

# Satzung der Stadt Meldorf über den Bebauungsplan Nr. 53.2 "östlich der Sportanlagen" für das Gebiet "östlich des Otto-Nietsch-Weges, nördlich der Gärten (B.-Plan Nr. 53.3), westlich der Bebauung der Straßen Im Winkel und Dietrich-Bonhoeffer-Ring"

## Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 1990/93

Maßstab 1:1000

### Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 14.06.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 53.2 „östlich der Sportanlagen“ für das Gebiet „östlich des Otto-Nietsch-Weges, nördlich der Gärten (B.-Plan Nr. 53.3), westlich der Bebauung der Straßen Im Winkel und Dietrich-Bonhoeffer-Ring“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

### Verfahrensvermerke

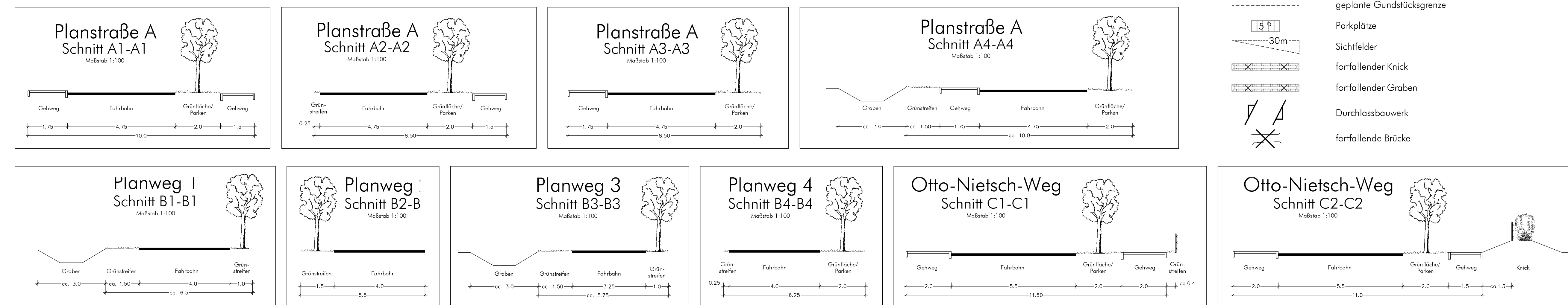
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Kleingartenausschusses vom 03.11.1999. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Meldorf am 03.05.2000 erfolgt.
  - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 18.05.2000 durchgeführt.
  - Der Bau- und Kleingartenausschuss hat am 10.07.2000 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 53 in drei Bebauungspläne 53.1 „Delfenweg“, Nr. 53.2 „östlich der Sportanlagen“ und Nr. 53.3 „nördlich der Südermühle“ zu teilen.
  - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.10.2004 und vom 18.03.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Der Bauausschuss hat am 21.10.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53.2 „östlich der Sportanlagen“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53.2 „östlich der Sportanlagen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.11.2004 bis 06.12.2004 während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 27.10.2004 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Meldorf örtlich bekannt gemacht.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53.2 „östlich der Sportanlagen“ wurde nach der öffentlichen Auslegung auf Beschluss des Bauausschusses vom 02.03.2005 geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53.2 „östlich der Sportanlagen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.03.2005 bis 08.04.2005 erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 16.03.2005 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Meldorf örtlich bekannt gemacht.
  - Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.06.2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
  - Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 53.2 „östlich der Sportanlagen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 14.06.2005 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Meldorf, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_
- Der katastermäßige Bestand am \_\_\_\_\_ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Meldorf, den \_\_\_\_\_
- Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 53.2 „östlich der Sportanlagen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Meldorf, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 53.2 „östlich der Sportanlagen“ durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am \_\_\_\_\_ örtlich 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 mit/in am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.
- Meldorf, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_



Kartengrundlage: Katasteramt Meldorf, Automatisierte Liegenschaftskarte, Stand: 08.09.2004

Kreis Dithmarschen - Stadt Meldorf - Gemarkung Meldorf - Flur 13, 14

### Straßenquerschnitte



## Text (Teil B)

- Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) BauNVO)
  - Sockelhöhe Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens im Rohbau darf nicht mehr als 0,5 m über der Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
  - Firsthöhe Die Firsthöhe darf 9,0 m über der festgesetzten Sockelhöhe des betreffenden Gebäudes nicht überschreiten.
- Höchstzahl von Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
  - In den Baugebieten 1 und 3 bis 6 dürfen je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte höchstens zwei Wohnungen errichtet werden.
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
  - Abstand zu Knicks und Hecken In einem Abstand von mindestens 2 m zu den festgesetzten Begrenzungen der zu erhaltenden oder neu anzulegenden Knicks (Knickfuß) und Hecken sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO auf den Baugrundstücken nicht zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Einzellösungen.
  - Abstand zu Gräben Auf den Baugrundstücken sind die festgesetzten Wasserflächen und die zu erhaltenden Gräben einschließlich der Böschungskante und angrenzend an die Böschungskante ein weiterer Bereich von 2 m Breite von baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie von Stellplätzen und Garagen freizuhalten. Die Festsetzung gilt nicht für Einzellösungen oberhalb der Böschungskante.
- Sicherung von offenen Entwässerungsgräben (§ 9 (1) Nr. 15 und § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
  - Die festgesetzten Wasserflächen sowie der an der Südgrenze (Baugebiet 1) vorhandene offene Entwässerungsgraben einschließlich der Böschungskanten sind zum Zwecke einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung als offene Gräben zu erhalten.
- Ausgleichsfläche (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
  - Die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist durch extensive Nutzung (Mahd und / oder Beweidung) zu dem Biotoptyp „artenreiches mageres Grünland“ zu entwickeln. Innerhalb der Fläche sind mindestens 30 hochstämmige Obstbäume anzupflanzen.
- Schallschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
  - Für die Baugrundstücke 28 bis 32 sowie 42 müssen Schlafräume und Kinderzimmer, deren Fenster an der westlichen bzw. bei Grundstück 28 an der nördlichen, den Sportflächen zugewandeten Gebäudesseite angeordnet werden, mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen nach den Anforderungen der DIN 4109, Ausgabe November 1989, ausgestattet werden.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
  - Neupflanzung von Bäumen Im Bereich des Otto-Nietsch-Weges sind mindestens 12 heimische und standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Im Bereich der sonstigen öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Fuß- und Radwege sind mindestens 45 heimische und standortgerechte Laubbäume anzupflanzen.
  - Neuanlage von Knicks und Hecken Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Knick- bzw. -Hecke- sind Knicks bzw. Hecken anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je laufender Meter Knick bzw. je laufender Meter Hecke sind mindestens 4 heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen.
  - Bepflanzung des Lärmschutzwalles Auf der öffentlichen Grünfläche -Sportplatz- sind innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> Fläche sind mindestens 50 Gehölze zu pflanzen.

### Zeichenerklärung

#### Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
WA	allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
GRZ 0,3	Grundflächenzahl, hier max. 0,3	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier max. 1	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
△	nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
△△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
—	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen, hier: maximal 2 je Wohngebäude	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
—	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
—	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fuß- und Radweg-	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
—	öffentliche Grünfläche -Spielplatz-	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
—	öffentliche Grünfläche -Parkanlage-	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
—	öffentliche Grünfläche -Sportplatz-	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
—	Wasserfläche -Graben-	§ 9 (1) Nr. 16 BauGB
—	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft -Streuobstwiese-	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
—	Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
—	Flächen für Gemeinschaftsanlagen -Stellplätze-	§ 9 (1) Nr. 22 BauGB
—	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes -Lärmschutzwall/-wand-	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
—	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Hecke-/Knick-	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
●	Neupflanzung von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
●	Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
—	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Gewässern einschließlich der Böschungskante -Graben-	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 7 BauGB

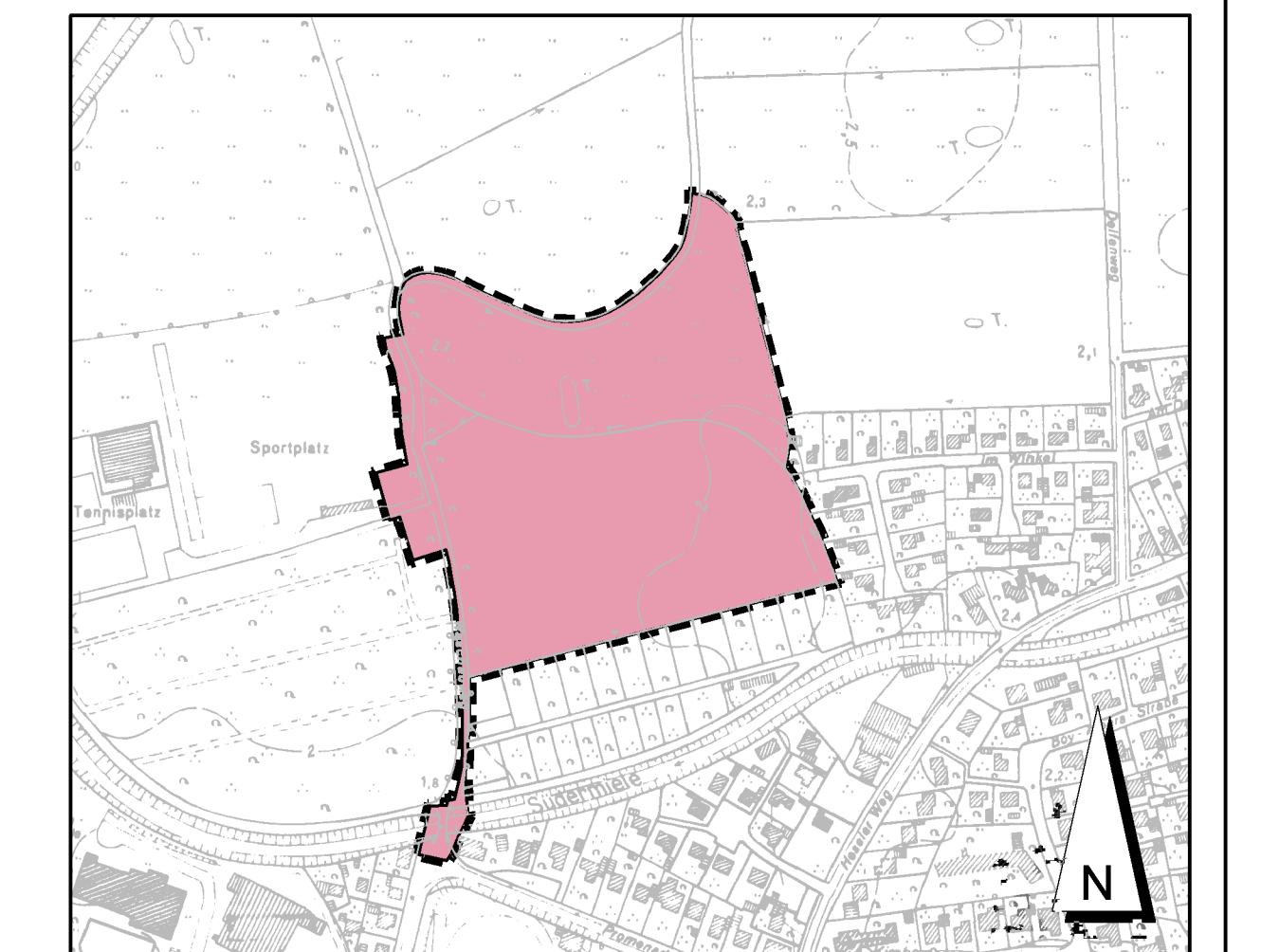
#### Nachrichtliche Übernahme

—	vorhandene und zu erhaltende Knicks und Hecken	§ 15 b UNatSchG
---	--	-----------------

#### Darstellungen ohne Normcharakter

②	Nummer des Baugebietes
②③	Nummer des Baugrundstückes
---	geplante Grundstücksgrenze
SP	Parkplätze
—	Sichtfelder
—	fortfallender Knick
—	fortfallender Graben
—	Durchlassbauwerk
—	fortfallende Brücke

### Übersichtskarte



Stand: 04.02.2005

Maßstab 1:5000

**Satzung der Stadt Meldorf über den Bebauungsplan Nr. 53.2 "östlich der Sportanlagen" für das Gebiet "östlich des Otto-Nietsch-Weges, nördlich der Gärten (B.-Plan Nr. 53.3), westlich der Bebauung der Straßen Im Winkel und Dietrich-Bonhoeffer-Ring"**



## **Stadt Meldorf**

### **Bebauungsplan Nr. 53.2 „östlich der Sportanlagen“**

**Bearbeitungsstand:** 26.01.2005

Bvh.-Nr.: 04019

## **Begründung**

## **Auftraggeber**

Stadt Meldorf  
Zingelstraße 2  
25704 Meldorf

## **Auftragnehmer**

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

## **Projektbearbeitung**

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

# Inhalt

<b>1. Lage und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>1</b>
<b>2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>2</b>
<b>3. Planerische Vorgaben</b>	<b>2</b>
3.1 Landesplanung	2
3.2 Regionalplanung	3
3.3 Landschaftsplanung	3
3.4 Flächennutzungsplan	3
<b>4. Städtebauliches Konzept</b>	<b>4</b>
<b>5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen</b>	<b>5</b>
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
5.3 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten	6
5.4 Öffentliche Grünflächen	6
<b>6. Verkehrliche Erschließung</b>	<b>7</b>
<b>7. Immissionsschutz</b>	<b>9</b>
7.1 Sportanlagenlärm	9
7.2 Flutlicht	11
<b>8. Grünordnung</b>	<b>11</b>
8.1 Vermeidungsmaßnahmen	11
8.2 Grünordnerische Ziel- und Maßnahmenkonzeption	12
8.2.1 Einzelmaßnahmen	12
8.2.2 Sicherung von offenen Gräben	12
8.2.3 Abstand zu Gräben	12
8.2.4 Abstand zu Knicks und Hecken	13
8.2.5 Neupflanzung von Bäumen	13
8.2.6 Neuanlage von Knicks und Hecken	13
8.2.7 Baumerhaltung, Erhaltung von Knicks und Hecken	14
8.2.8 Ausgleichsfläche „Streuobstwiese“	14
8.2.9 Schaffung eines Kleingewässers (B-Plan 53.1)	15
8.3 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung	15
8.3.1 Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser	16
8.3.2 Schutzgut Grundwasser / Oberflächenwasser	17
8.3.3 Schutzgut Arten und Biotope	18
8.3.4 Schutzgut Landschaftsbild	18
8.4 Zusammenfassung	19
<b>9. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse</b>	<b>19</b>

<b>10. Technische Infrastruktur</b>	<b>19</b>
10.1 Wasserversorgung	19
10.2 Energieversorgung	19
10.3 Oberflächenentwässerung	20
10.4 Schmutzwasserentsorgung	20
10.5 Abfallbeseitigung	20
10.6 Telekommunikation	20
10.7 Boden	21
10.8 Brandschutz	21
<b>11. Flächenbilanzierung</b>	<b>21</b>
<b>12. Kosten</b>	<b>21</b>
<b>13. Anlagen</b>	<b>22</b>
13.1 Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 53.2 „östlich der Sportanlagen“	22
13.2 Schalltechnische Untersuchung	22

# Stadt Meldorf

## **Bebauungsplan Nr. 53.2 „östlich der Sportanlagen“ für das Gebiet „östlich des Otto-Nietsch-Weges, nördlich der Gärten (B.-Plan Nr. 53.3), westlich der Bebauung der Straßen Im Winkel und Dietrich-Bonhoeffer-Ring“**

### **Begründung**

#### **1. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53.2 „östlich der Sportanlagen“ liegt am nördlichen Stadtrand von Meldorf zwischen den Sportanlagen am Otto-Nietsch-Weg und der Bebauung nordwestlich des Heseler Weges.

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

Auf Grundlage eines von der Stadt beschlossenen Rahmenplans soll mit den drei Bebauungsplänen in mehreren Schritten ein neues Wohngebiet mit insgesamt rund 160 Wohneinheiten entstehen. Für den Bereich des im Jahr 2000 aufgestellten Bebauungsplans Nr. 53.1 „Delfenweg“ sind die Grundstücke weitgehend veräußert, so dass die Entwicklung nunmehr mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53.2 fortgeführt wird.

Zeitgleich wird der Bebauungsplan Nr. 53.3 aufgestellt, da viele der Gartenbesitzer absehbar auf den Gartengrundstücken selbst bauen wollen. Durch den Bebauungsplan wird die Erschließung und Bebauung festgelegt und die verbindliche Grundlage für weitere Abstimmungsprozesse zwischen Erschließungsträger, Grundstückseigentümern und Stadt geschaffen.

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 53.2 „östlich der Sportanlagen“ liegt östlich des Otto-Nietsch-Weges, nördlich der Gärten (zukünftiger Bebauungsplan Nr. 53.3) und westlich der Bebauung der Straßen im Winkel und Dietrich-Bonhoeffer-Ring (Bebauungsplan Nr. 53.1.) Nördlich grenzt das im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 53.1 „Delfenweg“ (Teilgeltungsbereich 2) festgesetzte Ökokonto an.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 22, 23, 24/1, 144/2, 343 und ein Teilstück von Flurstück 145/1 der Flur 14 in der Stadt Meldorf, Gemarkung Meldorf. Im Bereich des Otto-Nietsch-Weges, des Sportplatzes und der Südermiele sind weitere zumeist untergeordnete Teilstücke (Flurstücke 15/3 18/7, 137/4, 137/5 146/39, 146/40 146/49 der Flur 14 und Flurstück 99/4 der Flur 13) betroffen. Das Plangebiet ist insgesamt 6,71 ha groß.

Im Bereich Otto-Nietsch-Weg werden Bereiche des Bebauungsplans Nr. 23 zur Sicherstellung der Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten sowie zur Verbesserung der Lärmsituation überplant.

## **2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Die Stadt Meldorf beabsichtigt auf der bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche ein allgemeines Wohngebiet für rund 50 Grundstücke mit voraussichtlich 65 bis 70 Wohnungen zu entwickeln, um die kontinuierliche Bedarfsdeckung der Baulandnachfrage weiterhin zu gewährleisten.

Der Standort zeichnet sich in erster Linie durch die attraktive Lage am Stadtrand sowie durch die räumliche Nähe zu einer Reihe von Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen, insbesondere zu einigen Schulstandorten, zum Kindergarten am Otto-Nietsch-Weg und zum städtischen Sportplatz aus.

Aufgrund der genannten Standortbedingungen eignet sich das Plangebiet insbesondere als Wohnstandort für Familien mit Kindern. Es soll deshalb ein durchgrüntes Wohngebiet in offener Bauweise entstehen, das unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnissen der Bauwilligen gerecht wird.

Die wenigen orts- und landschaftsprägenden Elemente wie der mäanderartig durch das Gebiet verlaufende Entwässerungsgraben und die übrigen offenen Entwässerungsgräben sowie vorhandene Gehölzstrukturen sollen so weit wie möglich erhalten und in das Erschließungskonzept einbezogen werden.

Dem Flächennutzungsplan entsprechend wird der nördliche Teil des Plangebietes als Ausgleichsfläche festgesetzt. Hier soll ein Teilausgleich des mit der Planung verbundenen Eingriffs erfolgen.

## **3. Planerische Vorgaben**

### **3.1 Landesplanung**

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

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

## 3.2 Regionalplanung

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

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

## 3.3 Landschaftsplanung

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

Die Stadt Meldorf verfügt über einen festgestellten Landschaftsplan aus dem Jahr 2000. Der Landschaftsplan sieht für den südlichen und östlichen Teil des Plangebietes mittel- bis langfristige Bauflächen vor. Für die nördliche Hälfte ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Ziel der Umwandlung von Acker in extensiv zu nutzendes Grünland ausgewiesen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist für das Städtebauprojekt nicht erforderlich. Gemäß der festgesetzten zulässigen Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO von rund 12.000 m<sup>2</sup> wird der untere Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> für eine allgemeine Vorprüfung gemäß Ziffer 18.7 der Anlage 1 zum UVPG nicht erreicht.

## 3.4 Flächennutzungsplan

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

Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet überwiegend als Wohnbaufläche aus. Am Westrand zum Sportplatz und Kindergarten sind Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes dargestellt.

Ein Bereich von ca. 40 bis 50 m Abstand zum Graben an der Nordgrenze des Plangebietes ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist aus dem von der Stadt beschlossenen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan enthält differenzierte Aussagen zur Wohnbau-

entwicklung (vgl. Ziffer 5.1.1 Wohnbauflächen). Die Abweichung vom Landschaftsplan ist bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung näher begründet (ebendort).

Die Stadt kommt im Rahmen der Flächennutzungsplanausweisungen zu dem Ergebnis, dass für die wohnbauliche Entwicklung wegen der Besonderheiten der Lage im Landschaftsraum nur begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten bestehen. Der Bereich der großräumig umgebenden Marsch und der anmoorige Bereich reduzieren die sinnvollen und naturräumlich zulässigen Möglichkeiten für eine wohnbauliche Entwicklung im Stadtgebiet.

## 4. Städtebauliches Konzept

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

Der Bebauungsplan Nr. 53.2 „östlich der Sportanlagen“ und der Bebauungsplan Nr. 53.3 „nördlich der Südermiele“ werden an den Otto-Nietsch-Weg angebunden, während der Bebauungsplan Nr. 53.1 über den Delfenweg erschlossen wird. Im Rahmen der Erschließung des vorliegenden Bebauungsplans soll auch die Straßenquerung über die Südermiele erneuert werden.

Der mit 3 bis 4 m relativ breite, in einer weiten Schleife von Nordwesten nach Südosten verlaufende Entwässerungsgraben wird den Charakter des neuen Wohngebietes wesentlich prägen. Parallel zum Graben ist eine durchgehende Fuß- und Radwegeverbindung geplant.

Die Haupteinschließung erfolgt vom Otto-Nietsch-Weg aus parallel zur südlichen Plangebietsgrenze und schließt fußläufig ebenfalls an den oben genannten Weg entlang des Grabens an. Die Planstraße A bildet insgesamt ein Ringsystem aus.

Der östliche Zweig der Planstraße A und der Planweg 4 werden über einen weiten Bogen an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 53.1 angebunden. Die Verbindung zum Dietrich-Bonhoeffer-Ring wird für Fußgänger und Radfahrer sowie als Notzufahrt zugänglich sein. Eine Durchfahrmöglichkeit für den allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr soll es jedoch nicht geben.

In diesem zentralen Bereich im Schnittpunkt der geplanten Fußwegeverbindungen wurde zwischenzeitlich ein Spielplatz angelegt. Der Spielplatz ist unter Mitwirkung der Anwohner (B.-Plan-Gebiet Nr. 53.1) entstanden. Bei der zukünftigen Unterhaltung des Spielplatzes sind die §§ 33 und 34 des Jugendförderungsgesetzes zu beachten.

Um einen harmonischen Übergang zu der direkt an das geplante Wohngebiet angrenzenden Marschlandschaft mit den Ausgleichsflächen des Bebauungsplans Nr. 53.1 zu schaffen, wird mit der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans eine Streuobstwiese angelegt werden.



Der Bebauungsplan soll den Rahmen der baulichen Entwicklung sichern und den späteren Eigentümern einen möglichst weitgehenden Spielraum zur Gestaltung ihres Grundstücks überlassen. Das geplante Wohngebiet ist bezüglich der baulichen Dichte und der Bauweise in unterschiedliche Bereiche gegliedert, um unterschiedliche Wohnformen und Nachfragegruppen berücksichtigen zu können.

Zur Optimierung des Nebeneinanders der Sportanlagen und der geplanten Wohnbebauung werden Teilbereiche der Umgebung der Sportplätze in den vorliegenden Bebauungsplan einbezogen.

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

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

Für die Baugebiete 1 bis 5 werden entsprechend der Planungsabsichten der Stadt allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

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

In Teilen des Bebauungsplans sollen auch energetisch optimierte Häuser mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig sein. Dies wird in den Baugebieten 1 bis 3 realisiert. In den Baugebieten 4 und 5 im Übergangsbereich zur vorhandenen Wohnbebauung und zum Siedlungsrand wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 1 reduziert.

Die Firsthöhe wird zur Absicherung des Planungsziels begrenzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird überwiegend mit 0,3 festgesetzt, um den Bauherren einen Entwicklungsspielraum auf den Grundstücken zu belassen und auch bei Grundstücksteilung zur Errichtung von Doppelhäusern eine angemessene Bebauung zu ermöglichen.

Im Baugebiet 2 zwischen Otto-Nietsch-Weg und Planstraße A soll eine im Vergleich zu den übrigen Baugebieten etwas dichtere Bebauung ermöglicht werden. Hier wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Bei den überwiegend größeren Grundstücken im Baugebiet Nr. 5 mit Grundstücksgrößen über 800 m<sup>2</sup> wird die Grundflächenzahl auf 0,25 verringert.

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

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Neben den überwiegend zulässigen Einzel- und Doppelhäusern ist im Baugebiet 2 auch die Errichtung von verdichteten Formen des Einfamilienhausbaus z. B. in Form von Reihenhäusern vorgesehen. Die offene Bauweise wird hier insofern nicht eingeschränkt.

In den übrigen Teilen des Gebietes (Baugebiete 1, 3 und 4) soll eine etwas aufgelockerte Bebauung entstehen, die ausschließlich aus Einzel- und Doppelhäusern be-

steht. Im Baugebiet 5 wird die Bebauung auf Einzelhäuser beschränkt, um die Bebauungsdichte im Übergang zur Landschaft weiter zu reduzieren und den Graben nicht durch weitere erforderliche Grundstückszufahrten zu beeinträchtigen.

Die Baugrenzen halten mindestens 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie des Otto-Nietsch-Weges, zur Planstraße A und zum Planweg 4 ein. Zu den Planwegen 1 und 3 sowie zu den festgesetzten Fuß- und Radwegen wird ein Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten. In den Kurvenbereichen kann es zu geringfügigen Unterschreitungen der Abstände kommen.

Aufgrund der Gräben im Süden des Baugebietes 1 sowie im Süden des Baugebietes Nr. 5 werden größere Abstände der Baugrenzen festgesetzt. Gleiches gilt im nördlichen Bereich des Baugebietes 5 zur Schaffung einer Pufferzone im Übergang zur freien Landschaft. An der Westgrenze des Baugebietes 2 ist aufgrund erforderlicher Abstände zum Sportplatzbereich ein Mindestabstand von 12,0 m einzuhalten.

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

Zur Begrenzung der Wohndichte sind in den Baugebieten 1 und 3 bis 5 je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig. Im Baugebiet 2 werden keine Einschränkungen getroffen.

### **5.4 Öffentliche Grünflächen**

Zwischen Graben, Planweg 2 und Bebauungsplan Nr. 53.1 in zentraler Lage des Gesamtgebietes wird ein öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt. Der Spielplatz wurde auf Grundlage des Rahmenplans zwischenzeitlich realisiert. Die Planung des Spielplatzes erfolgte unter Einbeziehung und Mitwirkung der Eltern und Kinder des Plangebietes 53.1.

In mehreren Workshops wurde zusammen mit Eltern und Kindern ein Konzept erarbeitet, das dann vom Erschließungsträger in Zusammenarbeit mit Eltern und Stadtvertretern umgesetzt worden ist.

Im Nordwesten des Plangebietes in der Verlängerung des Otto-Nietsch-Weges und südlich des Grabens wird eine öffentliche Grünfläche –Parkanlage– festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine derzeit als Garten genutzte Fläche.

Die Nutzung als Grünfläche soll den Abschluss des Fußwegesystems im Übergang zur freien Landschaft bilden und ein vermittelndes Element zwischen Wegesystem, Graben, Sportplätzen und Ausgleichsfläche sein. Mittel- bis langfristig soll die Einbeziehung in das öffentliche Wege- und Freifächensystem ermöglicht werden.

Auf der öffentlichen Grünfläche –Sportplatz– ist aus Gründen des Immissionsschutzes ein Lärmschutzwall zu errichten.

## 6. Verkehrliche Erschließung

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

Das Plangebiet wird vom Otto-Nietsch-Weg aus über die Planstraße A erschlossen. Diese bildet im Zentrum des Gebietes einen Erschließungsring. Die Planstraße A verbindet dabei den Planweg 2 am Spielplatz und den Otto-Nietsch-Weg mit einem durchgängigen Gehwegsystem.

In Hauptfahrrichtung sind zudem Grünstreifen vorgesehen, in denen sich Straßenbäume mit öffentlichen Parkplatzflächen abwechseln. Die straßenbegleitenden Parkplatzflächen reichen aus, um die in der EAE 85/95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf) geforderten öffentlichen Parkplätze nachzuweisen (1 öffentlicher Parkplatz für je 3 bis 6 Wohnungen). Im Rahmen der Erschließung sind zwischen 11 und 22 öffentliche Parkplätze zu erstellen.

Die Planwege 1 bis 4 sollen als gemischte Verkehrsfläche ausgebildet werden. Der Planweg 2 dient neben der Anbindung der Baugrundstücke 49 bis 51 ausschließlich der Verbindung zum Dietrich-Bonhoefer-Ring für Fußgänger und Radfahrer. Die Durchfahrt für den allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr ist nicht vorgesehen und bereits durch entsprechende bauliche Anlagen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 53.1 unterbunden. Der Planweg 2 dient darüber hinaus als Notzufahrt im Unglücks- und Katastrophenfall.

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen werden ihrer Funktion und Leistungsfähigkeit entsprechend in unterschiedlicher Breite festgesetzt. Den Flächenfestsetzungen liegen die Straßenquerschnitte A1 bis C2 zugrunde.

Entlang der festgesetzten Wasserfläche soll ein Abstands- und Uferschutzbereich von 1,5 m eingehalten werden. Entlang des vorhandenen Grabens werden die Straßen zudem ergänzt durch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger und Radfahrer, so dass hier ein durchgängiges Wegesystem entsteht.

Der Verkehrsraum wird durchgängig gegliedert und gestaltet durch Straßenbäume. Innerhalb der Straßenverkehrsflächen einschließlich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung –Fuß- und Radwege- sind deshalb mindestens 45 heimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (ohne Otto-Nietsch-Weg).

Innerhalb der kurzen Planwege sind keine bzw. nur kleine Wendeanlagen für Pkw und Lieferfahrzeuge vorgesehen. Die Planwege sind zur Befahrung mit Müllfahrzeugen nicht geeignet. In diesem Zusammenhang ist es erforderlich, dass die Anlieger der Planwege 1 bis 4 ihre Müllbehälter an den Abholtagen an die Planstraße A bringen. Die zukünftigen Eigentümer werden hierzu kaufvertraglich verpflichtet.



Im Einmündungsbereich der Planwege in die Planstraße A ist die Straßenverkehrsfläche jeweils so bemessen, dass ausreichend Aufstellflächen für die zugehörigen Müllbehälter zur Verfügung stehen.

Die Grundstücke 29 bis 31 werden direkt vom Otto-Nietsch-Weg aus erschlossen. Für den östlichen Fahrbahnrand des Otto-Nietsch-Weges sind innerhalb der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 öffentliche Parkplätze verbindlich festgesetzt. Die Parkplätze sind nunmehr Bestandteil der Straßenverkehrsfläche und sind im Rahmen der Erschließung angepasst an notwendige Einmündungen und Grundstückszufahrten herzustellen.

Die ursprünglich festgesetzten 16 Parkplätze zwischen Miele und Wendeanlage können durch Verlagerung des Busparkplatzes insgesamt erhalten werden. Zudem wird für den Otto-Nietsch-Weg das Pflanzen von mindestens 12 heimischen und standortgerechten Bäumen gesondert festgesetzt.

Der Bereich um die Wendeanlage herum wird aus Lärmschutzgründen umgestaltet (siehe Ziffer 7 „Immissionsschutz“). Durch die Umplanung erhöht sich die Anzahl der Gemeinschaftsstellplätze im Plangebiet um 6 auf insgesamt 30, die Zahl der öffentlichen Parkplätze verringert sich hingegen um 11. 7 Parkplätze verbleiben im Bereich der Wendeanlage.

Zwischenzeitlich wurden bei den Tennisanlagen eigene Stellplätze errichtet. Auch der Kindergarten verfügt über 4 eigene Stellplätze. Eine Verringerung der geplanten Parkplätze lässt deshalb keine nachteiligen Auswirkungen erwarten.

Die vorhandene Brücke über die Südermiele ist sowohl vom Brückenaufleger als auch von den Widerlagern den zukünftigen Anforderungen nicht mehr gewachsen. Vor diesem Hintergrund haben die Stadt und der Erschließungsträger vereinbart, dass die Brücke im Rahmen der Erschließung durch einen Durchlass ersetzt wird.

Die Brücke führt derzeit über eine leichte Erhöhung über einen abgetrennten schmalen Fahrbahnbereich in das Gebiet und ist von Optik und Funktion als verkehrsberuhigendes Element im Eingangsbereich des Gebietes gut integriert. Es wird deshalb angestrebt, den Durchlass ähnlich wie die vorhandene Brücke zu gestalten, um den Eingangsbereich in das Gebiet zu betonen und die sinnvolle Verkehrsberuhigung zu erhalten.

Gemäß der Ausführungen des Grünordnungsplans soll der Durchlass mit einem sogenannten ‚Maulprofil‘ (einer ovale Form) erstellt werden. Die erforderliche Mindestbreite soll 5,7 m betragen. Das Maulprofil ist so herzustellen, dass bei mittlerem Wasserstand an den Innenseiten eine „trockene“ Passierbarkeit für wandernde Tierarten möglich ist. Die Böschungskanten im Ein- und Auslaufbereich sind entsprechend anzupassen.

Der Durchlass soll an seiner Oberseite nicht länger als 15 m sein. Das Durchlassrohr soll etwa zu einem Viertel in der Fluss-Sohle eingebunden sein. Das natürliche (raue) Sohlssubstrat soll durchgängig die Rohr-Sohle bedecken.

Der Durchlass muss aus Gründen des Brandschutzes (DIN 14090 (05 / 2003) für eine zulässige Gesamtmasse von mindestens 16 Tonnen und eine Achslast von

mindestens 10 Tonnen ausgelegt werden. Die Durchfahrbreite muss mindestens 3,50 m betragen.

Die Brücke wird vor Beginn der übrigen Erschließungsmaßnahmen erneuert. Die fußläufige Anbindung ist über das bestehende Wegesystem gesichert. Eine Notzufahrt ist ebenfalls über den Fußweg entlang der Miele möglich. Zur Belieferung des Miele-Parks kann ggf. ein Shuttle-Fahrzeug eingerichtet werden.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten und insbesondere vor Beginn der Abrissarbeiten der Brücke über die Südermiele ist an dem Gebäude Promenade 31 unmittelbar neben der Mielebrücke eine Beweissicherung über den Gebäudezustand vorzunehmen, da durch die Baumaßnahmen und den Schwerlastverkehr Schäden am Gebäude zu besorgen sind.

Die Erschließung des Gesamtgebietes ist in mehreren Abschnitten vorgesehen. Der erste Abschnitt wird nach derzeitigem Planungsstand das Baugebiet Nr. 2 sowie jeweils die westlichen Hälften der Baugebiete 1, 3 und 5 umfassen.

## **7. Immissionsschutz**

### **7.1 Sportanlagenlärm**

Von den vorhandenen Sportanlagen gehen Lärmemissionen aus, die zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen können. Zur Ermittlung der tatsächlich vorhandenen Immissionen innerhalb der Baugebiete des Bebauungsplans Nr. 53.2 wurde eine Schalltechnische Untersuchung beauftragt. Die Untersuchung (Stand Jan. 2005) ist dem Bebauungsplan als Anlage 2 beigelegt.

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 wurde östlich des Kindergartens der Mielepark als Jugendfreizeitanlage erstellt und zwischenzeitlich in Betrieb genommen. Die Hauptzuwegung erfolgt ebenfalls über den Otto-Niensch-Weg. Die Funktionsgebäude und die Wohnhütten halten über 120 m Abstand zur geplanten Wohnbebauung ein, so dass aufgrund des Abstandes nicht mit zusätzlichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

In der Schalltechnischen Untersuchung werden die durch die Sportanlage verursachten Lärmimmissionen für das geplante allgemeine Wohngebiet ermittelt. In der Untersuchung wurden die vorhandenen Sportplätze und Tennisanlagen sowie die Skateranlage berücksichtigt.

Darüber hinaus wurden die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 geplanten, aber örtlich nicht vorhandenen öffentlichen Parkplätze, die geplanten Gemeinschaftsstellplätze und ein geplanter Busparkplatz im Rahmen der vorliegenden Planung neu geordnet und in die Untersuchung einbezogen.

Die Berechnung erfolgte getrennt nach Werktag und Sonn- und Feiertag, wobei dabei innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten unterschieden wird. Es wurde ausschließlich der Tageszeitraum berücksichtigt, da nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr keine Sportaktivitäten stattfinden.

Die Hauptemittenten sind der östliche Fußballplatz, der vorgesehene Hauptparkplatz (Gemeinschaftsstellplätze) und die Skateranlage. Für den Zeitraum sonntags mittags innerhalb der Ruhezeiten von 13:00 bis 15:00 Uhr ist eine deutliche Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV zu erwarten. Insofern sind Minderungsmaßnahmen durchzuführen.

Zur Verbesserung der Gesamtsituation werden die folgenden Maßnahmen getroffen. Auf die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 23-3 vorgesehenen 10 öffentlichen Parkplätze nordöstlich der Wendeanlage wird verzichtet. Als Teilersatz werden 5 öffentliche Parkplätze im Südwesten des Wendehammers mit deutlich größerem Abstand zum Wohngebiet geplant. Die bislang vorgesehene Gemeinschaftsstellplatzanlage wird um ca. 5 m Richtung Westen verschoben.

Der Sportplatz und die Gemeinschaftsstellplatzanlage werden durch einen insgesamt 110 m langen und 3,5 m hohen Lärmschutzwand oder soweit es die Platzverhältnisse erfordern, durch eine Kombination aus Lärmschutzwand und Lärmschutzwall abgeschirmt.

Diese / dieser ist innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Lärmschutzwand/-wand – zu errichten. Bezugspunkt für die Geländeoberkante ist die Höhe des angrenzenden Sportplatzes.

Die Skateranlage besteht aus einer ebenen Asphaltdecke. In der südöstlichen Ecke des Platzes ist ein Spielgerät aufgestellt. Dabei handelt es sich um ein Trapez aus massivem Beton und einer Höhe von 1 m. Kanten sind mit Metall verkleidet. Eine Halfpipe (geräuschintensiver Hohlkörper) ist nicht vorhanden und auch zukünftig nicht geplant. Es wurde eine hohe Auslastung der Skateranlage unterstellt. Die tatsächlich zu beobachtende Nutzung ist deutlich geringer.

Eine Lärmschutzwand entlang der Skateranlage wird für wenig sinnvoll erachtet. Dagegen sprechen in diesem Platz- und Eingangsbereich gestalterische Gründe. Darüber hinaus sollen die Jugendlichen auch in die Öffentlichkeit und den öffentlichen Raum einbezogen werden. Die Stadt wird für den Zeitraum sonntags mittags zwischen 13:00 und 15:00 Uhr eine Nutzungsbeschränkung erlassen.

Die öffentlichen Parkplätze wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Damit wurde laut Gutachten ein sehr ungünstiger Fall gewählt. Die (geplanten) Parkplätze liegen an einer öffentlichen Straße, über die auch der angrenzende Kindergarten, der Mielepark und die neue Wohnbebauung erschlossen werden.

Innerhalb der Baugebiete sollen die Baugrenzen einen Abstand von mindestens 12 m zur Straßenbegrenzungslinie des Otto-Niensch-Weges einhalten. Die Überschreitung von 1 – 1,5 dB im Bereich der Baugrenzen hält die Stadt in der Gesamtabwägung zwischen Aufrechterhaltung des Spielbetriebes, Höhe der Lärmschutzwand, Nutzung der Wohnbauflächen, Gestaltung des Wendeanlagenbereichs, Einbindung von Jugendlichen und Nutzung der öffentlichen Parkplätze für hinnehmbar.

Im Dachgeschoss bei einer Aufpunkthöhe von 6 m über Gelände sind innerhalb der Baugrenzen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von bis zu 5 dB möglich. An der westlichen Gebäudefront wird deshalb insbesondere für Schlaf- und Kinderzim-



mer eine schallgedämmte Belüftung vorgeschrieben, um auch zu den Ruhezeiten bei geschlossenen Fenstern einen ausreichenden Frischluftaustausch zu gewährleisten. Damit kann auch zu den Ruhezeiten ein ausreichender Schallschutz sichergestellt werden.

Für die Baugrundstücke 28 bis 32 sowie 42 sollen deshalb Schlafräume und Kinderzimmer, deren Fenster an der westlichen bzw. bei Baugrundstück Nr. 28 an der nördlichen, den Sportflächen zugewandten Gebäudeseite angeordnet werden, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen nach den Anforderungen der DIN 4109, Ausgabe November 1989, ausgestattet werden.

## 7.2 Flutlicht

Das Flutlicht führt am Otto-Nietsch-Weg zu einer Raumaufhellung, die etwa der von Vollmondlicht entspricht. Die Raumaufhellung wird durch die bestehende Hecke an den Baugrundstücken 31 und 32 wirksam abgeschirmt. Mit Errichtung des Lärmschutzwalls kann auch auf den übrigen Grundstücken von einer nur geringfügigen Raumaufhellung ausgegangen werden, die eine Wohnnutzung nicht beeinträchtigt.

Von den Scheinwerfern der Flutlichtanlage des westlichen Sportplatzes (170 m Abstand zum Wohngebiet) geht eine Blendwirkung aus. Durch technische Optimierung (Einstellwinkel, Blende) kann die direkte Blendwirkung im Bereich des Plangebietes verringert werden. Diese Maßnahmen sind im Rahmen der Erschließungsplanung durchzuführen.

## 8. Grünordnung

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

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

### 8.1 Vermeidungsmaßnahmen

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

- Durch die Festsetzung der GRZ in angemessener Größenordnung mit 0,25 bis 0,35 wird die Bodenversiegelung durch Bebauung in den Baugebieten begrenzt.
- Durch die Erhaltung der Gräben als offene Gräben werden die Eingriffe in diesen Biototyp und in den Wasserhaushalt auf das notwendige Maß begrenzt.
- Zur Ressourcenschonung wird empfohlen, nicht versickerbares Niederschlagswasser für die Nutzung in hausinternen Grauwasserkreisläufen und zur Gartenbewässerung zu sammeln.
- Zur Erschließung der Grundstücke im Baugebiet Nr. 5 nördlich des Grabens sind Grabenquerungen erforderlich. Diese werden für jeweils zwei Grundstücke zusammengefasst und damit die Anzahl der Querungen verringert.
- Im Baugebiet 5 wird die Bebauung auf Einzelhäuser beschränkt, um die Bebauungsdichte im Übergang zur Landschaft weiter zu reduzieren und den Graben nicht durch weitere (sonst) erforderliche Grundstückszufahrten zu beeinträchtigen.

## **8.2 Grünordnerische Ziel- und Maßnahmenkonzeption**

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

### **8.2.1 Einzelmaßnahmen**

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

### **8.2.2 Sicherung von offenen Gräben**

Die in der Planzeichnung dargestellten Wasserflächen sowie der an der Südgrenze (Baugebiet 1) vorhandene offene Entwässerungsgraben einschließlich der Böschungskanten sind zum Zwecke einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung als offene Gräben zu erhalten.

### **8.2.3 Abstand zu Gräben**

Auf den Baugrundstücken sind die in der Planzeichnung dargestellten Wasserflächen und die zu erhaltenden Gräben einschließlich der Böschungskante und angrenzend an die Böschungskante ein weiterer Bereich von 2 m Breite von baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie von Stellplätzen und Garagen freizuhalten. Dies gilt nicht für Einzäunungen oberhalb der Böschungskante. Durch diesen Abstand wird vermieden, dass die Baugrundstücke bis zur Böschungskante bebaut oder versiegelt und die Gräben so beeinträchtigt werden.

## 8.2.4 Abstand zu Knicks und Hecken

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

## 8.2.5 Neupflanzung von Bäumen

Im Bereich des Otto-Nietsch-Weges sind mindestens 12 heimische und standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Im Bereich der sonstigen öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -Fuß- und Radwege- sind mindestens 45 heimische und standortgerechte Laubbäume anzupflanzen.

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

An dem südlich der Querung der Südermiele in der Planzeichnung dargestellten Standort zur Einzelbaumpflanzung ist ein Baum der Art Winterlinde (*Tilia cordata*) in der Mindestpflanzqualität „Hochstamm, 4 x v., 20 - 25 cm StU“ anzupflanzen. Bei der Pflanzung ist um den Baumstamm eine Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> Größe von Versiegelung freizuhalten.

Diese Winterlinde soll die in diesem Bereich wegfallende Winterlinde ersetzen. Es soll so erreicht werden, dass von Süden gesehen der optische Eindruck eines "Baumtores" vor der Brücke wieder entsteht.

## 8.2.6 Neuanlage von Knicks und Hecken

Auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen zum Anlegen von Knicks und Hecken sind Knicks bzw. Hecken anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je laufender Meter Knick bzw. je laufender Meter Hecke sind mindestens 4 heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Knickwälle sind in 1,0 m Höhe und 2,5 m Breite im Fußbereich bzw. 1,0 m breiter Wallkrone anzulegen.

Auf der Ostseite des Lärmschutzwalles sind zum Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild innerhalb der festgesetzten Umgrenzungen heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> Fläche sind mindestens 50 Gehölze anzupflanzen.



## 8.2.7 Baumerhaltung, Erhaltung von Knicks und Hecken

Südlich der Querung der Südermiele ist der in der Planzeichnung entsprechend dargestellte Einzelbaum (Winterlinde) dauerhaft zu erhalten.

An den in der Planzeichnung dargestellten Flächen zur Erhaltung von Knicks und Hecken sind diese dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

## 8.2.8 Ausgleichsfläche „Streuobstwiese“

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist durch extensive Nutzung (Mahd und / oder Beweidung) zu dem Biotoptyp „artenreiches mageres Grünland“ zu entwickeln. Innerhalb der Fläche sind mindestens 30 hochstämmige Obstbäume alter regionstypischer Sorten anzupflanzen. Die Fläche ist zu den südlich angrenzenden Wohngrundstücken einzuzäunen.

Es wird damit dem Landschaftsplan gefolgt, der diesen Bereich als Eignungsfläche für den Naturschutz darstellt und als Entwicklungsmaßnahme die extensive Grünlandnutzung nennt. Zusätzlich wird durch die Anpflanzung von Obstbäumen alter, regionstypischer Sorten zum einen eine Eingrünung der neuen Wohnbebauung zur offenen Landschaft erreicht. Zum anderen wird ein Beitrag zur Erhaltung alter Obstbaumsorten geleistet. Streuobstwiesen bieten zudem Lebensraum für zahlreiche wildlebende Tierarten.

Die Obstbäume werden innerhalb der Fläche im südlichen Bereich angeordnet, um für die nördlich anschließenden Flächen den Charakter der offenen Marschlandschaft zu erhalten. Die Abgrenzung der Ausgleichsfläche zur Wohnnutzung soll durch eine Einzäunung (Weidezaun) erreicht werden.

Als alternative Maßnahme wäre theoretisch die ungestörte Vegetationsentwicklung (Sukzession) denkbar. Dies ist jedoch auch aus Naturschutzsicht in dieser Fläche nicht sinnvoll, da eine ungestörte Vegetationsentwicklung nach einer Verbuschung zu einer Waldentwicklung führen würde, die für die Marschlandschaft als landwirtschaftlich genutzter Kulturlandschaft untypisch und als Lebensraum für hier vorkommende Tiere und Pflanzen nicht geeignet ist.

Es sind Obstbäume (Hochstamm 2xv 10/12 cm) im Abstand von etwa 10 m zueinander zu pflanzen. Die Bäume sind mit Baumpfählen und Verbisschutz zu versehen. Eine dreijährige Anwuchspflege ist zu gewährleisten.

Das Ziel der artenreichen mageren Grünlandvegetation kann dadurch erreicht werden, dass die Fläche weniger intensiv genutzt wird und die Einbringung von synthetischen Düngemitteln sowie von (über den Dung vom Weidevieh hinausgehenden) organischem Dünger unterbunden wird.

Folgende Nutzung / Pflege wird für die Fläche empfohlen: Die Fläche ist extensiv durch Mahd und / oder Beweidung zu pflegen. Bei einer Beweidung ist die Anzahl der Weidetiere auf 1,5 Großvieheinheiten (GVE) pro Hektar Fläche zu begrenzen

(1 GVE entspricht einem Rind oder 3 Schafen). Die Beweidung ist nur vom 15. Mai bis 31. Oktober des Jahres durchzuführen.

Bei Mahd darf diese nicht vor dem 15. Juli des Jahres erfolgen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Das Schleppen und andere Bodenbearbeitungsmaßnahmen dürfen nur vom 1. November bis 15. Februar des Jahres durchgeführt werden.

Der am nördlichen Rand verlaufende Graben soll in zwei Teilstrecken auf einer Länge von insgesamt 150 m so aufgeweitet werden, dass ein Aufweitungsbereich von insgesamt 740 m<sup>2</sup> Fläche einschließlich der Uferböschung entsteht. Hierfür ist die vorhandene Böschungskante in zwei Teilstrecken auf einer Länge von zusammen 150 m nach Süden zu versetzen und mit Böschungsneigungen von 20° bis 45° neu anzulegen.

Die Aufweitungen sollen „kurvenartig“ erfolgen, so dass die vorhandenen Mäander erweitert werden und so beschattete Bereiche mit geringer Wasserströmung entstehen. Der vorhandene Graben wird so in seiner Biotopausprägung verbessert.

Die gesamte Ausgleichsfläche beträgt 11.530 m<sup>2</sup>. Davon sind 740 m<sup>2</sup> für die Aufweitung des Grabens vorzusehen. Die beiden Aufweitungsbereiche sind in der Planzeichnung dargestellt. Auf eine flächenscharfe Abgrenzung kommt es jedoch nicht an, so dass auf die gesonderte Festsetzung einer Wasserfläche verzichtet wurde.

An der Westseite der Ausgleichsfläche ist eine 3 m breite Hecke zu pflanzen. Diese dient dem Teilausgleich für den zu errichtenden Lärmschutzwall, als weitere optische Abgrenzung zum Sportplatzbereich sowie dem Windschutz der zu pflanzenden Obstbäume.

### **8.2.9 Schaffung eines Kleingewässers (B-Plan 53.1)**

Im Teilgeltungsbereich 2 (Ausgleichsfläche) des B-Planes 53.1, der nördlich an das Plangebiet des B-Planes 53.2 angrenzt, ist in dem in der Planzeichnung dargestellten Bereich zusätzlich zu den bestehenden Wasserflächen ein Kleingewässer neu anzulegen. Das Kleingewässer ist mit etwa 370 m<sup>2</sup> Wasserfläche und zusätzlich etwa 370 m<sup>2</sup> Uferbereich naturnah anzulegen. Das Ufer soll Böschungsneigungen von 20° bis 30° aufweisen. Der südliche Uferbereich soll oberhalb der Böschung zur Grünlandfläche eingezäunt werden.

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

Die Bauleitplanung ist nach § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verpflichtet, die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Die Bilanzierung orientiert sich an der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Natur und Umwelt vom 3. Juli 1998.

### 8.3.1 Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser

Der Runderlass sieht für überbaute oder vollversiegelte Flächen ein Ausgleichserfordernis von **1 zu 0,5** vor, nach dem auf entsprechender Flächengröße Maßnahmen des Naturschutzes durchzuführen sind. Für Bodeneingriffe auf "Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz" ergibt sich demnach ein Ausgleichserfordernis von 11.630 m<sup>2</sup>.

Eingriff	Fläche in m <sup>2</sup>	Ausgleichsfaktor	Ausgleichserfordernis in m <sup>2</sup>
Vollversiegelung	23.260	0,5	11.630
<b>Gesamt</b>			<b>11.630</b>

Der Verlust von offenen Wasserflächen wird mit der Neuschaffung von offenen Wasserflächen (Neuanlage Kleingewässer, Grabenaufweitungen) im Flächenverhältnis **1 zu 2** ausgeglichen, wobei bei der Neuschaffung von Wasserflächen Uferbereiche, temporär überschwemmte Bereiche u. ä. eingerechnet werden. Daraus ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 1.460 m<sup>2</sup> gewässernah herzustellender Fläche.

Eingriff	Fläche in m <sup>2</sup>	Ausgleichsfaktor	Ausgleichserfordernis in m <sup>2</sup>
Fortfall Kleingewässer	370	2	740
Grabenquerungen	210	2	420
Querung Südermiele	150	2	300
<b>Gesamt</b>			<b>1.460</b>

Der Ausgleich soll primär innerhalb der Ausgleichsfläche des Bebauungsplans Nr. 53.2 erfolgen. Darüber hinaus steht das Ökokonto des Bebauungsplans Nr. 53.1 zur Verfügung. Im GOP zum B-Plan 53.1 (festgestellte Fassung, Stand Juni 2001) wurde eine „Überkompensation“ von 13.960 m<sup>2</sup> Fläche erzielt, die für Eingriffe in den B-Plänen 53.2 und 53.3 angerechnet werden können. Es wird hier der für den Bebauungsplan 53.1 zugrunde liegende Ausgleichswert angesetzt.

Fläche in m <sup>2</sup>	Maßnahme „Boden“, Flächengröße in m <sup>2</sup>	Maßnahme „Wasser“, Flächengröße in m <sup>2</sup>	Summe Flächengröße „Boden“ in m <sup>2</sup>	Summe Flächengröße „Wasser“ in m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche im Plangebiet 53.2 „Streuobstwiese“, 11.530 m <sup>2</sup>	„Streuobstwiese“ 11.530		10.790	
		davon „Graben- aufweitung“ 740		740
„Ökokontofläche“ im Plangebiet 53.1, 13.960 m <sup>2</sup>	„Grünland- extensivierung“ 13.220 m <sup>2</sup> , abzgl. 20%: 10.580		10.580	
		„Schaffung Kleingewässer mit Uferbe- reich“ 740		740
<b>Gesamt</b>			<b>21.370</b>	<b>1.480</b>

Es werden im folgenden die Ausgleichserfordernisse (B-Plan 53.2) und die Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt:

Schutzgut	Ausgleichs- erfordernis (m <sup>2</sup> )	Ausgleichs- maßnahmen (m <sup>2</sup> )	Bilanz
Boden	11.630	21.370	+ 9.740
Wasser	1.460	1.480	+ 20

In der Bilanz ergeben sich „Überschüsse“ von 9.740 m<sup>2</sup> im Schutzgut Boden und 20 m<sup>2</sup> im Schutzgut Wasser, die den Eingriffen im B-Plan 53.3 angerechnet werden können.

### 8.3.2 Schutzgut Grundwasser / Oberflächenwasser

Die Gräben in der Marschlandschaft bilden ein großes Gewässernetz, das meist eine geringe Fließgeschwindigkeit aufweist. Von den Baugrundstücken und den Straßenverkehrsflächen wird das Wasser den privaten und öffentlichen Parzellengräben und danach der Miele zugeleitet. Die Parzellengräben fungieren damit als ‚natürliches‘ Rückhaltesystem.

Eingriff und Ausgleich bezüglich Oberflächengewässer wurde bereits im vorigen Abschnitt bilanziert.

### 8.3.3 Schutzgut Arten und Biotope

Der Verlust des Kleingewässers wird durch die Neuanlage eines Kleingewässers mit Uferbereich im Flächenverhältnis 1 zu 2 ausgeglichen.

Die nach den genannten Maßnahmen zur Verringerung verbleibenden Beeinträchtigungen durch die Grabenquerungen und die Querung der Südermiele (Verlust offener Wasserflächen) werden durch die Neuanlage von Wasserflächen (Grabenaufweitungen) im Flächenverhältnis 1 zu 2 ausgeglichen.

Durch die Planungen gehen im Bereich des Otto-Nietsch-Weges ca. 100 m<sup>2</sup> Knicks und Hecken verloren. Die am Otto-Nietsch-Weg vorhandenen Knicks und Hecken wurden durch den Bebauungsplan Nr. 23 bereits verbindlich überplant. Danach sind sie zugunsten von Parkplätzen und Fußwegen entlang des Otto-Nietsch-Weges nicht erhalten worden.

Die Beseitigung der Knicks und Hecken war bereits vor Realisierung des vorliegenden Bebauungsplans zulässig, ein Ausgleich ist mithin nicht erforderlich. Gleichwohl werden durch die grünordnerischen Maßnahmen Neupflanzungen von Hecken und Knicks auf insgesamt 210 m<sup>2</sup> Fläche neu angelegt.

Für den Verlust des landschaftsbestimmenden Baumes (Winterlinde) mit etwa 3,10 m Stammumfang wird gemäß „Knickerlass“ die Pflanzung von 12 gleichartigen Bäumen mit Stammumfang 14 bis 16 cm (StU 14/16) angesetzt.

Um den Verlust der Winterlinde an diesem Standort soweit wie möglich zu ersetzen, wird in diesem Bereich eine Winterlinde mit höherer Pflanzqualität (Stammumfang 20 bis 25 cm) gepflanzt, die im Wert drei Ersatzbäumen mit StU 14/16 entsprechen. Die verbleibenden 9 Ersatzbäume mit StU 14/16 werden im B-Plangebiet 53.2 im Planweg 3 und der folgenden Verlängerung als Fuß- und Radweg entlang des Grabens gepflanzt. Im übrigen Bereich des Plangebietes werden 37 weitere Bäume mit Stammumfang 14 bis 16 cm gepflanzt.

Durch die Maßnahmen in der Ausgleichsfläche im Plangebiet 53.2 sowie in der „Ökokontofläche“ im Plangebiet 53.1 wird ein Ausgleich in diesem Schutzgut erreicht. In der „Ökokontofläche“ im Plangebiet 53.1 werden zudem Maßnahmen zur Förderung wiesenbrütender Vögel (extensive Nutzung, Grabenaufweitung, Neuanlage Kleingewässer mit Wasserwechselzonen) durchgeführt, wodurch die „Verdrängung“ von möglichen Rastflächen kompensiert wird.

### 8.3.4 Schutzgut Landschaftsbild

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

Die Fläche des Lärmschutzwalls wird zur Einbindung in das Landschaftsbild auf der Ostseite bepflanzt. Die Westseite soll zur Vermeidung von Blättern und Ästen auf der Sportplatzfläche nur mit Gras oder Bodendeckern bepflanzt werden. Als weiterer Ausgleich wird auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Otto-Nietsch-Weges



auf der Ausgleichsfläche eine weitere Hecke gepflanzt, die den Sportplatzbereich zusätzlich abschirmt.

## **8.4 Zusammenfassung**

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

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

Die Flächen gehören im wesentlichen einem privaten Erschließungsträger. Der als öffentliche Grünfläche festgesetzte Garten gehört einem Privateigentümer. Die Flächen im Bereich Otto-Nietsch-Weg und Sportanlagen gehören der Stadt ebenso wie der Spielplatz. Der Bereich der Südermiele liegt als Verbandsvorfluter 02 im Zuständigkeitsbereich des Sielverbandes Südermiele.

Die als Wasserflächen festgesetzten Gräben sind derzeit Anliegergräben, d. h. sie gehören allen Anliegern gemeinsam. Zur Zeit erfolgt die Aufhebung von Anliegergräben im Stadtgebiet. Die jeweiligen Grabenabschnitte sollen den unmittelbar angrenzenden Flurstücken zugeordnet werden. Dies wurde im Baugebiet 5 bereits berücksichtigt und ist im Bereich der vorhandenen Bebauung im Rahmen freiwilliger Vereinbarungen möglich.

Die zukünftigen Eigentümer der im Plangebiet liegenden Baugrundstücke des Erschließungsträgers werden grundbuchlich zum Erhalt und zur Pflege der Entwässerungsgräben verpflichtet.

Bodenordnende Maßnahmen nach den § 45 ff, 80 ff und 85 ff BauGB sind voraussichtlich nicht erforderlich. Sie sollen nur in soweit zur Anwendung kommen, wie freiwillige Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern nicht erzielt werden können.

## **10. Technische Infrastruktur**

### **10.1 Wasserversorgung**

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

### **10.2 Energieversorgung**

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

### **10.3 Oberflächenentwässerung**

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser soll den vorhandenen Vorflutern zugeführt werden. Auch das auf den Dachflächen und den versiegelten privaten Grundstücksflächen gesammelte Oberflächenwasser soll, soweit es nicht für die Gartenbewässerung oder für hausinterne Brauchwasserkreisläufe gesammelt werden kann, in die Vorfluter abgeleitet werden.

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

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

### **10.4 Schmutzwasserentsorgung**

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

Im Bereich des Otto-Nietsch-Weges ist die Anlage einer Pumpstation vorgesehen. Diese ersetzt gleichzeitig eine derzeit im Bereich der Sportanlagen befindliche ältere Pumpstation.

### **10.5 Abfallbeseitigung**

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

Die Planwege 1 bis 4 sind nicht für die Befahrung mit Müllfahrzeugen geeignet. In den Einmündungsbereichen der Planwege in die Planstraße A sind ausreichende Müllbehälterstandorte vorzusehen. Die zukünftigen Grundstückseigentümer werden kaufvertraglich verpflichtet, ihre Behälter an den Abfuhrtagen an die Planstraße A zu bringen.

### **10.6 Telekommunikation**

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

## 10.7 Boden

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

## 10.8 Brandschutz

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

## 11. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 6,71 ha. Es gliedert sich wie folgt:

Allgemeine Wohngebiete	38.670 m <sup>2</sup>	57,6 %
Baugebiet 1	8.580 m <sup>2</sup>	
Baugebiet 2	8.640 m <sup>2</sup>	
Baugebiet 3	7.700 m <sup>2</sup>	
Baugebiet 4	4.400 m <sup>2</sup>	
Baugebiet 5	9.350 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Verkehrsfläche	10.100 m <sup>2</sup>	15,0 %
davon Otto-Nietsch-Weg	4.120 m <sup>2</sup>	
Ö. Verkehrsfläche –Fuß- und Radweg-	610 m <sup>2</sup>	0,9 %
Gemeinschaftsstellplätze	720 m <sup>2</sup>	1,1 %
Öffentliche Grünfläche –Spielplatz-	1.730 m <sup>2</sup>	2,6 %
Öffentliche Grünfläche –Parkanlage-	790 m <sup>2</sup>	1,2 %
Öffentliche Grünfläche –Sportplatz-	930 m <sup>2</sup>	1,4 %
Wasserfläche –Graben-	2.040 m <sup>2</sup>	3,0 %
Ausgleichsfläche	11.530 m <sup>2</sup>	17,2 %
<b>Gesamt:</b>	<b>67.120 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

## 12. Kosten

Ein privater Erschließungsträger hat mit der Stadt Meldorf einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten abgeschlossen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden vom Erschließungsträger finanziert und auf eigenen Flächen im Geltungsbereich der Bebauungspläne

53.1 und 53.2 durchgeführt. Die Erneuerung der Überführung über die Südermiele trägt ebenfalls der Erschließungsträger.

Der Ausbau des Otto-Nietsch-Weges ist bereits Bestandteil der Planung zum Bebauungsplan Nr. 23 ‚Sportanlagen‘. Danach werden die Kosten entsprechend des geplanten Erschließungsablaufs im Haushalt der Stadt eingestellt. Weitere Kosten werden der Stadt Meldorf nicht entstehen.

Nach Durchführung der Maßnahme werden die neuen öffentlichen Verkehrsflächen und die Ausgleichsfläche der Stadt Meldorf übereignet. Die an öffentliche Flächen angrenzenden Gräben gehen bis zur jeweiligen neu zu bildenden Grundstücksgrenze (Grabenmitte) ebenfalls an die Stadt über.

Meldorf, \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

## **13. Anlagen**

### **13.1 Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 53.2 „östlich der Sportanlagen“**

plankontor Gesellschaft für Stadterneuerung und Planung mbH  
Hamburg, Oktober 2004

### **13.2 Schalltechnische Untersuchung**

Auswirkung des Sportplatzbetriebes auf der Sportanlage Otto-Nietsch-Weg  
IBA Ingenieurbüro Roland Anhaus, Hamburg, April/Mai 2000