den Nutzungen folgendes festgesetzt:

##### 3.1.1 Baublöcke Nr. 1 und 2

werden nach § 6 BauNVO als **Mischgebiet - MI** festgesetzt. Hiermit soll die Errichtung einer Kindertagesstätte im **Baublock MI1** und einiger Häuser für Wohnen und Gewerbe im **Baublock MI2** ermöglicht werden. Das im Gebiet zulässige Gewerbe darf nicht störend für die Funktion Wohnen sein.

Der **Baublock MI1** ist zusätzlich in die Bereiche "A" und "B" gegliedert. Im Bereich "A" gelten die festgesetzten Regelungen uneingeschränkt. Im **Bereich "B"** gelten dieselben Festsetzungen, jedoch sind hier Gebäude oder Gebäudeteile mit der Zweckbestimmung "Wohnen" nicht zulässig, weil bis in diesen Bereich Schallimmissionen aus benachbartem Gewerbegebiet hineinreichen können, die noch nicht den Immissionsrichtwerten nach Ziffer 6.1 und 6.3 der TA Lärm entsprechen.

Es sollen alle anderen nach der Zweckbestimmung für Mischgebiete allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zulässig sein, soweit diese nicht ausgeschlossen werden.

Folgende allgemeine **Nutzungseinschränkungen** werden festgesetzt:

innerhalb der Mischgebiete der Baublöcke 1 und 2 sind die allgemein zugelassenen Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO **unzulässig**, und zwar:

- Nr. 3 alle Arten von "Einzelhandelsbetrieben", soweit sie nach Art ihrer Betriebe auf regelmäßige Kundenpräsenz angewiesen sind,
- Nr. 4 alle Arten von Gewerbebetrieben, soweit sie nach Art ihrer Betriebe auf regelmäßige Kundenpräsenz angewiesen sind,
- Nr. 6 alle Arten von Gartenbaubetrieben, soweit sie nach Art ihrer Betriebe auf regelmäßige Kundenpräsenz angewiesen sind,
- Nr. 7 "Tankstellen" und
- Nr. 8 alle Arten von Vergnügungsbetrieben.

Durch diese Nutzungseinschränkung soll einerseits eine städtebauliche Fehlentwicklung zu Lasten der Zentrumsentwicklung in Meldorf vermieden werden. Andererseits soll hier eine zusätzliche Belastung auch der Nachbarbereiche durch Fahrverkehr vermieden werden. Zusätzlicher Verkehr würde auch der geplanten Nutzung für eine Kindertagesstätte gefährdend gegenüber stehen. Die Enge des Gebietes erlaubt auch keine zusätzliche Ausweisungen für ruhenden Verkehr. Die genannten Nutzungen sind an anderer Stelle im Stadtgebiet von Meldorf in ausreichendem Umfang vorhanden und würden hier planerisch als nicht einfügsam in das gewachsene Ensemble der Nachbarschaft vorgesehen werden können.

#### 3.2 Maß der Nutzung

Innerhalb der bebaubaren Flächen, die durch Baugrenzen umschrieben sind, sind Grundflächenzahlen festgesetzt (GRZ / § 19 BauNVO), mit denen eine anteilige Überbauung angezeigt wird. Die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Überbauung mit Nebenanlagen (mÜ / § 19 Abs. 4 Bau NVO) wird begrenzt, um ein Mindestmaß an offenen Böden mit natürlichen Funktionen zu erhalten. Die maximal zulässige Bauhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) wird durch Angabe der Firsthöhe (Fh) und die Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) festgesetzt:

Baublock	Art der Nutzung	mÜ	GRZ	Fh	Vollgeschosse
Nr. 1	MI	25 %	0,40	11,50	II
Nr. 2	MI	25 %	0,40	9,50	II

Als Grundlage für die **zulässige Bauhöhe** werden Basishöhen geregelt durch Festsetzungen wie folgt:

Als Basishöhe gilt die mittlere Fertighöhe des eingeschlossenen Wohnweges. Sollte hierfür zum Zeitpunkt eines Bauantrages noch keine ausführungsfähige Planung vorliegen, wird die **Basishöhe mit 12,60 m ü.NN.** festgesetzt.

**Begründung:** die MI-Baufläche insgesamt besitzt ein natürliches Oberflächengefälle nach ca. 300° (West-Nord-West) bei maximaler Höhendifferenz in der Fläche von etwa 4 m. Der Wohnweg liegt annähernd parallel zu den Höhenlinien des vorhandenen Geländes auf NN +12,60 m und wird daher in seiner Längsentwicklung kaum Gefälle aufweisen.

Höhen der Fertigfußböden werden nicht festgesetzt, um die Möglichkeit zur Anpassung an das natürliche Gelände zu bieten.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 11,50 m für den **Baublock 1** und entspricht somit NN +24,10 m. Unter Berücksichtigung des natürlichen Gefälles (an höchster Stelle innerhalb der Baugrenze ca. NN +14,70 m), ggf. der Notwendigkeit eines Sockels und der erforderlichen Raumhöhe von min. 2,40 m für 2 Vollgeschosse verbleibt Raum für eine erforderliche Dachneigung eine Höhe von etwa 3 m.

Die mittlere natürlich Geländehöhe im **Baublock 2** beträgt ca. NN +11,00 bis + 11,50 m. Die Bauhöhe wurde mit 9,50 m festgesetzt, somit entspricht die max. zulässige Bauhöhe NN +22,10 m. Unter Berücksichtigung des natürlichen Gefälles (an höchster Stelle innerhalb der Baugrenze ca. NN +12,30 m), ggf. der Notwendigkeit eines Sockels und der erforderlichen Raumhöhe von min. 2,30 m für 2 Vollgeschosse verbleibt Raum für eine erforderliche Dachneigung eine Höhe von etwa 4 m.

Als Ausnahmen zu den Bauhöhen werden für die Baublöcke 1 und 2 technische Aufbauten, die nicht durch die Gebäudeaußenhaut umkleidet sind (Antennen, Schornsteine, Solar- und Abluftanlagen) mit einer maximalen Höhe von 0,60 m über das festgesetzte Maß oberhalb der Gebäudehöhe zugelassen.

Durch diese Festsetzungen soll eine bauliche Entwicklung ermöglicht werden, die einerseits die Höhenlagen der unmittelbar benachbarten Grundstücke und andererseits die Topografie des Natur- und Landschaftsraumes berücksichtigt.

### 3.3 Bauweise

In dem Baublock MI1 wird offene Bauweise und im Baublock MI2 nur Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Dies soll den Charakter freistehender Gebäude der baulichen Umgebung fortsetzen.

### 3.4 Erschließung

Die Erschließung der Bauflächen MI1 und MI2 erfolgt vom öffentlichen Grenzweg über den mittig eingeschlossenen Wohnweg. Er ist als Gemeinschaftseigentum für die Baublöcke MI1 und MI2 einzutragen. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind unter dem Wohnweg einzubringen.

#### 3.4.1 Lokaler Verkehr

Die bestehende Straße "Grenzweg" bildet die Anbindung an den überörtlichen Verkehr. Die Errichtung einer Kindertagesstätte als Vollzug dieses Bebauungsplans rechtfertigt verkehrsdämpfende Maßnahmen, die jedoch nicht mit dem Bebauungsplan geregelt werden können. Einerseits fehlt nach BauGB hierzu das Regelungsinstrumentarium, andererseits verläuft die Gemeindegrenze zu Nindorf mittig entlang der Straße und entzieht sich dadurch der Kompetenz der Stadt Meldorf. Auch weil der Grenzweg teilweise als Durchgangsstraße genutzt wird, ist die Verkehrsaufsicht des Krei-

ses Dithmarschen aufgefordert, dringend über Festsetzungen erheblicher Geschwindigkeitsreduzierungen nachzudenken.

### 3.4.2 Fahrverkehr

Die interne Verkehrsfläche (Wohnweg) wird ab Grenzweg auf 72 m Länge in einer Breite von 5 m von den Vorhabenträgern ausgebaut. Entsprechend ist eine Baulast als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für alle Anlieger auf dem betreffenden Flurstück einzutragen. Der Wohnweg soll als verkehrsberuhigter Bereich gem. § 42 Abs. 2, Anlage 3, Abschnitt 4 StVO ohne Ausweisung von Stellflächen angelegt werden.

### 3.4.3 Ruhender Verkehr - Stellplätze

Weil mit dem Bringen und Holen der Kinder zur Kindertagesstätte Abstellbedarf für PKW entsteht, sollen zur Baufläche M1 gehörend 11 Stellplätze direkt am Grenzweg als Senkrechtparker angelegt werden. Bei der Ausweisung der Stellplätze wurde ein Maß von 5 x 2,70 m gewählt, um zügiges Ein- und Ausparken zu ermöglichen. Dabei muss eine Oberflächenbefestigung einen Abstand von mindestens 1 m zum Fuß des verschobenen Knicks einhalten. Die Stellplätze sollen für Besucher der Kindertagesstätte gekennzeichnet sein und einen Stellplatz für Menschen mit Handicap enthalten. Ziel soll dabei sein, den Grenzweg möglichst verkehrsstörungsfrei zu halten. Sollte bei Veranstaltungen größerer Stellplatzbedarf entstehen, hat die Stadt Zusage zur Mitbenutzung der Lagerfläche gegeben.

Erforderliche Stellplätze für PKW und Fahrräder der Anlieger werden vollständig auf den individuellen Privatgrundstücken untergebracht. Zu den "Anliegern" gehören auch die MitarbeiterInnen der Kindertagesstätte. Mit dieser Regelung sollen Konflikte, insbesondere mit kleinen Kindern im Straßenverkehr vermindert werden.

Im Baublock M1 ist die Stellplatzanlage mit 5 Stellplätzen (6,50 \* 2,70 m) ausgewiesen. Bei Bedarf ist die Stellplatzanlage in Richtung Südwesten erweiterbar. Zur Erleichterung des Rangierens sind die Stellplätze eingerückt.

### 3.4.4 Ver- und Entsorgungen

Im Grenzweg sind bereits alle Leitungen vorhanden, die zur Ver- und Entsorgung benötigt werden:

- Abwasser-Leitung WV Süderdithmarschen
- Trinkwasserleitung WV Süderdithmarschen
- Elektrische Energie E.ON Hanse Vertrieb GmbH
- Haushaltsgas E.ON Hanse Vertrieb GmbH
- Telekommunikation Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Zur Versorgung der Baublöcke M1 und M2 müssen Leitungen unter dem Wohnweg eingebaut werden. Hierzu dient auch das Leitungsrecht gem. Kapitel 3.5.1.

Die **Müllbeseitigung** erfolgt über die zentrale Müllabfuhr des Kreis Dithmarschen. Weil in dem Wohnweg eine Wendemöglichkeit für das Müllfahrzeug nicht vorhanden ist, wird im westliche Einmündebereich des Wohnweges eine Bereitstellfläche angelegt. Die Müllbeseitigung ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Dithmarschen geregelt.

**Niederschlagswasser** soll soweit möglich zur Versickerung gebracht werden, weil vorhandene Vorfluten aufnahmebegrenzt sind. Soweit Niederschlagswasser unbelastet ist, soll es aus Gründen des Naturschutzes auch dem zuvor bestehenden Grundwasserkreislauf wieder zugeführt werden. Schäden durch Starkregen sind jedoch zu vermeiden. Aus dem Grund ist nach begrenzter Rückhaltung ein Anschluss an die Regenwasserleitungen der Stadt Meldorf unumgänglich.

Zur Nutzung durch die **Feuerwehr** besteht im Grenzweg eine Trinkwasserleitung mit > 96 m<sup>3</sup>/h Kapazität. Im Zuge der Ausbauplanung soll ein Hydrant nahe der Einmündung des Erschließungsweges in den Grenzweg und in Abstimmung mit der Feuerwehr ggf. ein weiterer Hydrant im südwestlichen Bereich des Erschließungsweges eingebaut werden.

## 3.5 Maßnahmen zum Schutz der Natur

Die Belange der natürlichen Umwelt werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 16.B

berücksichtigt.

Bestehende Grün- und Gehölzstrukturen werden festgesetzt und damit dauerhaft gesichert.

### 3.5.1 Unvermeidbare Eingriffe in die Natur

Ausgenommen von dem Schutz bestehender Grünstrukturen ist ein Bereich des bestehenden Knicks an der Nordseite des Grenzwegs, der für die Ausweisung von PKW-Stellplätzen zu überplanen war. Die Plätze werden für Besucher der Kindertagesstätte dort benötigt, um Fußgänger gefährdenden Fahrverkehr in der Erschließungsstraße zu vermeiden (beim Bringen oder Abholen der Kinder wäre gleichzeitiger 2-Richtungsverkehr mit durchmischem Fußgängerverkehr zu erwarten). Diese Art der Stellplatzausweisung hat auch einen um ca. 50 % geringeren Platzbedarf, als würde die Anlage im Grundstück angelegt werden, weil dann neue Fahrgassenerschließung erforderlich wäre. Vermeidbare Versiegelungsfläche wird somit verhindert.

Die nahezu gesamte MI-Fläche ist mit junger Sukzession bewachsen, weil in den letzten 4 - 5 Jahren in Erwartung dieser Bauflächenentwicklung die Offenhaltung des Bodens ausgeblieben war. Diese Flächen sind nach den Naturschutzgesetzen nicht besonders geschützt, sie sind somit von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Gemäß Runderlass gehören sie wegen ihrer Potenziale jedoch als kurzfristig wiederherstellbare Werte und Funktionen zu den Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Ein Ausweichen an einen anderen Ort ist weder möglich noch sinnvoll, denn diese Baufläche bildet nun eine abrundende und zu den Nachbarn ergänzende Lückenschließung nach der Entscheidung, mit der parallelen 14. Flächennutzungsplanänderung, angrenzende ehemalige Gewerbeflächen-Ausweisungen mit einer Ausdehnung von ca. 2,2 ha in landwirtschaftliche Flächen zurück zu entwickeln. Diese Rückentwicklung enthält ein bedeutendes positives Potenzial im lokalen Landschaftsraum.

Die Überbauung von bisher nicht bebauten Bodenflächen ist ein Eingriff in die Natur, weil die Potenziale einer naturnahen Entwicklung auf diesen Flächen dauerhaft verloren gehen. Die potenziell zu versiegelnden Flächen befinden sich auf bisherigem Ackerland über sandigem Boden und tiefer liegendem Grundwasserstand.

### 3.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Die unvermeidbaren Eingriffe in den Knick werden durch Verschieben des Knicks und qualifizierten Ersatz kompensiert. Der Ersatz wird mit 5 m im zum Verbund des bestehenden Knicks zum verschobenen Knicks angelegt. Weiter 17,50 m Ersatzknick werden extern angelegt. Für 30 m umgesetzten Knick werden somit 22,50 m Knick neu angelegt. Dies entspricht einem Verhältnis von 1 : 0,75 und somit den geltenden Richtlinien in Schleswig-Holstein.

Der Eingriff in die flächenhaften ruderalen Brombeer- und Grasfluren soll nicht gesondert ausgeglichen werden, weil dieser Ausgleich unverhältnismäßig wäre. Es ist den betroffenen Vorhabenträgern (u.a. soziale, spendenfinanzierte private Träger der Kinderbetreuung) auch nicht zu vermitteln, dass eine nur ca. 4-5 Jahre währende Unterlassung der Grundstückspflege nun zu einer Verdoppelung des Grundstücksbedarf führen sollte, um den Ausgleich zu befriedigen. Dies würde zu einer erheblichen und schwer zu rechtfertigenden Verteuerung der Grundstückspreise führen. Denn die **kurzfristig** unterlassene Grundstückspflege hätte zur Folge, dass nun **dauerhaft** eine entsprechende Fläche aus der Landwirtschaft zu entnehmen und als Ausgleichsfläche festzusetzen wäre. Zum Vergleich: durch Bebauung **dauerhaft** versiegelte Flächen werden (gemäß demselben Erlass) mit 1 : 0,5 ausgeglichen. Die Ruderalflächen sollen jedoch pauschal mit 1:1 ausgeglichen werden. Dieses Maß erscheint somit nicht plausibel.

Der Eingriff durch Überbauung (potenzielle Versiegelung) ist in seinem Wert nicht besonders erheblich und kann überwiegend im Verhältnis 1 : 0,5 ausgeglichen werden. Der Bedarf an Ausgleichsfläche beträgt 1.301 m<sup>2</sup>. Die Fläche zur primären Kompensation wurde mit einer Ausdehnung von 1.350 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Als östlicher und südlicher Rand der Ablagerfläche und im südwestlichen Randbereich der Baufläche MI2 wird ein 10 m breiter Streifen und nordwestlich der Erschließungsstraße ein 3 m breiter Streifen als Grünfläche ausgewiesen. Hierin werden bestehende Bäume und sonstige Gehölze weitgehend erhalten oder auch Bäume gepflanzt. Diese Fläche, soweit sie mit einer entsprechenden Signaturlinie umgrenzt wurde, trägt mit einer Ausdehnung von 650 m<sup>2</sup> ebenfalls zum Ausgleich

bei. Im Umweltbericht wurden somit 1.508 m<sup>2</sup> Flächen zum Ausgleich bilanziert.

### 3.6 Satzungsergänzende Verträge

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

### 3.7 Satzungsergänzender Vorhabenplan

Grundlage für die Planungen privater Träger dieser Satzung bildet der Vorhabenplan, der Bestandteil dieser Satzung wird. Der Vorhabenplan zeigt beispielhaft die beabsichtigten Bebauungen.

### 3.8 Hinweise für die Baudurchführung

Im Gemeindegebiet der Stadt Meldorf sind **Kampfmittel** nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben / Kanalisation / Gas / Wasser / Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche / Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.

Bei der Verwendung von Sperrpfosten und Abschränkungen ist die bei der **Feuerwehr** eingeführte Schließung gemäß DIN 3222 (Feuerwehr-Verschlüsse) zu verwenden.

Die Löschwasserentnahmestellen mit je min. 48 m<sup>3</sup>/h in einem Abstand von maximal 75 m (maximal 80-120 m verlegte Druckschlauchleitung über eine gesicherte Wegführung) zu den Einzelobjekten herzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen sind vorzugsweise im Nahbereich zu den Flächen für die Feuerwehr herzustellen.

Aufgrund der engen Fahrbahnbreite im Grenzweg ist für die Baudurchführung ist zu empfehlen, den LKW-Verkehr zum Baugelände möglichst nur aus der Wolmersdorfer Straße anzubinden. Hierdurch werden weniger Anlieger beeinträchtigt und die Straße geringer genutzt.

## 4. Zusammenfassende Erklärung

Der Bebauungsplan Nr. 16.B der Stadt Meldorf wurde teilweise vorhabenbezogen parallel zur 14. Änderung im Flächennutzungsplan aufgestellt. Zwei Vorhabenträger erklärten ihre Absicht, Bauprojekte auf einer Baulücke am Grenzweg errichten zu wollen. Es sollen ein Kindergarten des Waldorfvereins Wöhrden und wenige Gewerbe- und Wohnhäuser durch Firma Naturbau-Meldorf entstehen.

Die Beteiligungsverfahren wurden nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt.

In den **frühzeitigen Beteiligungsverfahren** wurden Bedenken hinsichtlich der Ausweisung gemischter Bauflächen geäußert. Diese Bedenken waren obsolet, weil ein Vorhabenplan vorlag, mit dem die Durchmischung bereits klar erkennbar war.

Die Nachbargemeinde äußerte Bedenken hinsichtlich der Anzahl der öffentlich zugänglichen Stellplätze für den Kindergarten. Dies führte in der weiteren Planung zu einer Erweiterung von 5 auf 11 Stellplätze.

Der Deich- und Hauptsiegelverband wies auf begrenzte Einleitmöglichkeiten von Niederschlagswasser hin. Hierauf wurde mit den Festsetzungen (Punkte 4.7 und 4.8) reagiert, die einen geringstmöglichen Abfluss zur Folge haben sollen.

Auf die Bedenken des FD BNR (Dithm.) hinsichtlich der Ausweisung als Mischgebiet wurden ohne Planänderung die Vorhaben konkretisiert.

Die UNB empfahl einen Verzicht auf die vorgesehene Knickverschiebung. Es wurden Argumente und Nachweise für die Unverzichtbarkeit der Verschiebung nachgereicht.

In der **förmlichen Beteiligung** wurden von der Nachbargemeinde Nindorf die ausgewiesenen 11 Stellplätze als immer noch unzureichend dargestellt. Diese Ansicht konnte nicht geteilt werden. Jedoch wurde von der Stadt Meldorf angeboten, die benachbarte Ablagerfläche für besondere Gelegenheiten zum Parken temporär zur Verfügung stellen zu wollen.

Die UNB empfahl kartierte ruderaler Gras- und Brombeerfluren (betrifft die gesamte Baufläche) im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Dem wurde nicht entsprochen, weil eine gerade mal 4-jährig unterlassene Grundstückspflege eine dauerhaft aus der Landwirtschaft zu entnehmende Ausgleichsfläche als unangemessen empfunden wurde.

Auch die zum Ausgleich festgesetzten Flächen würden bereits höherwertige Strukturen aufweisen und könnten nicht wie "Landwirtschaft" als Ausgleich bewertet werden. Dem wurde durch Neubewertung der Eingriff-Ausgleichsberechnung entsprochen. Die Ausgleichsflächen wurden in ihrer Wertigkeit herabgesetzt. Um den Bedarf zum Ausgleich nun wieder auszugleichen, wurde ausgewiesene Grünflächen in die Ausgleichsbemessung mit einbezogen.

Der für die Knickverschiebung zum Ausgleich vorgesehene Knickersatz wurde nicht als adäquater Ersatz anerkannt, weil beidseitig die Knickfüße nicht dem Knickerlass entsprachen. Für die Knickverschiebung ist das Einvernehmen mit der UNB unerlässlich, daher wurde Knickersatz extern über die Ausgleichsagentur festgesetzt.

Veränderungen in der Bewertung und den Festsetzungen zum Ausgleich wurden als Planänderungen bewertet, die eine erneute Beteiligung erforderten. Über hierzu eingegangene Stellungnahmen (ausschließlich UNB Kreis Dithmarschen) wurde erneut abwägend zu entscheiden.

Die Satzung wurde mithin am 19.03.2019 beschlossen.





Amt Mitteldithmarschen Postfach 1140 25699 Meldorf

**Hinweis für die Bekanntmachungstafel**

**Hindenburgstr. 18, 25704 Meldorf**

Ihre Zeichen/Nachricht vom Mein Zeichen/Nachricht vom Durchwahl 95 97-228

Meldorf

Frau Rau

14.11.2019

**Hinweis auf die Bekanntmachungen Nr. 340/2019 und Nr. 343/2019 des Amtes Mitteldithmarschen für die Stadt Meldorf und die Gemeinde Albersdorf**

Die Bekanntmachung Nr. 340/2019

Beschluss des teilweise vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 B der Stadt Meldorf für das Gebiet „südlich des Grenzweges, westlich der Wolmersdorfer Straße (K 26), nördlich des Brunnenweges und östlich der bestehenden Bebauung Grenzweg 30 und 32“,

und die Bekanntmachung Nr. 343/2019

**1. Nachtragshaushaltssatzung der Gemeinde Albersdorf für das Haushaltsjahr 2019**

werden auf der Internetseite des Amtes Mitteldithmarschen [www.mitteldithmarschen.de](http://www.mitteldithmarschen.de) am **14.11.2019** amtlich bekanntgemacht.

Amt Mitteldithmarschen  
-Der Amtsdirektor-  
gez. Stefan Oing  
- Amtsdirektor -

**Bekanntgemacht durch Aushang an der amtlichen Bekanntmachungstafel in Meldorf,**

**Hindenburgstr. 18, 25704 Meldorf**

aufzuhängen am: 14.11.2019

ausgehängt am: 14.11.2019

abzunehmen am: 22.11.2019

abgenommen am: 22.11.19



Amt Mitteldithmarschen  
- Der Amtsdirektor -  
Im Auftrag

Amt Mitteldithmarschen  
- Der Amtsdirektor -  
Im Auftrag



Dienstgebäude:  
Hindenburgstraße 18  
25704 Meldorf

Telefon: 04832 9597 0  
Telefax: 04832 9597 215  
Internet: [www.mitteldithmarschen.de](http://www.mitteldithmarschen.de)

Sprechzeiten:  
montags, dienstags und freitags:  
08:00 – 12:00 Uhr  
donnerstags:  
07:00 – 12:00 Uhr  
13:00 – 17:00 Uhr  
und nach Vereinbarung

Konto der Amtskasse:  
Sparkasse Westholstein

IBAN: DE30 2225 0020 0000 0054 60  
BIC: NOLADE21WHO

Postanschrift:  
Hindenburgstraße 18  
25704 Meldorf



**Bekanntmachung Nr.: 340/2019**  
**des Amtes Mitteldithmarschen**  
**für die Stadt Meldorf**

**Beschluss des teilweise vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 B der Stadt Meldorf für das Gebiet „südlich des Grenzweges, westlich der Wolmersdorfer Straße (K 26), nördlich des Brunnenweges und östlich der bestehenden Bebauung Grenzweg 30 und 32“**

Die Stadtvertretung Meldorf hat in der Sitzung am 19.03.2019 den teilweise vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 B der Stadt Meldorf für das Gebiet „südlich des Grenzweges, westlich der Wolmersdorfer Straße (K 26), nördlich des Brunnenweges und östlich der bestehenden Bebauung Grenzweg 30 und 32“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Dies wird hiermit bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 22.11.2019 in Kraft. Alle Interessierten können den Bebauungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung dazu von diesem Tage an 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. Zusätzlich wurden der Bebauungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung ins Internet unter der Adresse „[www.mitteldithmarschen.de](http://www.mitteldithmarschen.de)“ eingestellt.

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber dem Amt Mitteldithmarschen bzw. der Stadt Meldorf 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 diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

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

Meldorf, den 07.11.2019

Amt Mitteldithmarschen  
-Der Amtsdirektor-  
Im Auftrag

L.S.

*gez. Unterschrift*

(Aßmann)

Diese Bekanntmachung wird entsprechend der Hauptsatzungsregelungen durch Aushang an den drei Bekanntmachungstafeln der Stadt Meldorf in der Zeit vom **14.11.2019** bis einschließlich **22.11.2019** veröffentlicht.

Ergänzend erfolgt die Veröffentlichung der amtlichen Bekanntmachung einschließlich der auszulegenden Unterlagen am **14.11.2019** durch Bereitstellung auf der Internetseite des Amtes Mitteldithmarschen unter der Adresse [www.mitteldithmarschen.de](http://www.mitteldithmarschen.de). Auf die Bereitstellung im Internet wird vom **14.11.2019** bis **22.11.2019** durch Aushang eines Hinweises an der Bekanntmachungstafel des Amtes Mitteldithmarschen in Meldorf, Hindenburgstr. 18, hingewiesen.

Meldorf, den 14.11.2019

Amt Mitteldithmarschen  
-Der Amtsdirektor-  
gez. Stefan Oing  
-Amtsdirektor-

Bekanntgemacht durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungstafeln  
der amtsangehörigen Stadt Meldorf

- a) neben dem Verwaltungsgebäude des Amtes Mitteldithmarschen Zingelstraße 2
- b) am Verwaltungsgebäude des Amtes Mitteldithmarschen Hindenburgstraße 18
- c) östlich der Bahnunterführung im Einmündungsbereich Siegfried-Lenz-Weg /  
Österstraße

auszuhängen am: 14.11.2019

ausgehängt am: 14.11.2019

abzunehmen am: 22.11.2019

abgenommen am: 22.11.19



Amt Mitteldithmarschen  
- Der Amtsdirektor -  
Im Auftrag



Amt Mitteldithmarschen  
- Der Amtsdirektor -  
Im Auftrag

# Satzung über den teilw. vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16.B

# Stadt Meldorf



Kartografische Darstellung: Kreis Dithmarschen, Gemeinde Stadt Meldorf, Gemarkung Woltersdorf, Flur 1, Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, Stand des Katasters vom 26.10.2018; Entstehungsjahre: "GeoBasis-DE/VerGeo SH"

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Meldorf vom 27. Februar 2018. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 2. März 2018 bis 12. März 2018 sowie ergänzend durch Bereitstellung im Internet am 2. März 2018.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 13. März 2018 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 LV.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 23. Februar 2018 verständigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Meldorf hat am 3. Mai 2018 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24. Mai bis 25. Juni 2018 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 während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 6. Mai bis 16. Mai 2018 erteillich durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie ergänzend durch Bereitstellung im Internet am 6. Mai 2018 bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.mitteldithmarschen.de](http://www.mitteldithmarschen.de) in das Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 8. Mai 2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.01.2019 bis 21.01.2019 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 wieder öffentlich ausliegen. 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 6. Mai bis 16. Mai 2018 erteillich durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie ergänzend durch Bereitstellung im Internet am 6. Mai 2018 bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.mitteldithmarschen.de](http://www.mitteldithmarschen.de) ins Internet eingestellt.
- Es wird bezeugt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgeschriebenen Flächengrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.
- Die Sitzberatung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.03.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 19.03.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (zusätzlichen) Beschluss gebilligt.
- Meldorf, den \_\_\_\_\_ - Die Bürgermeisterin -
- Die Satzungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Meldorf, den \_\_\_\_\_ - Die Bürgermeisterin -
- Der Beschluss des B-Planes durch die Stadtvertretung sowie Namensadresse der Stadt Meldorf 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 \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vorlegung 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 Rückwirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.
- Meldorf, den \_\_\_\_\_ - Die Bürgermeisterin -

## Erklärung der Planzeichen

- Zeichenerklärung (Teil 1):**
- A. Festsetzungen (Anordnungen normaler Inhalts)**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (9 (1) Nr. 1 BauGB)  
Baublock Nummer (Art der baulichen Nutzung) Zahl der Vollzeitarbeitsplätze (Arbeitsplätze) Kennzeichnung des Bauzweckes (z.B. Wohngebiet, Gewerbegebiet, etc.) (19 BauZVG) (18 BauZVG)  
25 W/m² ablesige Übersetzung der GRZ (z.B. 25 W/m²) (19 BauZVG) (18 BauZVG)  
2. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) (9 (1) Nr. 2 BauGB)  
3. Verkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - hier: zentrale Verkehrsflächen (MSP, BusHaltepunkt, etc.) (9 (1) Nr. 11 BauGB) (9 (1) Nr. 11 BauGB)  
4. Grünflächen private Grünflächen • Inhalt von Begrünungen, BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a • Anpflanzung von Bäumen und sonst. Begrünungen BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a (9 (1) Nr. 14 BauGB) (9 (1) Nr. 14 BauGB)  
5. Lagerflächen Flächen für Ablagerungen (Bauhof) | GPL = Einfriedenheit | Lagerrecht BauGB § 9 (1) Nr. 21 (Lagerrecht § 110) | (z.B.) BauGB § 9 (1) Nr. 25a, 5 (1) BauGB § 9 Abs. 19 (9 (1) Nr. 20 BauGB) (9 (1) Nr. 20 BauGB)  
6. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (Umgrenzung von Flächen mit Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3) (9 (1) Nr. 20 BauGB) (9 (1) Nr. 20 BauGB)  
7. Sonstige Flächenflächen Grenze des feststehenden Geltungsbereichs (9 (1) Nr. 17 BauGB) (9 (1) Nr. 17 BauGB)
- B. Darstellung ohne Normcharakter**
- Sonstige Darstellungen (nachrichtlich, ohne Normcharakter) Grenze der Gemeinde der Stadt Meldorf
  - Lehenslinie Gebäude | vorhandene Grundstücksgrößen | Flächennormative Maße in Meter

## Teil B: Text

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - Mischgebiete - M-Gebietbereichsfläche 1 und 2
    - Verkehrsflächen (Verkehrsflächen) sind nach § 9 Abs. 2 BauGB allgemein zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 2 BauGB nicht zulässig  
M-Gebietbereichsfläche "Siedlungs- und Gewerbesiedlungsfläche"  
M-Gebietbereichsfläche "Siedlungs- und Gewerbesiedlungsfläche"  
M-Gebietbereichsfläche "Siedlungs- und Gewerbesiedlungsfläche"  
M-Gebietbereichsfläche "Siedlungs- und Gewerbesiedlungsfläche"  
M-Gebietbereichsfläche "Siedlungs- und Gewerbesiedlungsfläche"  
M-Gebietbereichsfläche "Siedlungs- und Gewerbesiedlungsfläche"
    - Im Eck (M1) ist die Errichtung eines Wohngebäudes zulässig.
    - Errichtungen für M1 - Bereich "Siedlungs- und Gewerbesiedlungsfläche" sind im Bereich "Siedlungs- und Gewerbesiedlungsfläche" zulässig.
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 2 Nr. 4 BauZVG)
    - Die mit der Oberfläche der eingetragenen privaten Verkehrsflächen als Bauhöhe (Bf) für die Bereiche 1 und 2 festgelegt.
    - Selbst eine verbindliche Planung für den Wohnungsbau, wird die Bauhöhe mit 12,00 m a. Rf festgelegt.
    - Die festgesetzten Gebäudehöhen gelten als Maß zwischen Bauhöhe und dem höchsten Punkt der Dachdeckung.
    - Ausnahmen: Für Schornsteine, Antenn- und Sendeantennen ist ausnahmsweise eine Höhe von bis zu 0,50 m über der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig.
  - Private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Störungen von Einzelgrundstücken sind so anzulegen, dass sie mit mindestens 5 m Breite an den Wegwänden angeschlossen sind.
    - Für die Anlage von Gemeinschaftswegen zugunsten der Grundstückseigentümer in den Bereichen M1 und M2 und entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu bilden.
    - Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind innerhalb der Grenzen des Wohngebietes anzulegen.
    - Der Wohnungszugang ohne Ausweisung von Stützpunkten anzulegen.
    - Alle privat erforderlichen Stützpunkte für Fahrzeuge sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen.
    - Für die öffentlich erforderlichen Stützpunkte zu Baufeld M1 sind Stützpunkte entsprechend der Ausweisung am Grenzweg anzulegen.
  - Vorschriften für Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)
    - Eingriffe durch Umsetzen der Kränze sind durch mind. 5 m querschnittige Neuanlage von Kränzen gem. Flanzentabelle und Kapitel 2.2.3 (Umweltbericht) und 10 m Kränzleuanlage an den Kränzelpflanzstellen "Knick Schälholz 1" der Ausgleichsmaßnahme "Höhen DmB" zu kompensieren.
    - Alle Ausgleich für Eingriffe in den Boden sind mindestens 1.500 m² Ausgleichsfläche innerhalb des Verfahrensgebietes auszuweisen, gem. Kapitel 2.2.4 (Umweltbericht) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
    - Im Grundstücksbereich zwischen dem verschobenen Kränz und der passenden Baugrenze im Baublock M1 sind zum Schutz des Kränzes drei Reihen vertikale Holzbohlen jeder Art und erhebliche Verkürzungen des Bodenniveaus unzulässig.
    - Die Stützpunkte innerhalb des verschobenen Kränzes und westlich des ersten Kränzes dürfen auf 1 m Breite vor dem Kränzfuß nicht versetzt werden.
    - In ausgewiesenen Grünflächen zum Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind standortbunne Begrünungen zu verwenden.
    - In ausgewiesenen Grünflächen zum Einbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) ist das Einbringen von Begrünungen unzulässig, wenn damit der Charakter der Grünfläche nachteilig verändert wird.
    - Alle versetzten Bodenoberflächen (Weg, Zugänge, Zufahren und Terrassen) sind durchlässig für Niederschlagswasser anzulegen.
    - Niederschlagswasser im Baublock 1 und 2 ist durch Versickerung zu freigegeben. Sollte das aus Gründen abgestandener Aufbaumöglichkeit des Untergrundes nicht möglich sein, ist Rückhaltung für einen 20-Minuten-Regen bei 300 l (s/m²) vorzusehen.
- Planbearbeitung: **Albatros**  
GF: Dipl.-Ing. Thomas Bänz  
Freier Landschaftsarchitekt BDLA  
Breitenburger Straße 40a, 25524 Iltsee  
Tel. 04823-5337 Fax 5333 [thb@albatros-planer.de](mailto:thb@albatros-planer.de)

## Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Meldorf vom \_\_\_\_\_ folgende Satzung über den vorhabenbezogenen

**Bebauungsplan Nr. 16.B**

für das Gebiet

südlich des Grenzweges / westlich der Woltersdorfer Straße (K 26) / nördlich des Brunnenweges,

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Meldorf, den \_\_\_\_\_



Satzung der Stadt Meldorf über den

**Bebauungsplan Nr. 16.B**

für das Gebiet südlich des Grenzweges, westlich der Woltersdorfer Straße (K 26), nördlich des Brunnenweges und östlich der bestehenden Bebauung Grenzweg 35 und 32.

Verfahrensstand:

Beschlossene Satzung  
Meldorf, am 20. März 2019