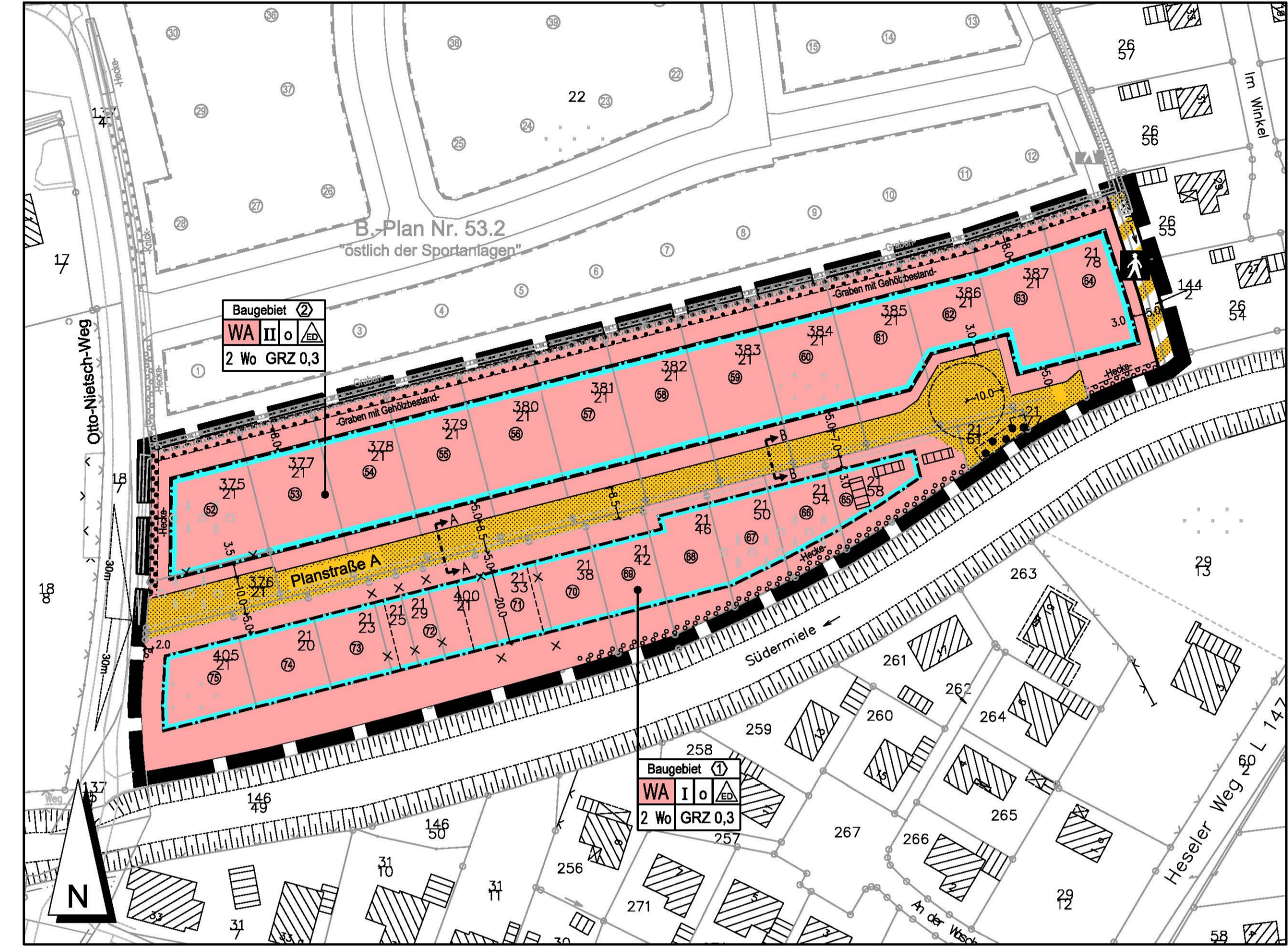


Satzung der Stadt Meldorf über den Bebauungsplan Nr. 53.3 "nördlich der Südermiele" für das Gebiet "östlich des Otto-Nietsch-Weges, nördlich der Südermiele, westlich der Bebauung an der Straße Im Winkel und südlich des Bebauungsplangebietes Nr. 53.2"

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 1990/93

Maßstab 1:1000



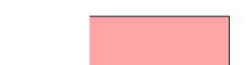
Kartengrundlage: Katasteramt Meldorf, Automatisierte Liegenschaftskartei, Stand: 08.09.2004

Kreis Dithmarschen - Stadt Meldorf - Gemarkung Meldorf - Flur 14

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen



GRZ 0,3



I



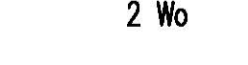
o



ED



2 Wo



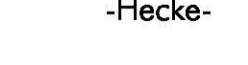
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung -Fuß- und Radweg-



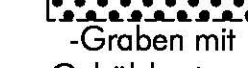
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Hecke-



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



-Graben mit Gehölzbestand-



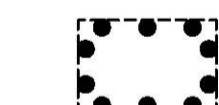
-Graben mit Gehölzbestand-

Erläuterungen

- allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl, hier max. 0,3
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier max. 1
- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen, hier: maximal 2 je Wohngebäude
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung -Fuß- und Radweg-
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Hecke-
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Graben mit Gehölzbestand-

Rechtsgrundlage

- § 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
- § 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
- § 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
- § 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
- § 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
- § 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
- § 9 (1) Nr. 6 BauGB
- § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
- § 9 (1) Nr. 25 b BauGB



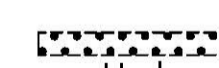
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

§ 9 (7) BauGB

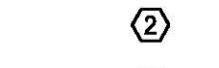


Nachrichtliche Übernahme

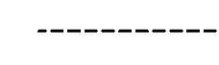


vorhandene und zu erhaltende Hecken

§ 15 b LNatSchG



Darstellungen ohne Normcharakter



2

Nummer des Baugebietes



15

Nummer des Baugrundstückes



geplante Grundstücksgrenze



zukünftig fortfallende Grenze



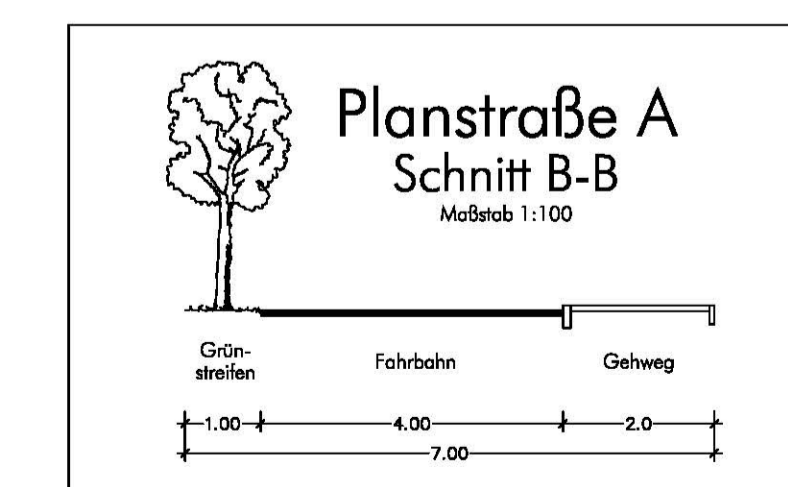
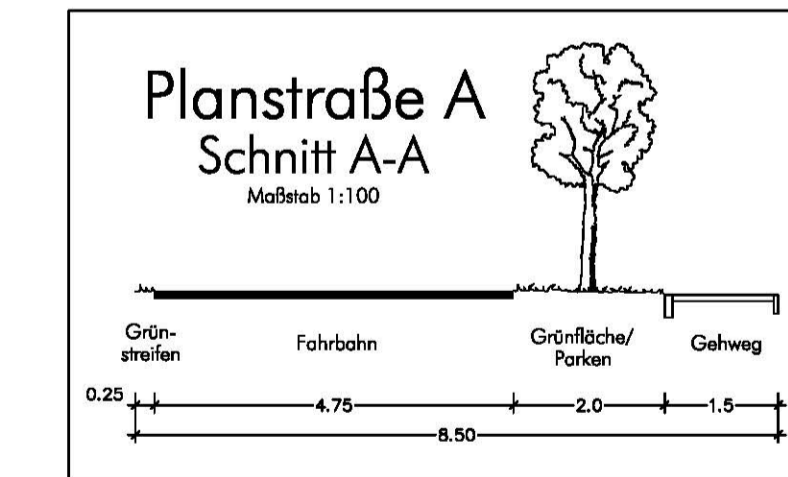
Sichfelder

30m

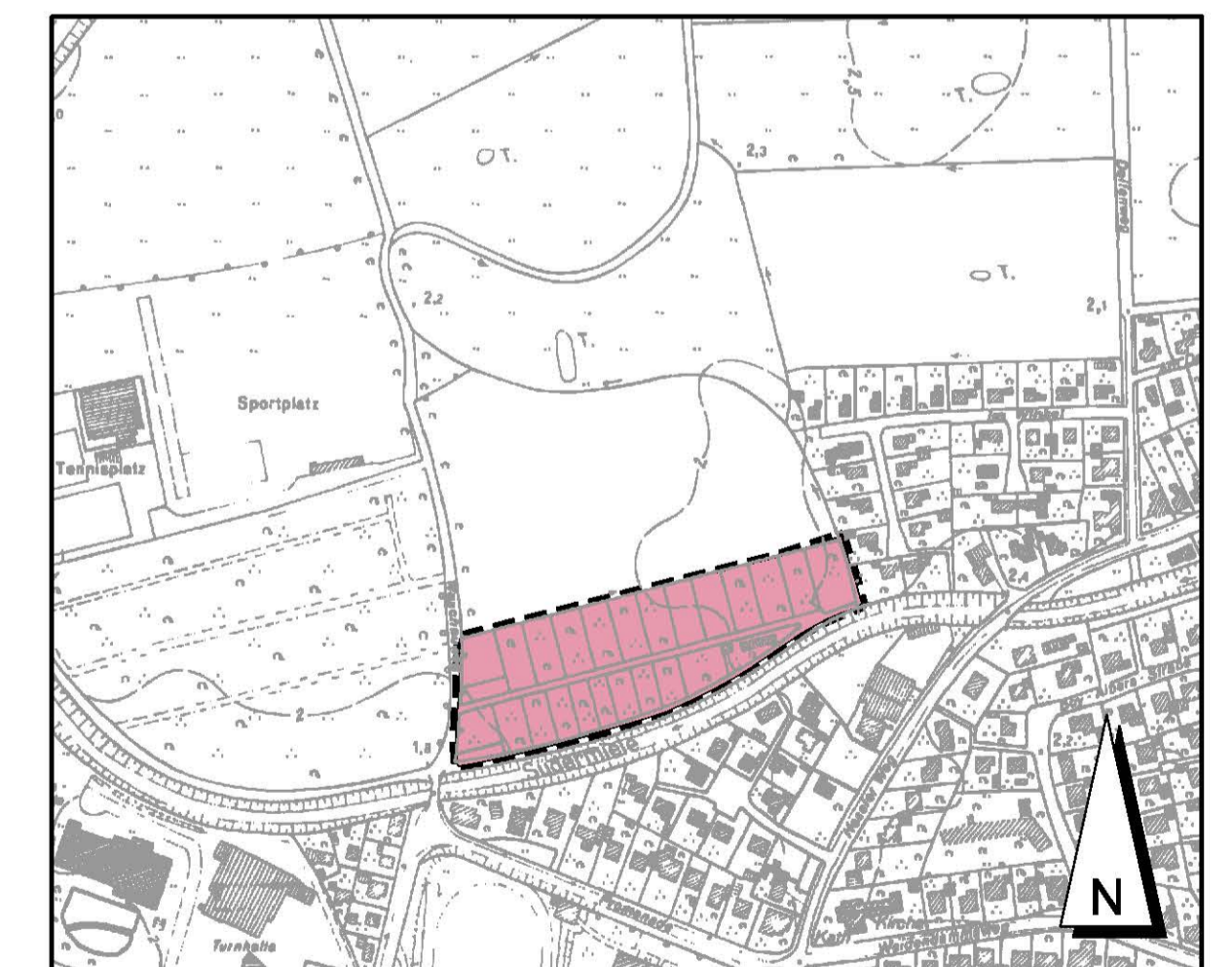
Text (Teil B)

- 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) Je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte dürfen höchstens zwei Wohnungen errichtet werden.
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
 - Abstand zu Hecken In einem Abstand von mindestens 2 m zu den festgesetzten Begrenzungen der neu anzulegenden oder zu erhaltenden 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 Einzäunungen.
 - Abstand zum Graben An der Nordgrenze im Baugebiet 2 ist der zu erhaltende Graben einschließlich der Böschungskante und angrenzend an die Böschungskante ein weiterer Bereich von 2 m Breite von baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie von Stellplätzen und Garagen freizuhalten. Die Festsetzung gilt nicht für Einzäunungen oberhalb der Böschungskante.
- Sicherung eines offenen Entwässerungsgrabens (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB) Der im Baugebiet 2 vorhandene offene Entwässerungsgraben einschließlich der Böschungskanten ist zum Zwecke einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung als offener Graben zu erhalten.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
 - Neupflanzung von Bäumen Im Bereich der Planstraße A sind mindestens 20 heimische und standortgerechte Laubbäume anzupflanzen.
 - Neuanlage von Hecken Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Hecke- sind Hecken anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je laufender Meter Hecke sind mindestens 4 heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen.

Straßenquerschnitt



Übersichtskarte



Stand: 02.03.2005

Maßstab 1:5000

Satzung der Stadt Meldorf über den Bebauungsplan Nr. 53.3

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

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 14.06.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 53.3 „nördlich der Südermiele“ für das Gebiet „östlich des Otto-Nietsch-Weges, nördlich der Südermiele, westlich der Bebauung an der Straße Im Winkel und südlich des Bebauungsplangebietes Nr. 53.2“ 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 ortsübliche 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 „nördlich der Südermiele“ und Nr. 53.3 „nördlich der Südermiele“ 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 21.10.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53.3 „nördlich der Südermiele“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53.3 „nördlich der Südermiele“, 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 ausgelegen. 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 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53.3 „nördlich der Südermiele“ wurde nach der öffentlichen Auslegung auf Beschluss des Bauausschusses vom 02.03.2005 geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53.3 „nördlich der Südermiele“ 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 ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. 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 ortsüblich 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. 53.3 „nördlich der Südermiele“, 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

10. Der katastermäßige Bestand am _____ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Meldorf, den _____

11. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 53.3 „nördlich der Südermiele“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Meldorf, den _____ Bürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 53.3 „nördlich der Südermiele“ 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 _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (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 _____ Bürgermeister

Stadt Meldorf

Bebauungsplan Nr. 53.3 „nördlich der Südermiele“

Bearbeitungsstand: 02.03.2005

Bvh.-Nr.: 04055

Begründung

Auftraggeber

Stadt Meldorf
Zingelstraße 2
25704 Meldorf

Auftragnehmer

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

Projektbearbeitung

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

Inhalt

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

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

Stadt Meldorf

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

Begründung

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

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

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

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

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

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

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

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

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

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

3. Planerische Vorgaben

3.1 Landesplanung

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

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

3.2 Regionalplanung

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

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

3.3 Landschaftsplanung

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

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

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist für das Städtebauprojekt nicht erforderlich. Gemäß der festgesetzten zulässigen Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO von rund 5.300 m² wird der untere Schwellenwert von 20.000 m² für eine allgemeine Vorprüfung gemäß Ziffer 18.7 der Anlage 1 zum UVPG nicht erreicht.

3.4 Flächennutzungsplan

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

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

4. Städtebauliches Konzept

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

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

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

Es werden 24 Grundstücke mit voraussichtlich 30 bis 35 Wohneinheiten erschlossen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 730 m². Der Bebauungsplan soll den Rahmen der baulichen Entwicklung sichern und den späteren Eigentümern einen möglichst weitgehenden Spielraum zur Gestaltung ihres Grundstücks überlassen.

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

5. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

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

5.3 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

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

6. Verkehrliche Erschließung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Immissionsschutz

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

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

8. Grünordnung

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

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

8.1 Vermeidungsmaßnahmen

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

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

8.2 Grünordnerische Ziel- und Maßnahmenkonzeption

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

8.2.1 Einzelmaßnahmen

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

8.2.2 Sicherung von offenen Gräben

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

8.2.3 Abstand zu Gräben

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

8.2.4 Abstand Hecken

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

8.2.5 Neupflanzung von Bäumen

Im Bereich der Planstraße A sind mindestens 25 heimische und standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Als Mindestpflanzqualität ist "Hochstamm, StU 14- 16 cm" einzuhalten. Bei der Pflanzung sind um den Baumstamm Flächen von mindestens 9 m² Größe von Versiegelung freizuhalten oder mit wasser- und luftdurchlässigem Material zu befestigen.

8.2.6 Neuanlage von Hecken

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

8.2.7 Baumerhaltung, Erhaltung einer Hecke und von Gehölzbestand

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

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

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

8.3 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

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

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

8.3.1 Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser

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

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

Eingriff	Fläche in m ²	Ausgleichsfaktor	Ausgleichserfordernis in m ²
Vollversiegelung	10.570	0,75	7.930
Gesamt			7.930

Der Verlust von offener Wasserfläche wird mit der Neuschaffung von offener Wasserfläche (Grabenverrohrungen im B-Plangebiet 53.2, Anteil von 20 m²) im Flächenverhältnis **1 zu 2** ausgeglichen, wobei bei der Neuschaffung von Wasserflächen Uferbereiche, temporär überschwemmte Bereiche u. ä. eingerechnet werden.

Berechnung des Ausgleichserfordernisses für Verlust von offenen Wasserflächen:

Eingriff	Fläche in m ²	Ausgleichsfaktor	Ausgleichserfordernis in m ²
Grabenverrohrung	10	2	20
Gesamt			20

Die Ausgleichserfordernisse können nicht im B-Plangebiet 53.3 kompensiert werden. Den Ausgleichserfordernissen von 7.930 m² Fläche (Boden) und 20 m² Fläche (Wasser) im B-Plan 53.3 werden daher folgende Flächen und Maßnahmen in den B-Plangebiet 53.1 und 53.2 gegenübergestellt:

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

Im GOP zum B-Plan 53.1 (festgestellte Fassung, Stand Juni 2001) wurde eine „Überkompensation“ von 13.960 m² Fläche erzielt, die für Eingriffe in den B-Plänen 53.2 und 53.3 angerechnet werden kann.

In der Eingriff-Ausgleich-Bilanz zum B-Plan 53.2 (vgl. GOP zum B-Plan 53.2) ergeben sich „Überschüsse“ bei den Maßnahmen in der Größenordnung von 9.740 m² Fläche im Schutzgut Boden und 20 m² im Schutzgut Wasser. Diese werden den Ausgleichserfordernissen im B-Plan 53.3 angerechnet. Dadurch ergibt sich ein vollständiger Ausgleich.

8.3.2 Schutzgut Grundwasser / Oberflächenwasser

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

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

8.3.3 Schutzgut Arten und Biotope

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

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

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

Die Grabenverrohrung von 10 m² Fläche wird durch schutzgutbezogene Maßnahmen (Grabenaufweitungen im Plangebiet 53.2) im Flächenverhältnis 1 zu 2 ausgeglichen.

8.3.4 Schutzgut Landschaftsbild

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

8.4 Zusammenfassung

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

9. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

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

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

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

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

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

10. Technische Infrastruktur

10.1 Wasserversorgung

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

10.2 Energieversorgung

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

10.3 Oberflächenentwässerung

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

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

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

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

10.4 Schmutzwasserentsorgung

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

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

10.5 Abfallbeseitigung

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

10.6 Telekommunikation

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

10.7 Boden

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

10.8 Brandschutz

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

11. Flächenbilanzierung

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

Allgemeine Wohngebiete		17.610 m ²	86,8 %
Baugebiet 1	7.060 m ²		
Baugebiet 2	10.550 m ²		
Straßenverkehrsfläche		2.440 m ²	12,0 %
Verkehrsfläche –Fuß- und Radweg-		240 m ²	1,2 %
Gesamt:		20.290 m²	100,0 %

12. Kosten

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

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

Meldorf, 31.08.2005



[Handwritten signature]

13. Anlagen

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

plankontor Gesellschaft für Stadterneuerung und Planung mbH
Hamburg, Oktober 2004

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

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

Ziffer 3.4 Flächennutzungsplan wird wie folgt neu gefasst:

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

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

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

Meldorf, 08.06.2007

Stadt Meldorf

Der Bürgermeister



Thomas Rieger
Bürgermeister

