

Satzung der Stadt Meldorf über die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „BBZ Ost“ für das Gebiet „östlich der Bebauung der Friedrichshöferstraße, südlich der Kramerstraße und westlich der Bruhnstraße“

(aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung Meldorf vom 07.12.2016 folgende Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „BBZ Ost“ für das Gebiet „östlich der Bebauung der Friedrichshöferstraße, südlich der Kramerstraße und westlich der Bruhnstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

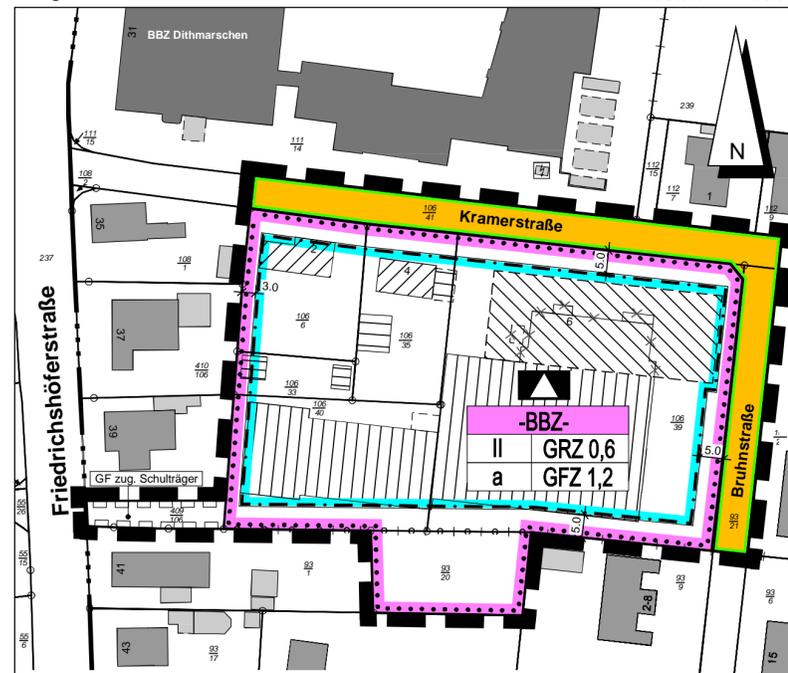
Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 11.11.2015.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 23.11.2015 bis 30.11.2015 und ergänzend durch Bereitstellung im Internet am 23.11.2015 erfolgt.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde am 16.03.2016 durchgeführt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 24.02.2016 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.
 - Der Bau- und Umweltausschuss hat am 20.06.2016 den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 04.07.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.07.2016 bis 24.08.2016 während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom 07.07.2016 bis 14.07.2016 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich und ergänzend durch Bereitstellung im Internet am 07.07.2016 bekannt gemacht.
 - Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.12.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Stadtvertretung hat die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 07.12.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Meldorf, den _____
Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand am _____ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Lage des Geh- und Fahrrechtes zugunsten des Schulträgers ist von der Richtigkeitsbescheinigung ausgeschlossen.
- Husum, den _____
- Die Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Meldorf, den _____
Bürgermeisterin
- Der Beschluss der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung 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 ortsüblich und ergänzend durch Bereitstellung im Internet am _____ 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.
- Meldorf, den _____
Bürgermeisterin

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 1990 / 2013

Maßstab 1:1.000



Amliche Geobasisdaten Schleswig-Holstein, © VermKatV-SH ATKIS
Kartengrundlage: Herausgeber: LVermGeo S-H, Stand 25.09.2015
Kreis Dithmarschen - Stadt Meldorf - Gemarkung Meldorf - Flur 1

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
GRZ 0,6	Grundflächenzahl, hier maximal 0,6	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
GFZ 1,2	Geschoßflächenzahl, hier maximal 1,2	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier maximal 2	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (3) BauNVO
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
	Flächen für den Gemeinbedarf -Schule-, -Berufsbildungszentrum-	§ 9 (1) Nr. 5 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Geh- und Fahrrecht zugunsten des Schulträgers	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

- geplantes Gebäude
- vorhandenes Gebäude
- zukünftig fortfallendes Gebäude

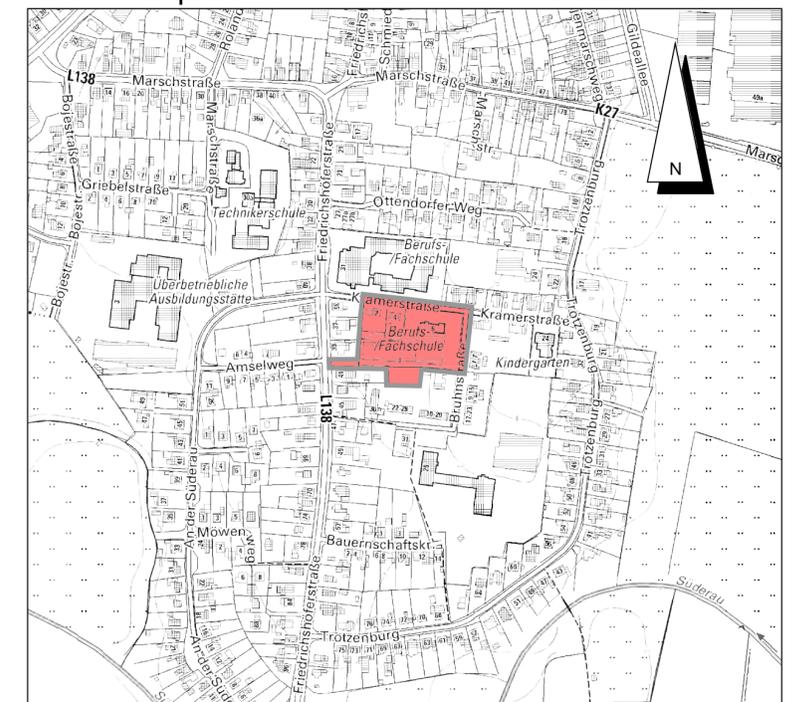
Text (Teil B)

- ÜBERSCHREITUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 (4) Satz 3 BauNVO)
§ 19 (4) Satz 2 BauNVO gilt mit der Maßgabe, dass teilversiegelte Flächen (das sind wassergebundene Flächen oder Flächen mit großflügeltem Pflaster) nur zu 50 % auf die maximale Grundfläche anzurechnen sind.
- ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)
Im Rahmen der abweichenden Bauweise sind Gebäude in offener Bauweise ohne die Längenbegrenzung nach § 22 (2) BauNVO zulässig.

ARTENSCHUTZRECHTLICHER HINWEIS

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist Ziffer 3.4 ‚Artenschutz‘ der Begründung zu beachten.

Übersichtsplan



Stand: 07.12.2016

DTK, Maßstab 1 : 5000

Satzung der Stadt Meldorf über die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „BBZ Ost“ für das Gebiet „östlich der Bebauung der Friedrichshöferstraße, südlich der Kramerstraße und westlich der Bruhnstraße“

Dithmarschenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro
Philipp

Stadt Meldorf

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „BBZ Ost“

für das Gebiet

„östlich der Bebauung der Friedrichshöferstraße, südlich der
Kramerstraße und westlich Bruhnstraße“

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 24.10.2016
Projekt-Nr.: 15034

Begründung

Auftraggeber

Stadt Meldorf
über das Amt Mitteldithmarschen
Hindenburgstraße 18, 25704 Meldorf

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
2.	Planerische Vorgaben	2
2.1	Landes- und Regionalplanung	2
2.2	Landschaftsplanung	3
2.3	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	3
3.	Erläuterung der Planfestsetzungen	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
3.4	Artenschutz	6
3.5	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich	7
3.5.1	Vermeidung und Minimierung	7
3.5.2	Ausgleichsbedarf und Ausgleichsflächen	8
3.6	Immissionsschutz	11
3.7	Denkmalschutz	11
4.	Verkehrerschließung	11
5.	Technische Infrastruktur	12
5.1	Versorgung	12
5.2	Entsorgung	13
5.3	Kampfmittel	13
6.	Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse	13
7.	Kosten	14
8.	Flächenbilanzierung	14
9.	Anlagen	14
9.1	Vorprüfung des Einzelfalls	

Stadt Meldorf

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „BBZ Ost“

für das Gebiet

„östlich der Bebauung der Friedrichshöferstraße, südlich der Kramerstraße und westlich Bruhnstraße“

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Das Plangebiet liegt im südlichen Siedlungsbereich der Stadt Meldorf zwischen der Ortsausfahrt Richtung St. Michaelisdonn, der Friedrichshöferstraße und der Straße Trotzenburg. Nördlich grenzt die Kramerstraße das Gebiet ab, westlich die Bruhnstraße.

Nördlich des Plangebietes liegen weitere Gebäude des Berufsbildungszentrums (BBZ), das der Ausbildung von Berufsschülern aus dem Kreis Dithmarschen dient. Die Bruhnstraße führt einerseits zu angrenzenden Wohngebäuden der Wohnungsbaugesellschaft Dithmarschen (WoDi), andererseits ist sie Erschließungsstraße für die dahinterliegende Astrid-Lindgren-Schule. In der Nachbarschaft der Wohngebäude liegen des weiteren Sportstätten des BBZ.

Das Plangebiet ist rund 0,9 ha groß. Es umfasst die Flurstücke 106/39 und 106/40 sowie 106/3 des Berufsbildungszentrums, die Flurstücke 106/6 und 106/35 (Kramerstraße 2 und 4), jeweils Teilstücke der Flurstücke 409/106 und 93/20 sowie Teilstücke der Flurstücke 93/21 (Bruhnstraße) und 106/41 (Kramerstraße).

Der Kreis Dithmarschen ist für die Ausbildung von Fachkräften in unterschiedlichen Berufszweigen verantwortlich. Im Rahmen dieser Aufgabe beabsichtigt der Kreis als Schulträger sowie die Stadt Meldorf zur Stärkung der mittelzentralen Funktion den Berufsschulstandort Meldorf zu erhalten und zu stärken.

Planungsanlass ist ein Neubau mit Unterrichtsräumen und Werkstatt und Ersatz des ursprünglichen Meiereigebäudes. Der derzeit gültige Bebauungsplan, insbesondere das hierin vorgesehene Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen, deckt die geplanten Entwicklungen nicht ab. Für einen Neubau im vorgesehenen Umfang ist daher eine Änderung notwendig.

Darüber hinaus streben Stadt und Kreis mit der Überplanung eine zukunftsfähige planerische Ausgestaltung des Gebietes an, die auch künftigen Entwicklungen ausrei-

chend Spielraum zur Verwirklichung gibt. Zu diesem Zweck werden weitere Grundstücke im Umfeld in die Planung einbezogen. Ziel ist die längerfristige Sicherung des Ausbildungsstandortes Meldorf.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Meldorf hat 7.216 Einwohner (Stand: 31.12.2014) und ist Sitz des Amtes Mitteldithmarschen. Die Landesverordnung zur Festlegung der Zentralen Orte vom 8. September 2009 legt Meldorf in § 3 als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums fest.

Gemäß Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) sollen die zentralen Orte und Stadtrandkerne entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur bereitstellen (LEP 2010, Ziffer 2.2). Die Ziele für die Daseinsvorsorge im Bereich Bildung stellt der Landesentwicklungsplan unter Ziffer 4 dar. Demnach soll das Netz berufsbildender Schulen unter Berücksichtigung der bestehenden Angebote bedarfsgerecht und fachlich differenziert weiterentwickelt werden [...] (LEP 2010, Ziffer 4.2).

Diese Zuordnung ist auch in der Fortschreibung des Regionalplans von 2005 zu finden. Zentrale Orte sind hier als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung definiert.

„Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der künftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohn-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden [...]“ (RP IV, Ziffer 6.1.1 (2)).

Nach dem Regionalplan für den Planungsraum IV von 2005 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Unterzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums. Die Weiterentwicklung des BBZ in Meldorf am angestammten Standort entspricht daher der Prämisse der Innenentwicklung im Sinne der vorausschauenden Bodenvorratspolitik.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 entspricht damit den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen, zumal die Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Fläche für den Gemeinbedarf) gegenüber dem Ausgangsbauungsplan nicht wesentlich verändert werden.

Die Süderau mit ihrer Funktion im Biotopverbundsystem liegt weiter südlich und wird von den Planungen nicht tangiert.

2.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV – Kreise Dithmarschen und Steinburg vom November 2004 enthält im Umgebungsbereich des Plangebietes mit seiner innerörtlichen Lage keine naturschutzbezogenen Darstellungen. Insbesondere werden Europäische Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete nicht tangiert.

Die Stadt Meldorf verfügt über einen festgestellten Landschaftsplan aus dem Jahr 2000. Der Landschaftsplan – Planung – (Blatt Nr. 13) weist im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanung „dominierende Einzelhaus-Wohnbebauung, Blockbebauung mit kleinflächig eingestreuten sonstigen Nutzungsformen (E)“ aus.

Der Flächennutzungsplan weist für den Bereich großflächig Fläche für den Gemeinbedarf -Schule- und -Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen- aus. Der von 2006 datierende Flächennutzungsplan (FNP) und der vorliegende Bebauungsplan weichen an dieser Stelle von der Darstellung des Landschaftsplanes ab.

Der Landschaftsplan stellt eher generalisierend auf die noch vorhandene bauliche Struktur südlich der Kramerstraße ab, während der Flächennutzungsplan bereits die Weiterentwicklung des Schulstandortes intendiert. Dieses Ziel wird auch mit der vorliegenden Bebauungsplanung verfolgt. Für den Naturschutz relevante Bereiche werden im Übrigen nicht tangiert.

2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Meldorf aus dem Jahre 2006 als „Fläche für den Gemeinbedarf -Schule- und -Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen-“ dargestellt. Marginal wird gemischte Baufläche tangiert.

Um den Geltungsbereich der vorliegenden Planungen herum sind folgende Gebiete der vorbereitenden Bauleitplanung dargestellt: Nördlich der Kramerstraße und östlich der Bruhnstraße sowie südlich und östlich der hier betrachteten Planungen sind alle Flächen als „Flächen für den Gemeinbedarf -Schule- und -Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen-“ vorgesehen. Lediglich ein geringer Flächenanteil südwestlich des überplanten Geländes gehört zu Darstellungen als gemischte Baufläche (M).

In der weiteren Umgebung sind entlang der Friedrichshöferstraße gemischte Bauflächen (M), im Übrigen Wohnbauflächen (W) dargestellt. Erst östlich der bestehenden Wohngebiete in der Trotzenburg stellt der Flächennutzungsplan Flächen für Gewerbe dar, die bis an die Bahnstrecke Hamburg-Westerland heranreichen.

Der vorliegenden Bebauungsplanänderung gehen neben der Aufstellung des Ursprungsplans aus dem Jahr 1967, der großflächig Bereiche östlich der Friedrichshöferstraße, südlich der Bebauung des Ottendorfer Weges bis zum Halbring der Trotzenburg umfasst, insgesamt fünf Änderungen des Bebauungsplans Nr. 11 voraus.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans wurde nicht zu Ende geführt. Der Ursprungsbebauungsplan einschließlich der 1. Änderung sind als Nummernbebauungspläne schwebend unwirksam.

Die 2. Änderung aus dem Jahr 1979 umfasst unter anderem den mit der vorliegenden Planung betroffenen Bereich der Berufsschule südlich der Kramerstraße und westlich der Bruhnstraße (jeweils unter partiellen Einschluss der vorgenannten Straßen). Die 4. bis 6. Änderung regeln in unterschiedlichen Variationen die Aufhebung der Festsetzung zur ‚Stellung der baulichen Anlagen‘.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Weiterentwicklung und Standortsicherung der bestehenden Infrastruktur im Bereich der Bildung. Sie liegt auf Flächen innerhalb bestehender Siedlungsbereiche.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach den Vorgaben des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es handelt sich um die Nachverdichtung und Weiterentwicklung einer innerörtlichen Fläche.

Das notwendige Verfahren richtet sich nach der zulässigen Grundfläche. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen (vgl. § 13 a (1) Ziffer 1 BauGB, 2. Halbsatz).

Parallel wird die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „BBZ West“ aufgestellt. Ein enger räumlicher Zusammenhang wird vorsorglich unterstellt. Die zulässige Grundfläche beträgt für die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 rund 22.800 m². Die zulässige Grundfläche im Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 beträgt überschlägig 4.600 m². In Summation liegt die zulässige Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 m².

Die Durchführung UVP-pflichtiger Vorhaben ist nicht beabsichtigt. FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete werden nicht tangiert. Der Bebauungsplan trägt zudem dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben Rechnung.

Es liegen somit keine grundsätzlichen Ausschlusskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens vor. Weitergehend ist für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000 m² (vorliegend in summarischer Betrachtung) anhand der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien eine überschlägige Prüfung im Hinblick auf die Umweltauswirkungen durchzuführen.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer frühzeitigen Behördenbeteiligung an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Das Beteiligungsverfahren hat keine Hinweise ergeben, die eine formelle Umweltprüfung erforderlich machen. Die Bewertung der Stadt Meldorf zur Vorprüfung des Einzelfalls liegt dieser Begründung als Anlage 1 bei. Für die Planung ist danach keine Umweltprüfung erforderlich, da nach Umsetzung der Planung keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „BBZ Ost“ wird eine Fläche für den Gemeinbedarf - Schule -, – Berufsbildungszentrum – gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und der Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2. Für das Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.

Die Grundflächenzahl ist so gewählt, dass die beabsichtigte Nachverdichtung noch möglich ist, gleichzeitig jedoch im Hinblick auf die angrenzende Bebauung – südlich der Kramerstraße überwiegend Wohnbebauung – eine Orientierung an maximal mischgebietstypischer baulicher Dichte erfolgt.

Für zukünftige bauliche Erweiterungen strebt die Stadt Meldorf zur langfristigen Standortentwicklung darüber hinaus den sukzessiven Erwerb von angrenzenden Flächen insbesondere im Bereich der Friedrichshöferstraße und der Kramerstraße an.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (vgl. § 19 (4) Satz 1 BauNVO) bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Im vorliegenden Fall wird eine Gesamtversiegelung von 80 % auf den bisherigen Gemeinbedarfsflächen bereits jetzt überschritten. Die BauNVO von 1977 sah keine Obergrenzen für Nebenanlagen vor. Im Rahmen der Neuüberplanung wurden deshalb Kompensationsmöglichkeiten gesucht, die eine hohe Flächenversiegelung ggf. in sich miniert.

Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass teilversiegelte Flächen (das sind wassergebundene Flächen oder Flächen mit großfugigem Pflaster) nur zu 50 % auf die maximale Grundfläche anzurechnen sind. Insoweit kann mögliche Versiegelung entsprechend kompensiert werden, wenn z. B. die Stellplätze oder sonstige Verkehrs- oder Wirtschaftsflächen teilversiegelt (z. B. mit Rasengittersteinen) hergestellt werden.

§ 19 (4) Satz 2 BauNVO, 2. Teilsatz sowie § 19 (4) Satz 4 BauNVO bleiben von dieser Regelung ausdrücklich unberührt. Eine Überschreitung der maximalen Grundfläche ist danach im Einzelfall möglich. Aufgrund der Geländesituation, der Kellereingänge und

Zufahrten sowie aufgrund erhöhter Verkehrssicherungspflichten und des nur begrenzten Platzbedarfs besteht hier ggf. ein weitergehender Prüfbedarf.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „BBZ Ost“ ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im Rahmen der abweichenden Bauweise sind Gebäude in offener Bauweise ohne die Längenbegrenzung nach § 22 (2) BauNVO zulässig.

Grund hierfür ist die vorhandene Bebauung sowie die besondere Nutzung der Gebäude als Bildungszentrum. Gerade die vorhandenen Schulgebäude sind oftmals deutlich länger als 50 m, um eine kompakte und geschlossene Bebauung zu ermöglichen. Die nach Landesbauordnung zu berücksichtigenden Abstandsvorschriften bleiben unberührt.

Ein Planungsziel für das Berufsbildungszentrum ist eine möglichst flexible bauliche Nutzung der Grundstücke. Vor diesem Hintergrund werden nur wenige Einschränkungen der überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen.

Diese sollen überwiegend einen Mindestabstand von 5 m zu den Nachbargrundstücken und zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Aufgrund der Bestandssituation im Westen und des benötigten Erweiterungsbedarfs im Nordosten an der Bruhnstraße werden hier Baugrenzen von 3 m Abstand zu den Grundstücksgrößen festgesetzt.

3.4 Artenschutz

Die Flächen im Plangebiet sind überwiegend bebaut und versiegelt. Entlang von Grundstücksgrenzen verlaufen teilweise Hecken. Freiflächen sind insbesondere durch Rasen geprägt. Innerhalb der bislang wohnbaulich genutzten Flächen befinden sich Gartenflächen mit dem typischen Siedlungsgrün. Auf den Grundstücken befinden sich vereinzelt jüngere Bäume.

Die Flächen im Plangebiet weisen insgesamt nur eine allgemeine Bedeutung für Natur und Landschaft auf.

Aufgrund der innerörtlichen Lage, der weitgehenden Flächenversiegelung und der hohen Nutzungsfrequenz ist das Vorkommen europäisch geschützter Arten mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Vor diesem Hintergrund wurde von einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag abgesehen. Betroffen sein können erfahrungsgemäß hauptsächlich Fledermäuse sowie Gehölzfreibrüter und Gebäudebrüter.

Zwecks artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahme ist bei Gehölzbeseitigungen der Schutzzeitraum gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Danach ist es verboten, Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines Jahres zu beseitigen. Mit der Beachtung der Vorschrift wird dem Störungs-, Tötungs- und Verletzungsgebot gemäß § 44 BNatSchG der potenziell vorkommenden Vogelarten ausreichend Rechnung getragen.

Hinsichtlich der Gebäude als mögliche Habitate für Gebäudebrüter kann davon ausgegangen werden, dass Abrissarbeiten außerhalb des vorstehenden Schutzzeitraums zu keinem Verstoß gegen das Tötungs- oder Störungsverbot führen. Soweit Abrissarbeiten innerhalb des Schutzzeitraums vorgenommen werden müssen, ist von fachkundiger Seite der Nachweis zu erbringen, dass kein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vorliegt.

Für Winterquartiere von Fledermäusen fehlen geeignete Habitate. Potenzielle Sommerquartiere sind nicht grundsätzlich auszuschließen. Soweit der Gebäudeabriss im Zeitraum Mitte April bis Ende September vorgenommen werden soll, sind die Gebäude im Vorwege auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen und von fachkundiger Seite der Nachweis zu erbringen, dass kein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vorliegt.

3.5 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

3.5.1 Vermeidung und Minimierung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind so weit wie möglich zu vermeiden oder zu minimieren. Sofern Eingriffe unvermeidbar sind und ihre Auswirkungen nicht weiter minimiert werden sollen oder können, sind sie auszugleichen. Die Ausgleichsermittlung erfolgt auf Basis des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (vom 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 - ‚Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht‘).

Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist jedoch die Vermeidbarkeit einzelner seiner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Die Planung erfolgt in einem bereits überwiegend bebauten und versiegelten Bereich sowie auf Flächen, auf denen bereits weitgehend in die natürliche Bodenstruktur eingegriffen worden ist. Die Flächen liegen im Bereich der Ortslage von Meldorf und sind von Bebauung umgeben.

Die Inanspruchnahme neuer, bislang landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich kann vermieden werden. Es kann insgesamt auf vorhandene Erschließungsstrukturen zurückgegriffen werden, so dass diesbezüglich keine zusätzlichen neuen Flächen entwickelt werden müssen.

Die unter Ziffer 3.4 aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind für die weitere Planung zu berücksichtigen.

Die im Plangebiet vorbereiteten Eingriffe in die Schutzgüter werden unter anderem durch folgende Maßnahmen gemindert.

- Vornahme des Eingriffs auf Flächen mit weitgehender Bodenversiegelung,
- Nutzung vorhandener Erschließungsstrukturen,
- Nutzung des bestehenden Ver- und Entsorgungssystems.

3.5.2 Ausgleichsbedarf und Ausgleichsflächen

Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² und mehr sind ausgleichspflichtig. Insoweit ist für das vorliegende Verfahren (in kumulativer Betrachtung unter Einbeziehung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10) eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen und mögliche zusätzliche Eingriffe sind ausgleichspflichtig. Eine detaillierte Umweltprüfung entsprechend § 2 (4) BauGB ist jedoch weiterhin nicht erforderlich.

Nennenswerte oder erhebliche und im Folgenden näher zu berücksichtigende Umweltauswirkungen können im Bereich des Schutzgut Bodens durch zusätzliche Bodenversiegelungen entstehen. Eingriffe in sonstige Schutzgüter können unter Berücksichtigung des Bestandes weitgehend vermieden oder hinreichend minimiert werden.

Zur Ermittlung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird zunächst der vorhandene Versiegelungsgrad auf Grundlage der tatsächlichen oder bislang zulässigen Flächenversiegelung ermittelt und der zukünftig zu erwartenden Gesamtversiegelung gegenübergestellt.

Die bisherigen Flächen des Berufsbildungszentrums wurden zuletzt mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 überplant. Dieser sieht für das Plangebiet die Gemeinbedarfsfläche mit einer GRZ von 0,5 vor. Darüber hinaus waren umfangreiche öffentliche Parkplätze festgesetzt, die jedoch zwischenzeitlich überwiegend überbaut sind. Pflanzgebote waren festgesetzt, wurden aber ebenfalls nicht umgesetzt.

Die Grundstücke Kramerstraße 2 und 4 weisen nach überschlägiger Luftbildbetrachtung eine geringe Versiegelung von 20 bis 30 % der Grundstücksfläche auf. Für die westlich angrenzenden Baugrundstücke liegt der Versiegelungsgrad zwischen 30 und 40 %. Die Stellplatzanlage im Süden ist etwa zu 40 bis 50 % versiegelt.

Maßgeblich für die Beurteilung des Ist-Zustandes ist die zulässige Nutzung. Die angrenzenden Baugrundstücke wurden zuletzt im Süden mit dem Ausgangsbauungsplan, im Nordwesten und Westen mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 überplant. Die GRZ betrug hier 0,2 bzw. 0,25.

Der Ausgangsbauungsplan sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 sind als Nummernbebauungspläne schwebend unwirksam. Gleichwohl könnten Sie auch im Hinblick auf § 34 zur Beurteilung des Einfügens herangezogen werden. Nebenanlagen ordnen sich dem Hauptgebäude unter und nehmen durchschnittlich etwa die Hälfte der Fläche des Wohnhauses ein. Insofern wird für die Bestimmung der zulässigen Nutzung näherungsweise die GRZ der Ausgangsbauungspläne zzgl. einer Überschreitung von 50 % zugrunde gelegt.

Insofern erfolgt im Folgenden eine Gegenüberstellung der Grundflächenzahlen (jeweils zzgl. 50 %) um die zulässige Gesamtversiegelung zu ermitteln. Diese näherungsweise Betrachtung ist auch im Vergleich mit der überschlägigen Luftbildbetrachtung hinreichend genau. Es wurde auf eine durchschnittliche und nicht auf die maximale Versiegelung abgestellt.

	Bis 6. Änderung Fläche [A1] in m ²	Versiegelung vorher [V1] in m ²	7. Änderung Fläche [A2] in m ²	Versiegelung 7. Änd. [V2] in m ²	Differenz [V2] - [V1] [A3] in m ²
Gemeinbedarf	3.860	A1*75 % 2.900	7.660	A2*80 % 6.130	3.230
Verkehrsfläche	1.420	100 % 1420	1.340	100 % 1.340	-80
Geh-, Fahrrecht			180	100 % 180	180
Parkfläche	1.320	Abzgl. PG 940			-940
WA B 11	620	A1*37,5% 230			-230
WA B 11-1	1.960	A1*30% 590			-590
Gesamtfläche	9.180	6.080	9.180	7.650	1.570

Die Gemeinbedarfsfläche wird von ursprünglich 3.860 m² im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 auf insgesamt 7.660 m² vergrößert. Im Umfeld vorhandene diverse Nutzungen werden anhand des bislang durchschnittlich zulässigen Nutzungsmaßes entsprechend gegengerechnet. Aufgrund der Erhöhung der zulässigen Grundfläche ergibt sich insgesamt eine zusätzliche Versiegelung von 1.570 m².

Auf Basis des gemeinsamen Runderlasses vom 09. Dezember 2013 ‚Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht‘ sind versiegelte Flächen im Verhältnis von 1 : 2 auszugleichen, das heißt, es sind insgesamt 790 m² Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln. Alternativ sind 790 Ökopunkte bereit zu stellen.

Der Ausgleich soll innerhalb einer Ökokontofläche der Stadt Meldorf erbracht werden. Es handelt sich um die Ökokontofläche Marschkammerweg (Az. 680.01/2/3/074.1). Diese umfasst das Flurstück 168 der Flur 4 in der Gemarkung Meldorf (ehemals Flurstück 195).

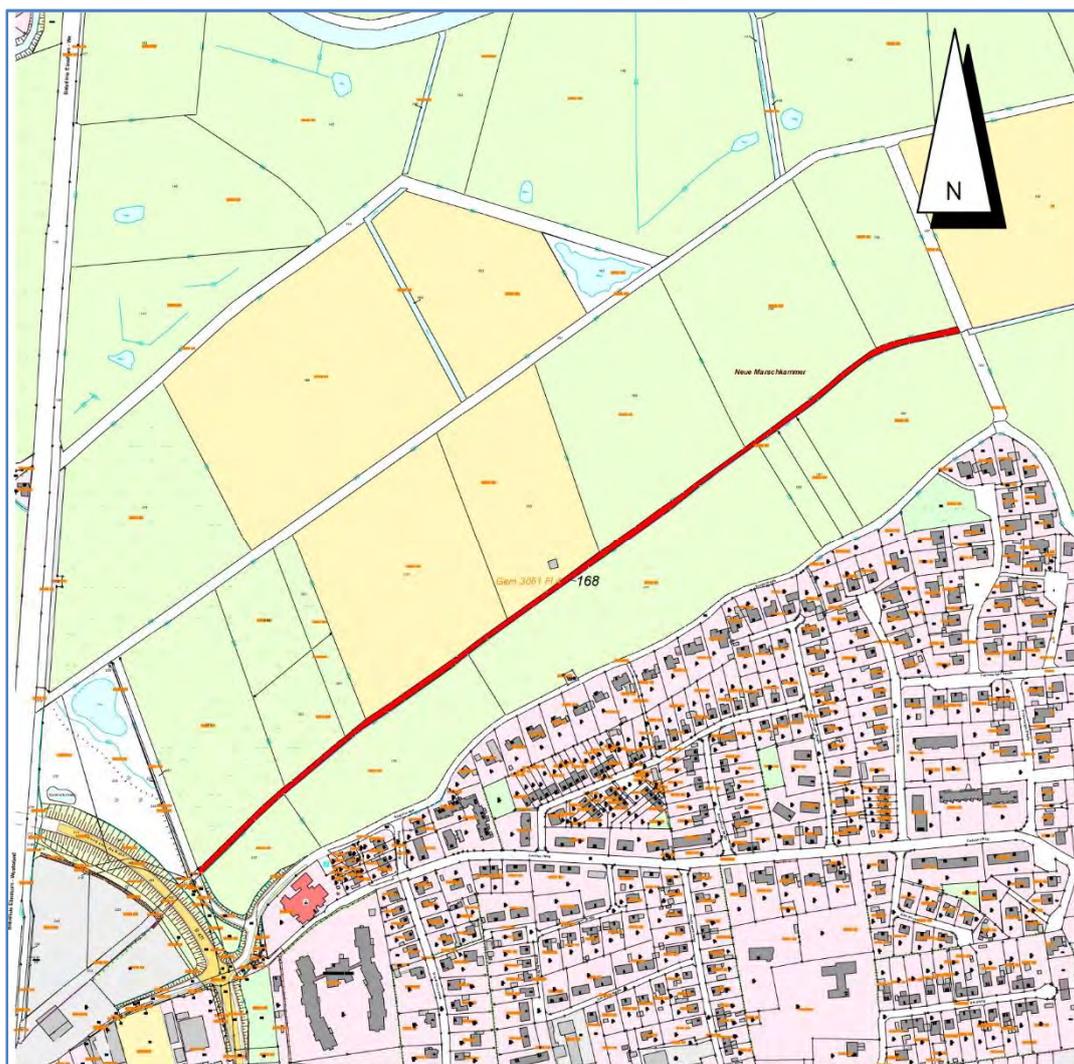
Es handelt sich dabei um eine langgestreckte Fläche entlang eines Grabens. Sie beginnt östlich der Straße ‚Sprung über die Bahn‘ und liegt ca. 80 m nördlich der Straße Bürgerweide. Die Lage der Ökokontofläche zeigt untenstehende Abbildung.

Das Flurstück weist nach Flurbereinigung noch eine Größe von 4.944 m² auf. Auf der Fläche wurden umfangreiche Pflanzmaßnahmen vorgenommen. Das verbliebene Guthaben beträgt 17.459 Ökopunkte.

Für die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 sind 790 Punkte zu veranschlagen. Für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 sind insgesamt 4.080 Ökopunkte zu berücksichtigen. Es verbleiben mithin noch 12.589 Ökopunkte, die für weitere Projekte und Pläne in der Stadt Meldorf zur Verfügung stehen.

Der Kreis Dithmarschen und die Stadt Meldorf werden einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Ausgleichsverpflichtung und Kostentragung schließen.

Mit Umsetzung entsprechender Flächen oder Maßnahmen gilt der durch die Planung induzierte Eingriff als ausgeglichen.



Lage des Ökokontos

ohne Maßstab

3.6 Immissionsschutz

Die Gemeinbedarfsfläche -Schule- -BBZ- wird aufgrund ihrer Größe, ihrer Funktion und ihres überörtlichen Einzugsbereichs analog zu einem Mischgebiet eingestuft. Die Fläche für den Gemeinbedarf -Schule- soll nicht wesentlich stören.

Gemäß Flächennutzungsplan ist der Plangebietsbereich überwiegend von Gemeinbedarfsflächen umgeben. Südwestlich sind gemischte Bauflächen ausgewiesen. Nördlich der Kramerstraße auf Höhe der Bruhnstraße schließen Wohnbauflächen an.

Faktisch ist der unmittelbar an das Plangebiet grenzende Bereich der Kramerstraße aufgrund der heterogenen Struktur aus Schule, Wohnen und einzelner Gewerbebetriebe sowie der Vorbelastung durch den Schulverkehr auf der Kramerstraße als Mischgebiet anzusprechen. Der südlich angrenzende Bereich an der Bruhnstraße weist überwiegend Wohnnutzung auf.

Gemäß TA-Lärm sind auf Höhe der angrenzenden Bebauung Beurteilungspegel von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts einzuhalten. Insbesondere im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung an der Bruhnstraße soll hier das nachbarschaftliche Verhältnis von gegenseitiger Rücksichtnahme geprägt sein.

Bei Neubau einer Werkstatt wird zur Sicherstellung eines verträglichen Betriebes im Rahmen der Baugenehmigung ein begleitendes Schalltechnisches Gutachten empfohlen.

3.7 Denkmalschutz

Auswirkungen auf archäologische Kulturgüter sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erkennen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird weitergehend verwiesen.

4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Kramerstraße an die Landesstraße 138 (Friedrichshöferstraße) und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Friedrichshöferstraße mündet zudem in die Marschstraße, die die Verbindung zur Bundesstraße 5 und der Bundesstraße 431 darstellt.

Die direkte Zuwegung erfolgt nördlich über die Kramerstraße, östlich über die Bruhnstraße sowie über eine Erschließung von der Friedrichshöferstraße aus. Diese Zufahrt im Westen des Baugebietes ist mittels Geh- und Fahrrechten zugunsten des Schulträgers zu sichern.

Die innere Erschließung erfolgt über die unmittelbar angrenzenden Straßen sowie über einen befestigten Fahrstreifen auf der Rückseite (südlich) des Schulgebäudes.

Flächen für die Feuerwehr dürfen sich nicht mit Stellplätzen und anderen Abstellanlagen überschneiden. Sie sind dauerhaft frei zu halten und entsprechend zu kennzeichnen.

Die Bruhn- und die Kramerstraße wurden in den Plangeltungsbereich einbezogen, damit die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 vollständig überschrieben wird und Restflächen nicht verbleiben.

Die Kramerstraße und die Bruhnstraße sind mit einer Gesamtbreite von ca. 7,5 m hinreichend ausgebaut. Änderungen sind nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

Notwendige Stellplätze für das Berufsbildungszentrum sind vornehmlich auf der Gemeinbedarfsfläche selbst bzw. den weiteren angrenzenden Gemeinbedarfsflächen des Schulträgers unterzubringen.

Die seit einigen Jahren durch die Schule genutzten Stellplätze auf dem Gelände des Wohnungsunternehmens Dithmarschen werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung dem BBZ zugeordnet.

Die notwendigen Stellplätze im Plangebiet werden damit nach aktuellem Planstand vollständig auf dem Schulgelände selbst nachgewiesen. Ein entsprechender Stellplatznachweis liegt vor (Kreis Dithmarschen, Stand: 21.10.2016).

Öffentliche Parkplätze befinden sich in Verlängerung der Kramerstraße ‚An der Süderau‘ (vgl. 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „BBZ West“).

5. Technische Infrastruktur

5.1 Versorgung

Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG. Anschlussmöglichkeiten sind im Bereich der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasserverband Süderdithmarschen in Nindorf.

Für die Gemeinbedarfsfläche ist ein Löschwasservolumenstrom von mindestens 96 m³/h über mindestens 2 Stunden nachzuweisen.

Für die Grundversorgung mit Telekommunikationsleitungen besteht ein örtliches Netz der Deutschen Telekom AG.

5.2 Entsorgung

Das gesamte Gebiet der vorliegenden Planungen ist vollständig erschlossen, somit sind die wesentlichen Anschlussleitungen für Niederschlags- und Schmutzwasser vorhanden.

Die Entsorgung von Abfall ist im Kreis Dithmarschen durch Satzung geregelt.

5.3 Kampfmittel

Die Stadt Meldorf ist als ‚Gemeinde mit bekannten Bombenabwürfen‘ in Anlage 1 der Kampfmittelverordnung (KampfMV) gelistet. Im Plangebiet sind deshalb Kampfmittel nicht auszuschließen.

Gemäß § 2 (3) KampfMV sind vor Erstellung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung und vor Beginn von Tiefbauarbeiten auf Grundstücken in Gemeinden, deren Gebiete mit Kampfmitteln belastet sind oder sein können, die Eigentümer oder Nutzungsberechtigten verpflichtet, beim Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, eine Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen.

6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 sind größtenteils Eigentum des Kreises als Träger des Berufsbildungszentrums. Ausnahmen bildet das Grundstück an der südlichen Grenze des Plangebietes, das bereits durch das BBZ als Stellplatz genutzt wird, sowie die im Nordwesten des Plangebietes liegenden Grundstücke (Kramerstraße 2 und 4).

Die als Stellplatz genutzte Fläche ist Eigentum der Stadt Meldorf. Derzeit besteht auf dieser Fläche ein Erbbaurecht zugunsten der Wohnungsbaugesellschaft Dithmarschen. Der Kreis beabsichtigt diese Fläche zu erwerben, um die Eigentumsverhältnisse zu entflechten.

Die Zufahrt von der Friedrichshöferstraße im Südwesten des Plangebietes ist vorhanden. Der Kreis Dithmarschen strebt die Eintragung eines Geh- und Fahrrechts zugunsten des Schulträgers an, soweit ein Erwerb der Fläche nicht möglich ist. Die Geh- und Fahrrechte sind grundbuchlich zu sichern.

Im Rahmen einer langfristigen Standortentwicklung des BBZ wird die Einbeziehung weiterer Flächen für erforderlich gehalten. Neben der bereits genutzten Stellplatzanlage ist perspektivisch eine Einbeziehung der Grundstücke Kramerstraße 2 und 4 vorgesehen. Diese befinden sich derzeit in Privatbesitz. Der Kreis Dithmarschen strebt den Erwerb dieser Flächen an.

Ein Schulgebäude grenzt unmittelbar an die Grenze des Grundstücks Kramerstraße 4. Ein Abstand von 3 m zum Schulgebäude wurde auf dem Nachbargrundstück bislang über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 öffentlich-rechtlich gesichert.

Auf die Nutzungsbeschränkungen für Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen entsprechend § 32 BauGB wird hingewiesen. Die Ausübung der bisherigen Nutzung der privaten Grundstücke wird wirtschaftlich nicht erschwert.

Bodenordnende Maßnahmen nach den §§ 45 ff., §§ 80 ff. und §§ 85 ff. BauGB behält sich die Stadt Meldorf vor. Die genannten Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die Planvorhaben nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

7. Kosten

Die Planungskosten sowie die Kosten für die Ausgleichsflächen und Maßnahmen trägt der Kreis Dithmarschen. Der Stadt Meldorf entstehen keine Kosten. Zuständig für den Bau und die Erschließung der Gesamtmaßnahme ist der Kreis Dithmarschen.

8. Flächenbilanzierung

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „BBZ Ost“ für das Gebiet „östlich der Bebauung Friedrichshöferstraße, südlich der Kramerstraße und westlich der Bruhnstraße“ ist rund 0,9 ha groß. Er gliedert sich wie folgt.

Gemeinbedarfsfläche	7.660 m ²	83,4 %
Straßenverkehrsfläche	1.340 m ²	14,6 %
<u>Sonstige Flächen (Geh- und Fahrrecht)</u>	<u>180 m²</u>	<u>2,0 %</u>
Plangebiet	9.180 m ²	100,0 %

Stadt Meldorf, _____.____.2016

(Bürgermeisterin)

9. Anlagen

9.1 Vorprüfung des Einzelfalls

Stadt Meldorf, 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „BBZ West“ sowie 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „BBZ Ost“ - Vorprüfung des Einzelfalls:
Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 13.04.2016