

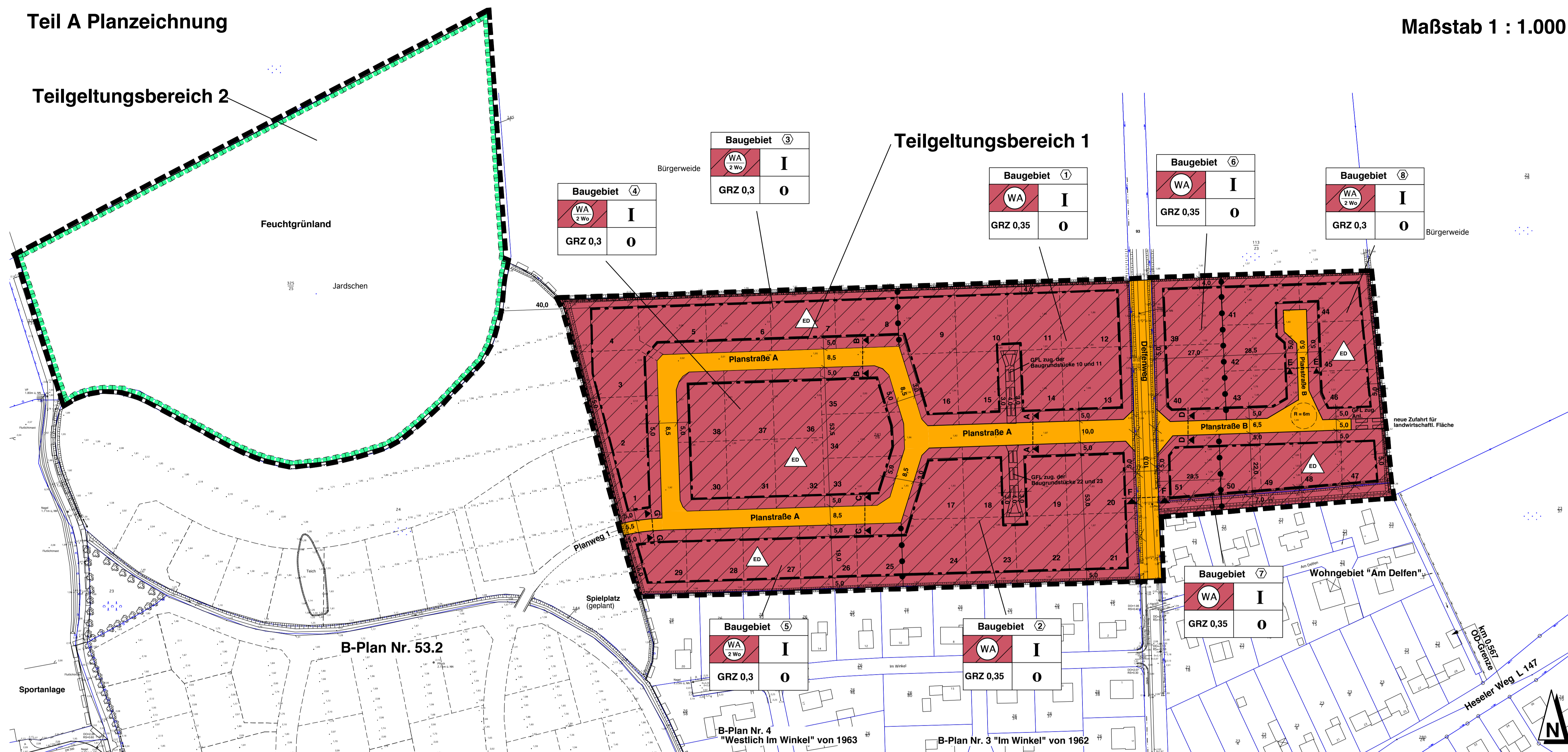
Satzung der Stadt Meldorf über den Bebauungsplan Nr. 53.1 "Delfenweg"

für die Gebiete "westlich und östlich des Delfenweges sowie nördlich der Bebauung an den Straßen *Im Winkel* und *Am Delfen* (Teilgeltungsbereich 1)" und "das Flurstück 325/25 *Jardschen* nordöstlich des Sportplatzes am Otto-Nietsch-Weg (Teilgeltungsbereich 2)"

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Teil A Planzeichnung

Maßstab 1 : 1.000



Kreis Dithmarschen - Gemeinde Meldorf - Gemarkung Meldorf - Flur 4 und 14
Hergestellt: Katasteramt Meldorf, 04.02.2000 - BPL 2424/1999

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der aktuellen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 19.10.2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan Meldorf Nr. 53.1 "Delfenweg" für die Gebiete "westlich und östlich des Delfenweges sowie nördlich der Bebauung an den Straßen *Im Winkel* und *Am Delfen* (Teilgeltungsbereich 1)" und "das Flurstück 325/25 *Jardschen* nordöstlich des Sportplatzes am Otto-Nietsch-Weg (Teilgeltungsbereich 2)", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Kleingartenausschusses vom 03.11.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 03.05.2000 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Meldorf.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 18.05.2000 durchgeführt worden.
- Der Bau- und Kleingartenausschuss hat am 10.07.2000 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 53 in die drei Bebauungspläne Nr. 53.1 "Delfenweg", Nr. 53.2 "Östlich der Sportanlagen" und Nr. 53.3 "Nördlich der Südermeile" zu teilen.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.07.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Bau- und Kleingartenausschuss hat am 10.07.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53.1 "Delfenweg" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 19.10.2000 von der Stadtvertretung in der Sitzung vom 31.07.2000 bis 31.08.2000 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 19.07.2000 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Meldorf bekannt gemacht worden.

Meldorf, den (Bürgermeister)

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

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.10.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan Nr. 53.1, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 19.10.2000 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 19.10.2000 gebilligt.

Meldorf, den (Bürgermeister)

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Meldorf, den (Bürgermeister)

11. Der Satzungsbeschuß über den Bebauungsplan Nr. 53.1 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fähigkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Meldorf, den (Bürgermeister)

Zeichenerklärung zu Teil A

Festsetzungen

Art der Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (§9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO)

2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen, hier: es sind maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig (§9 (1) Nr. 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3 Grundflächenzahl hier: 0,3 als Höchstmaß (§9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweisen, Baugrenzen

0 Offene Bauweise (§9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

— Baugrenze (§9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Öffentliche Verkehrsflächen

— Straßenverkehrsflächen (§9 (1) 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie (§9 (1) 11 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

— Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) 20 BauGB)

— Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (vgl. textl. Festsetzung Nr. 4.1) (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

— Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern (vgl. textl. Festsetzung Nr. 4.2) (§9 (1) Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 (7) BauGB)

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. §1 (4) § 16 (5) BauGB)

— Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 (1) 21 BauGB)

GFL zug. Anl. hier: Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

Darstellungen ohne Normcharakter

— Vorhandenes Gebäude

— Vorhandene Grundstücksgrenze

44/23 Flurstücksnummer

--- Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze

— Schnittlinien der Straßenquerschnitte

— offener Entwässerungsgraben

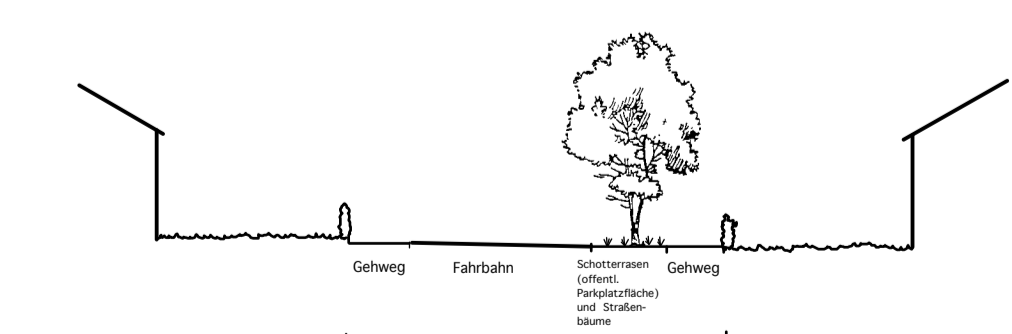
— offener Entwässerungsgraben, Verrohrung geplant

1,85 Höhenpunkte

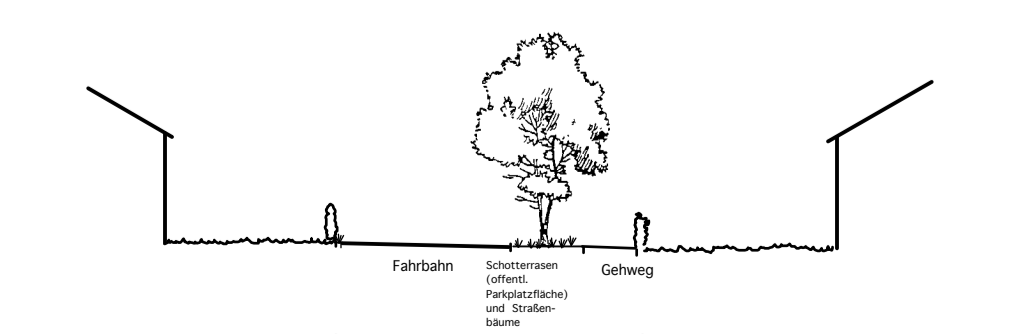
— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 53.2

Straßenquerschnitte

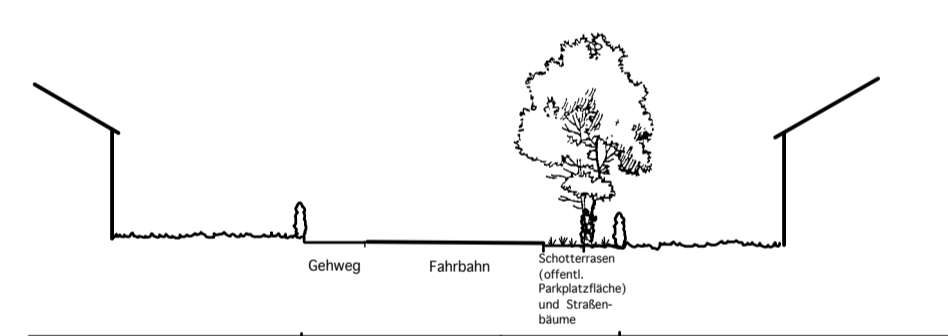
Schnitt A - A Maßstab 1:200 Planstraße A (Östl. Abschnitt)



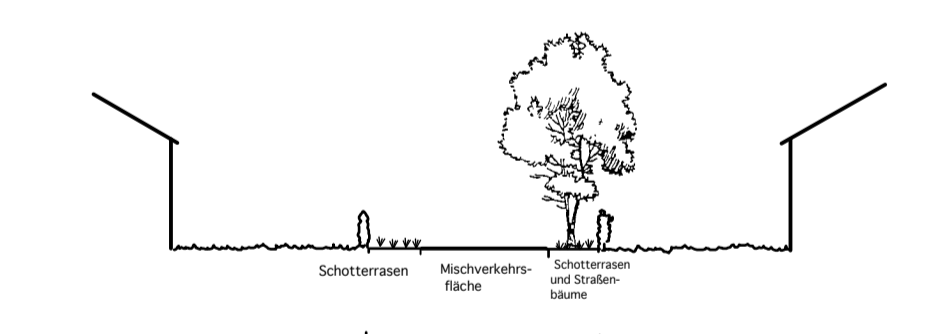
Schnitt B - B Maßstab 1:200 Planstraße A (Ring-Nord)



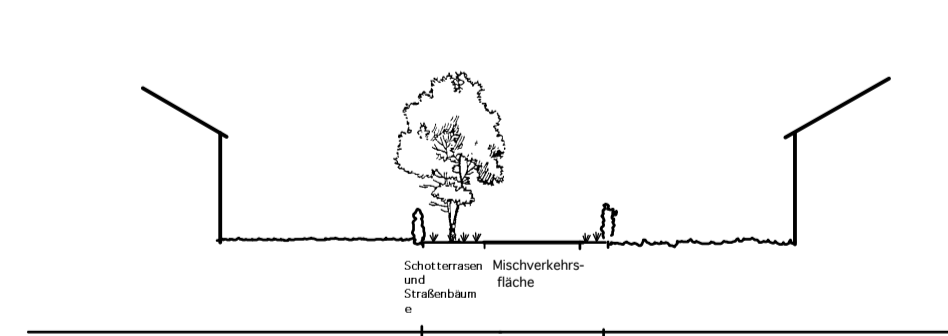
Schnitt C - C Maßstab 1:200 Planstraße A (Ring-Süd)



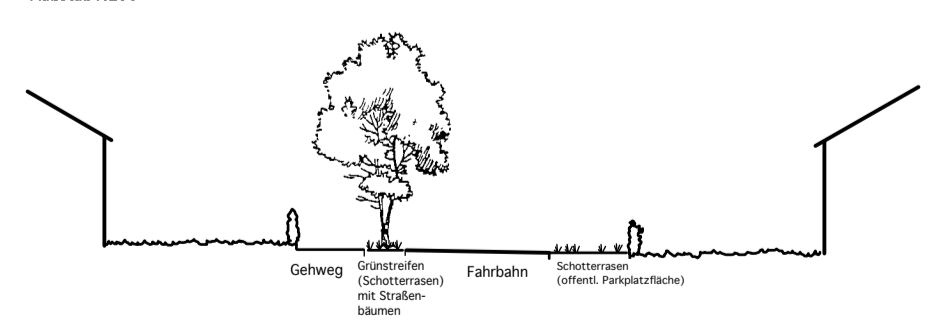
Schnitt D - D Maßstab 1:200 Planstraße B (westl. Abschnitt)



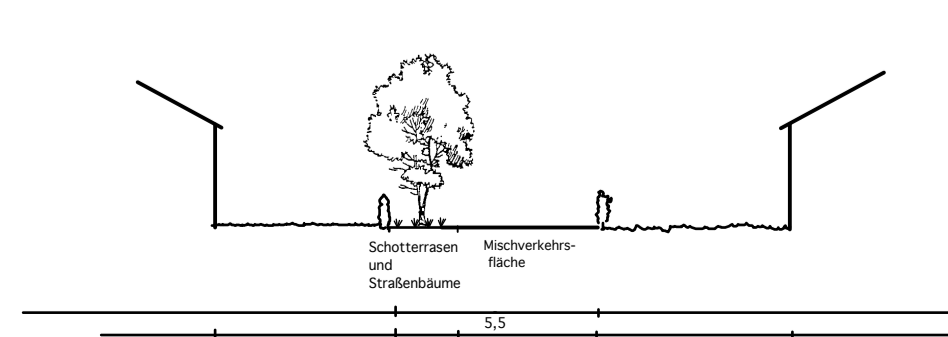
Schnitt E - E Maßstab 1:200 Planstraße B (nördl. Abschnitt)



Schnitt F - F Maßstab 1:200 Delfenweg



Schnitt G - G Maßstab 1:200 Planweg 1



Teil B - Text

1. Sockelhöhe

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens im Rohbau nicht mehr als 0,5 m über der Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

2. Firsthöhe

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß die Firsthöhe der Gebäude höchstens 9 m über der festgesetzten Sockelhöhe liegen darf.

3. Neupflanzung von Straßenbäumen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, daß im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen insgesamt 40 heimische Laubbäume als Straßenbäume anzupflanzen sind.

4. Gehölzpflanzungen entlang der Gräben

4.1 Anpflanzflächen
Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB parallel zur nördlichen und zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches in 1 m Breite festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind im Abstand von jeweils 10 m Gehölzgruppen aus je 3 heimischen und standortgerechten Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.2 Erhaltung und Ergänzung von Anpflanzungen

Auf der an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB parallel zum Entwässerungsgraben in 1 m Breite festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern ist der vorhandene Strauchbestand dauerhaft zu erhalten und durch weitere Anpflanzungen entsprechend der Festsetzung Nr. 4.1 zu ergänzen.

5. Sicherung und Neuanlage von offenen Entwässerungsgräben

5.1 Sicherung von offenen Entwässerungsgräben
Die an der nördlichen, der westlichen und der östlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie an der südlichen Grenze der Baugebiete 2 und 5 vorhandenen Entwässerungsgräben sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Zwecke einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung als offene Gräben zu erhalten.

5.2 Neuanlage eines offenen Entwässerungsgrabens

Parallel zur südlichen Grenze der Baugebiete 7 und 8 ist ein offener Entwässerungsgraben neu anzulegen und zu erhalten.

6. Ausgleichsfläche

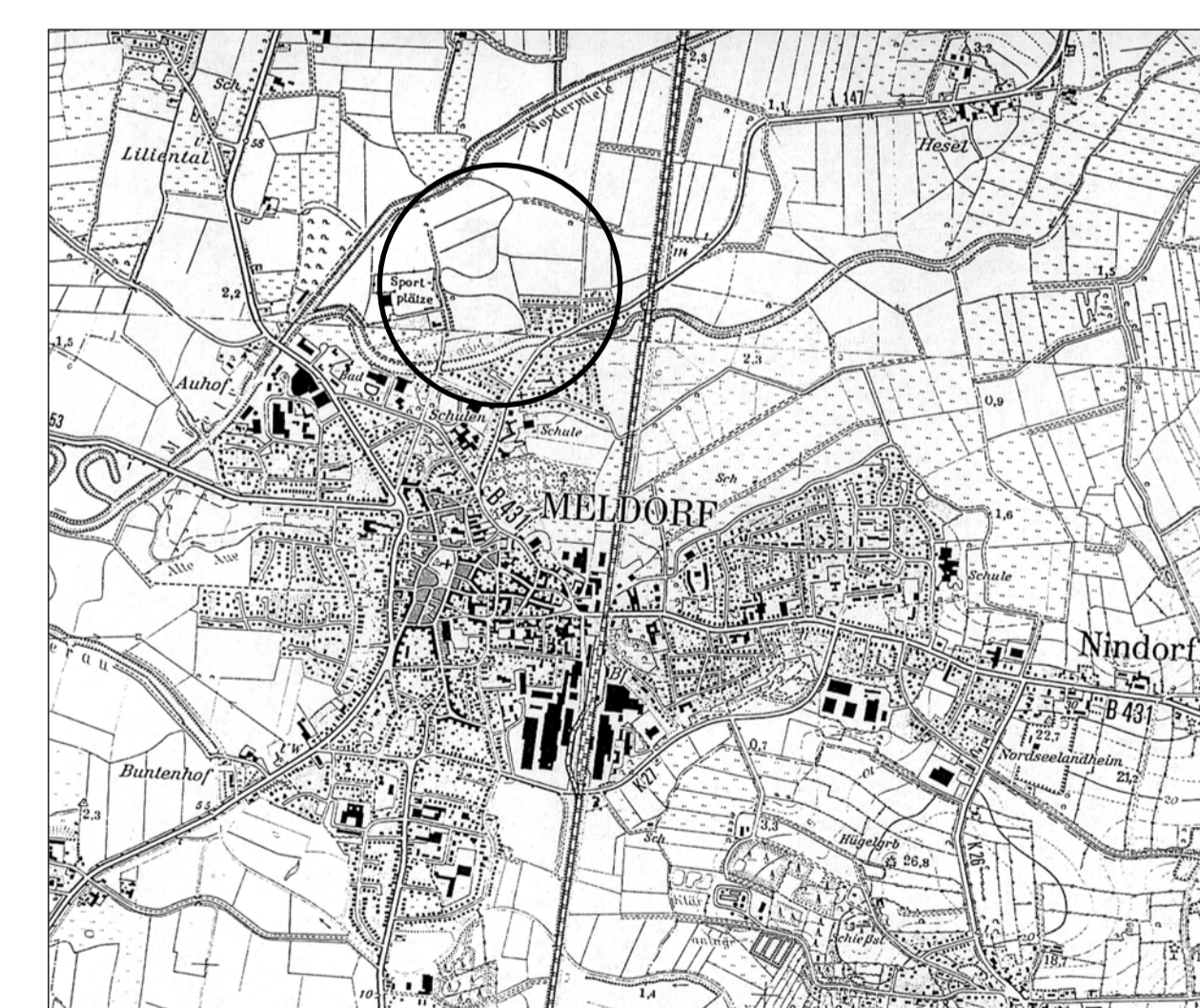
Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche ist durch extensive Nutzung (Mahd und/oder Beweidung) zu dem Biotoptyp "artenreiches mageres Feuchtgrünland" zu entwickeln. Das in der Fläche vorhandene Kleingewässer (Viehtränke) ist zu erhalten. Das am südlichen Rand der Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 145/1 verlaufende Fließgewässer (Entwässerungsgraben) ist so aufzuweiten, daß eine zusätzliche Wasserfläche von 400 qm entsteht. Hierfür ist die vorhandene Böschungskante auf einer Länge von 100 bis 150 m nach Norden zu versetzen und mit Böschungsneigungen von 20° bis 45° neu anzulegen.

7. Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

Für die Baugebiete Nr. 3, 4, 5 und 8 wird festgesetzt, daß pro Gebäude, d.h. je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte, maximal zwei Wohnungen errichtet werden dürfen. Für die Fläche der zukünftigen Baugrundstücke Nr. 10, 11, 22 und 23 wird festgesetzt, daß in Einzelhäusern und Doppelhaushälften maximal 2 Wohnungen zulässig sind. Werden Hausgruppen errichtet, so ist nur eine Wohnung je Einzelgebäude zulässig.

8. Schallschutz

Für das Baugebiet Nr. 8 wird festgesetzt, daß Schlafräume und Kinderzimmer, deren Fenster an den östlichen, der Bahnstrecke zugewandten Gebäudeselten angeordnet werden, mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen nach den Anforderungen der DIN 4109, Ausgabe November 1989, ausgestattet werden müssen.



Stadt Meldorf (Kreis Dithmarschen)

Bebauungsplan Nr. 53.1 "Delfenweg"

für die Gebiete

"westlich und östlich des Delfenweges sowie nördlich der Bebauung an den Straßen *Im Winkel* und *Am Delfen* (Teilgeltungsbereich 1)" und "das Flurstück 325/25 *Jardschen* nordöstlich des Sportplatzes am Otto-Nietsch-Weg (Teilgeltungsbereich 2)"

- Fassung gemäß Satzungsbeschuß vom 19.10.2000 -

19.10.2000

Maßstab 1 : 1000

Stadt Meldorf

Bebauungsplan Nr. 53.1 "Delfenweg"

für das Gebiet

"westlich und östlich des Delfenweges sowie nördlich der
Bebauung an den Straßen *Im Winkel* und *Am Delfen*
(Teilgeltungsbereich 1)" und

"das Flurstück 325/25 ‚*Jardschen*‘ nordöstlich des
Sportplatzes (Teilgeltungsbereich 2)"

Begründung

- Fassung gemäß Satzungsbeschuß vom 19.10.2000 -

19.10.2000

Erarbeitet im Auftrag und Einvernehmen mit der Stadt Meldorf, Kreis Dithmarschen durch:

Ingenieurgemeinschaft Sass & Kuhrt Beratende Ingenieure VBI

Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf, Tel. 04835 / 9777-0

in Zusammenarbeit mit:

plankontor Gesellschaft für Stadterneuerung und Planung mbH

Am Bom 6 b • 22765 Hamburg-Altona • Tel. 040 / 39 17 69

Inhalt

- 1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes
2
- 2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
2
- 3 Inhalt des Flächennutzungsplanes
3
- 4 Raumordnerische und landesplanerische Vorgaben
4
- 5 Zustand und Umgebung des Plangebietes
4
- 6 Städtebauliches Konzept
6
 - 6.1 Gesamtkonzeption
- Städtebaulicher Rahmenplan für das B-Plan-Gebiet Nr. 53
6
 - 6.2 B-Plan Nr. 53.1
7
- 7 Inhalt des Bebauungsplanes
7
 - 7.1 Art der Nutzung
7
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
8
 - 7.3 Bauweisen, Baugrenzen
8
- 8 Erschließung
9
 - 8.1 Verkehrserschließung
9
 - 8.2 Technische Infrastruktur
10
 - 8.2.1 Oberflächenentwässerung
10
 - 8.2.2 Schmutzwasserentsorgung
10
 - 8.2.3 Wasserversorgung
10
 - 8.2.4 Energieversorgung
10
 - 8.2.5 Telekommunikation
10
- 9 Schallschutz
11

10	Belange von Natur und Landschaft	12
10.1	Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft	12
10.2	Grünordnerische Ziel- und Maßnahmenkonzeption	12
10.2.1	Minimierungsmaßnahmen	12
10.2.2	Gehölzpflanzungen, -erhaltungen und -ergänzungen entlang der Gräben	12
10.2.3	Sicherung der offenen Gräben, Neuanlage eines Grabenabschnittes	13
10.2.4	Neupflanzung von Straßenbäumen	13
10.2.5	Ausgleichsmaßnahmen im Teilgeltungsbereich 2	13
10.3	Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung	14
11	Flächenbilanz und Kostenangaben	15
11.1	Flächenbilanz	15
11.2	Kostenangaben	15
12	Planverfahren	16

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 53.1 "Delfenweg" liegt am nördlichen Stadtrand von Meldorf. Er ist ein Teil des rund 15,6 Hektar 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 der drei Bebauungspläne soll in mehreren Schritten ein neues Wohngebiet mit insgesamt rund 160 Wohneinheiten entstehen. Der Bebauungsplan 53.1 "Delfenweg" stellt die erste Realisierungsstufe dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53.1 "Delfenweg" besteht aus zwei Teilgeltungsbereichen, dem rund 4,6 Hektar großen Teilgeltungsbereich 1, in dem ein allgemeines Wohngebiet geplant ist, und dem etwa 2,8 Hektar großen Teilgeltungsbereich 2, in dem die Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB durchgeführt werden sollen.

Teilgeltungsbereich 1

Der Teilgeltungsbereich 1 umfaßt das Flurstück 241/26 der Flur 14 sowie den südlichen Teil des Flurstückes 113/23, das Flurstück 114/23 (Weg) und einen Teil des Flurstückes 93 (Straßenflurstück Delfenweg) der Flur 4, Gemarkung Meldorf. Er wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 241/26 der Flur 14. Östlich davon, wo es zu Planungsbeginn im Frühjahr 2000 noch keine Flurstücksgrenze gab, setzt sich die Grenze des Geltungsbereiches gradlinig über die Flurstücke 93 und 113/23 der Flur 4 fort;
- im Westen: durch die Grenze zwischen den Flurstücken 241/26 und dem Flurstück 24;
- im Süden: durch die Grenze zwischen dem Flurstück 241/26 der Flur 14 und den südlich angrenzenden, an der Straße *Im Winkel* gelegenen Wohnhausgrundstücken sowie durch die Grenze zwischen dem Flurstück 114/23 der Flur 4 und den südlich angrenzenden Wohnhausgrundstücken an der Straße *Im Delfen*;
- im Osten: durch die Grenze zwischen den Flurstücken 113/23 und dem Flurstück 23/28 sowie zwischen den Flurstücken 114/23 und 23/28 (alle Flur 4).

Teilgeltungsbereich 2

Der Teilgeltungsbereich 2 umfaßt das Flurstück 325/25 und einen Teil des Flurstücks Nr. 145/1 (Entwässerungsgraben) der Flur 14, Gemarkung Meldorf. Die Grenze des Teilgeltungsbereiches 2 verläuft

- im Norden: auf der nördlichen Grenze des Flurstück Nr. 325/25,
- im Westen: auf der Grenze zum benachbarten Flurstück Nr. 326/137,
- im Osten: auf der Grenze zum benachbarten Flurstück 145/1 (Entwässerungsgraben),
- im Süden: in der Mitte des Entwässerungsgrabens (Flurstück 145/1).

Sämtliche Flurstücke des Teilgeltungsbereiches 2 liegen in der Flur 14, Gemarkung Meldorf.

2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Stadt Meldorf beabsichtigt aufgrund der erheblichen Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 ein neues Wohngebiet zu entwickeln, daß in mehreren Schritten auf Grundlage der Bebauungspläne Nr. 53.1 bis 53.3 realisiert werden soll.

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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53, der sich aufgrund der genannten Standortfaktoren insbesondere als Wohnstandort für Menschen mit Kindern eignet, soll ein durchgrüntes Wohngebiet in offener und eingeschossiger Bauweise entstehen. Um den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bauwilligen gerecht zu werden, soll ein möglichst breit gefächertes Angebot an Grundstücksgrößen und -zuschnitten angeboten und die Errichtung sowohl von Einzel- und Doppelhäusern als auch von Hausgruppen ermöglicht werden.

Der Darstellung im Flächennutzungsplan entsprechend soll der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches als ökologische Ausgleichsfläche dienen und die übrigen, direkt an die zusammenhängende Bebauung angrenzenden Flächen als Wohngebiet entwickelt werden.

Orts- und landschaftsprägende Elemente wie der mäanderartig durch das Gebiet verlaufende Entwässerungsgraben, der eine alte Verbindung zwischen Norder- und Südermiele darstellt, und die übrigen offenen Entwässerungsgräben sowie vorhandene Gehölzstrukturen sollen erhalten und in das Konzept einbezogen werden.

In einem ersten Schritt wurde für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53 ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, nach dem in mehreren Realisierungsschritten ein Wohngebiet mit insgesamt etwa 160 Wohneinheiten entstehen soll.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 53.1 "Delfenweg" soll die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des ersten Realisierungsabschnittes geschaffen werden. Auf der beiderseits des Delfenweges gelegenen, rund 4,6 Hektar großen Fläche des Teilgeltungsbereiches 1 sollen etwa 70 Wohneinheiten entstehen. Im rund 2,8 Hektar großen Teilgeltungsbereich 2 werden Ausgleichsmaßnahmen für die durch die Bebauungspläne 53.1 bis 53.3 verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft durchgeführt. In Übereinstimmung mit dem Landschaftsplan soll dort eine extensiv genutzte Wiesenfläche entwickelt werden.

3 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan der Stadt Meldorf ist die Fläche des Teilgeltungsbereiches 1 des Bebauungsplans Nr. 53.1 – mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche im Nordwesten - als *Wohnbaufläche* dargestellt. Dasselbe gilt für die westlich angrenzenden Flächen, auf denen auf Grundlage der Bebauungspläne Nr. 53.2 und Nr. 53.3 die übrigen Teile des neuen Wohngebietes entstehen sollen.

Der im Nordwesten an die *Wohnbaufläche* angrenzende Bereich, in dem u.a. auch der Teilgeltungsbereich 2 des Bebauungsplans Nr. 53.1 liegt, ist als *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt. Die südliche und östliche Grenze dieser Maßnahmefläche verläuft in einem Abstand von etwa 45 m parallel zu dem durch das Gebiet führenden Entwässerungsgraben. Dadurch wird ein kleiner Teil im Nordwesten des Teilgeltungsbereichs 2 des Bebauungsplans Nr. 53.1 mit in die Maßnahmefläche einbezogen.

Ebenfalls als *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt ist die im Osten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53.1 angrenzende Fläche zwischen der im Flächennutzungsplan dargestellten *Wohnbaufläche* und der Bahnstrecke.

Die im Norden an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53.1 angrenzenden Flächen sind als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt.

4 Raumordnerische und landesplanerische Vorgaben

Die Stadt Meldorf hat gemäß der 1997 in Kraft getretenen Landesverordnung zum zentralörtlichen System die Funktion eines Unterzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums. Meldorf ist eine amtsfreie Stadt, die gleichzeitig der Sitz der Amtsverwaltung des Amtes Meldorf-Land ist.

Im Landesraumordnungsplan von 1998 ist die direkte Umgebung der Stadt Meldorf als *ländlicher Raum* dargestellt. Der westlich angrenzende, teilweise zum Meldorfer Stadtgebiet gehörende Speicherkoog ist ebenso wie die östlich der Stadt gelegenen Einzugsbereiche von Nordermiele und Süderau ein *Raum mit besonderer Bedeutung für Natur- und Landschaft*. Der nördliche Teil des Speicherkooges ist gleichzeitig Teil eines *Raumes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung*, der nahezu die gesamte schleswig-holsteinische Nordseeküste umfaßt. Die durch das Meldorfer Stadtgebiet verlaufenden Flußläufe Nordermiele und Süderau sind als Biotopverbundachsen dargestellt.

Meldorf gehört zum Planungsraum IV. Der aus dem Jahre 1984 stammende Regionalplan enthält folgende Aussagen zur Stadt Meldorf:

Die im industriell-gewerblichen und Dienstleistungsbereich gut ausgestattete Stadt Meldorf soll sich als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums für einen stark landwirtschaftlich geprägten Verflechtungsbereich von etwa 20.000 Einwohnern und als wichtiges Arbeitsplatzzentrum weiter entwickeln. Deshalb sind alle kommunalen Voraussetzungen für eine Sicherung und Verbreiterung der wirtschaftlichen Basis zu schaffen. Die Impulse aus der Industrieansiedlung in Brunsbüttel, aus der Verbesserung der Verkehrsanbindung über die B 5 sowie über die A 23 und aus der gewerblichen Fremdenverkehrsentwicklung im Helmsander Koog sollen dabei genutzt werden.

In Hinblick auf die bestehenden Entwicklungschancen kann im Planungszeitraum die gegenwärtige Einwohnerzahl im Nahbereich in etwa gehalten werden.

Für die direkte Umgebung der Stadt Meldorf bzw. die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 angrenzenden Flächen enthält der Regionalplan keine besonderen Darstellungen. Die angrenzenden Gemeinden haben Wohn- und Fremdenverkehrsfunktion.

5 Zustand und Umgebung des Plangebietes

Die beiden 4,6 und 2,8 Hektar großen Teilgeltungsbereiche 1 und 2 des Bebauungsplans Nr. 53.1 "Delfenweg" sind der östliche bzw. der nördliche Teil des insgesamt rund 15,6 Hektar großen Bebauungsplangebietes Nr. 53.

Die Fläche des im Teilgeltungsbereich 1 geplanten allgemeinen Wohngebietes liegt beiderseits des Delfenweges, der vom Heseler Weg (Landesstraße L 147) abzweigt und die umliegenden Wohngebiete sowie die nördlich angrenzenden Acker- und Wiesenflächen erschließt. Westlich des Plangebietes verläuft der Otto-Nietsch-Weg, der die westliche Grenze des Teilgeltungsbereiches 2 und der Bebauungsplangebiete 53.2 und 53.3 bildet. Die beiden genannten Straßen sind an die Bundesstraßen und B 431 und B 5 (über B 431) bzw. die Landesstraße L 147 angebunden.

Der etwa 1 km südlich gelegene Meldorfer Stadtkern ist vom Plangebiet aus sowohl für Fußgänger und Radfahrer als auch mit dem Kfz gut erreichbar. Für Fußgänger und Radfahrer wird nach der Realisierung des zweiten, im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 53.2 geplanten Teil des Wohngebietes und der dort vorgesehenen Straßen und Wege

insbesondere der durch den Kfz-Verkehr vergleichsweise wenig belastete Straßenzug Otto-Nietsch-Weg / Promenade eine attraktive Verbindung in das Stadtzentrum darstellen.

In einem Abstand von etwa 250 m verläuft parallel zur östlichen Plangebietsgrenze die Eisenbahnstrecke Meldorf-Heide, ein Teilabschnitt der Bahnstrecke von Hamburg über Itzehoe nach Westerland. Die von dieser Bahnstrecke ausgehenden Schallemissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung rechnerisch ermittelt und bewertet

Südlich des Plangebietes beginnt die zusammenhängende Bebauung des Meldorfer Stadtgebietes. Zwei kleinere, an den Straßen *Im Winkel* und *Am Delfen* gelegene Einfamilienhausgebiete grenzen direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53.1 an. An den Straßen Büttelsweg (Bundesstraße B 431) und Weidenbaum (Landesstraße L 147) liegen mehrere Schulen, eine Schulsportanlage sowie das Meldorfer Freibad.

Am Otto-Nietsch-Weg befanden sich städtische Sportanlagen. Sie bestehen aus zwei Rasenspielfeldern, die sich im östlichen Teil der Fläche befinden, einem kleinen Clubhaus ohne Restaurationsbetrieb und einigen zum Teil überdachten Tennisplätzen im westlichen Teil der Fläche. Südlich der Sportanlage liegen am Otto-Nietsch-Weg ein Kindergarten und ein Kleingartengelände. Für diesen Bereich gilt die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53.1 ist ein Teil der überwiegend durch Wiesen- und Weidenutzung geprägten, von zahlreichen offenen Entwässerungsgräben durchzogenen Marschlandschaft, die sich im Norden an das Meldorfer Stadtgebiet anschließt. Die Fläche wurde zu Planungsbeginn im Frühjahr 2000 landwirtschaftlich genutzt. Das Flurstück 241/26 diente als Ackerfläche, die übrigen Teile als Viehweide. Auch der westlich angrenzende Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53.2 wurde als Weide genutzt.

Die südlich angrenzende, direkt an der Südermiele gelegene Gartenanlage soll im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 53.3 in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden. Die Gärten befinden sich in privatem Einzeleigentum.

Südlich der Gärten verläuft parallel zur Südermiele ein Fußweg, der den Heseler Weg (Landesstraße L 147) mit dem Otto-Nietsch-Weg verbindet.

6 Städtebauliches Konzept

6.1 Gesamtkonzeption - Städtebaulicher Rahmenplan für das B-Plan-Gebiet Nr. 53

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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, das auf Grundlage der Bebauungs-

pläne Nr. 53.1 "Delfenweg" und Nr. 53.2 "Östlich der Sportanlagen" realisiert werden soll. Der nordwestliche Teil des Plangebietes soll als Ausgleichsfläche dienen.

Zusätzlich ist geplant, das im südlichen Teil des B-Plan-Gebietes Nr. 53 an der Südermiele gelegene Gartengelände in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 53.3 "Nördlich der Südermiele" zu einem allgemeinen Wohngebiet zu entwickeln.

Der östliche Teil des geplanten neuen Wohngebietes (B-Plan-Gebiet Nr. 53.1) wird an den Delfenweg angebunden, während der westliche Teil (B-Plan-Gebiet Nr. 53.2) und das heutige Gartengebiet (B-Plan-Gebiet Nr. 53.3) über den Otto-Nietsch-Weg erschlossen werden. Im Zusammenhang mit der Erschließung der B-Plan-Gebiete Nr. 53.2 und Nr. 53.3 soll auch die Straßenquerung über die Südermiele erneuert werden.

Der westliche und der östliche Teil des geplanten neuen Wohngebietes werden durch den Planweg 1 verbunden, der in einem weiten Bogen von der Planstraße A über den durch das Gebiet verlaufenden Entwässerungsgraben zur Planstraße C führt. Der Planweg 1 wird für Fußgänger und Radfahrer sowie für die Müllabfuhr und für Rettungsfahrzeuge durchgängig begehbar- bzw. befahrbar sein. Eine Durchfahrtmöglichkeit für den allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr soll es jedoch nicht geben.

Der mit 2-3 m relativ breite, in einer weiten Schleife durch den westlichen Teil des Plangebietes verlaufende Entwässerungsgraben, bei dem es sich um eine alte Verbindung zwischen Norder- und Südermiele handelt, wird den Charakter des neuen Wohngebietes wesentlich prägen. Es ist vorgesehen, den zur Zeit in seinem südlichen Abschnitt vor der Einmündung in die Südermiele verrohrten Graben wieder vollständig zu öffnen. Parallel zum Graben ist eine durchgehende Fuß- und Radwegeverbindung geplant. In der Mitte des neuen Wohngebietes soll in direkter Nachbarschaft zum Graben eine zentrale öffentliche Grünfläche mit einem Spielplatz entstehen. Den Anwohnern (Eltern und Kindern) wird die Möglichkeit gegeben, bei der Planung des Spielplatzes mitzuwirken.

Um einen harmonischen Übergang zu der direkt an das geplante Wohngebiet angrenzenden freien Marschlandschaft zu schaffen, sollen an den äußeren Rändern der geplanten Baugebiete Anpflanzungen vorgenommen werden. Diese werden so gestaltet, daß auch zukünftig Ausblicke aus dem Gebiet heraus in die umgebende Marschlandschaft möglich sein werden. Parallel zur nördlichen und östlichen Grenze des B-Plan-Gebietes Nr. 53.1 sollen in Anlehnung an die landschaftstypischen Feldhecken und Gehölzreihen in einigem Abstand zueinander Büsche angepflanzt werden. Nordwestlich des neuen Wohngebietes soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53.2 eine Streuobstwiese angelegt werden. Auf dem nördlich angrenzenden Flurstück Nr. 325/25 (Teilgeltungsbereich 2 des B-Plans Nr. 53.1) und im Bereich des Entwässerungsgrabens werden weitere Ausgleichsmaßnahmen mit dem Ziel durchgeführt, die charakteristische offene Marschlandschaft zu erhalten und aufzuwerten (vgl. Kapitel 10).

6.2 B-Plan-Gebiet Nr. 53.1

Der im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 53.1 geplante östliche Teil des neuen Wohngebietes wird über den Delfenweg und über die hiervon abzweigenden Planstraßen A und B erschlossen. Die Planstraße B dient neben der Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke auch als Zufahrt für die östlich angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche. Der heute an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches verlaufende Zu-

fahrtsweg soll aufgelöst und die Fläche den neuen Baugrundstücken zugeschlagen werden. Der bisher nördlich des Weges verlaufende Graben wird in diesem Zusammenhang an die südliche Grenze des Geltungsbereiches verlegt.

Das geplante Wohngebiet ist bezüglich der baulichen Dichte und der Bauweise in unterschiedliche Bereiche gegliedert:

Im mittleren, beiderseits des Delfenweges und des östlichen Abschnittes der Planstraße A gelegenen Teil (WA-Gebiete Nr. 1,2,6 und 7) soll eine im Vergleich zu den übrigen Baugebieten etwas dichtere Bebauung ermöglicht werden. Neben den im gesamten Geltungsbereich zulässigen Einzel- und Doppelhäusern ist hier auch die Errichtung von verdichteten Formen des Einfamilienhausbaus z.B. in Form von Reihenhäusern, vorgesehen.

In den übrigen Teilen des Gebietes (WA-Gebiete Nr. 3,4,5, und 8) soll eine etwas lockerere Bebauung entstehen, die ausschließlich aus Einzel- und Doppelhäusern mit jeweils höchstens 2 Wohnungen besteht.

7 Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der Nutzung

Die im Teilgeltungsbereich 1 festgesetzten Bauflächen werden entsprechend der beabsichtigten Nutzung als **allgemeine Wohngebiete** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Durch die in der Planzeichnung sowie in Teil B des Bebauungsplans für die **allgemeinen Wohngebieten Nr. 3,4,5 und 8** und für die rückwärtigen **Baugrundstücke Nr. 10, 11, 22 und 23** festgesetzte **Begrenzung der Wohnungsanzahl** soll verhindert werden, daß im Plangebiet erheblich mehr als die angestrebte Zahl von etwa 70 bis 80 Wohneinheiten entstehen.

Darüber hinaus soll die bauliche Entwicklung entsprechend der in Kapitel 6 beschriebenen Untergliederung des Gebietes dahingehend gesteuert werden, daß Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen nur im mittleren Teil des Gebietes beiderseits des Delfenweges und des östlichen Abschnittes der Planstraße A errichtet werden.

Der Teilgeltungsbereich 2 wird aufgrund der Funktion als ökologische Ausgleichsfläche vollständig als **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. In Teil B des Bebauungsplanes werden verschiedene Ausgleichsmaßnahmen für die mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 53.1 verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt, die auf dieser Fläche durchgeführt werden sollen. Sie werden in Kapitel 10 beschrieben und begründet.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Den Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung erfolgen mit dem Ziel, an diesem am Stadtrand im Übergangsbereich zur freien Landschaft gelegenen Standort ein durchgrüntes Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung zu schaffen, das bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung noch einmal untergliedert wird (vgl. Kapitel 6).

In den direkt am Delfenweg gelegenen **Baugebieten 1, 2, 6 und 7** wird eine **GRZ von 0,35** festgesetzt. Für die übrigen **Baugebiete Nr. 3,4,5 und 8** wird eine **GRZ von 0,3** festgesetzt.

Für sämtliche Baugebiete wird eine **eingeschossige Bauweise** festgesetzt. Die Dachgeschosse dürfen in dem Umfang ausgebaut werden, daß sie nach Landesbauordnung nicht als Vollgeschosse gelten.

In Teil B des Bebauungsplanes wird zusätzlich **eine Begrenzung von Firsthöhe und Sockelhöhe** vorgenommen, um den Ausbau von Dach- und Kellergeschossen sowie die bauliche Höhenentwicklung auf ein verträgliches Maß zu begrenzen und so eine "verdeckte" Mehrgeschossigkeit zu verhindern.

7.3 Bauweisen, Baugrenzen

In **sämtlichen Baugebieten** wird gemäß § 22 BauNVO der Lage am Stadtrand und der vorhandenen Bebauung in der Umgebung entsprechend eine **offene Bauweise** festgesetzt.

In den **Baugebieten 1, 2, 6 und 7** sind **sämtliche in gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO genannten Gebäudetypen zulässig**, während für in den **Baugebieten Nr. 3,4,5 und 8** **nur Einzel- und Doppelhäuser** errichtet werden dürfen.

Durch diese Festsetzung soll es der in Kapitel 6 beschriebenen Gebietsgliederung entsprechend ermöglicht werden, in den Baugebieten Nr. 1,2,6 und 7 neben Einzel- und Doppelhäusern auch unterschiedliche Formen des verdichteten Einfamilienhausbaus zu realisieren.

Die **Baugrenzen** wurden so festgesetzt, daß für die zukünftigen Bauherren ein größtmöglicher Spielraum für die Stellung der geplanten Gebäude besteht.

Garagen, Carports und Stellplätze oder andere nach § 14 BauNVO zulässige Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

An der westlichen Grenze des Baugebietes Nr. 3 verläuft die Baugrenze aus Gründen des Natur- und Landschaftschutzes in einem Abstand von 40 Metern zum Entwässerungsgraben.

8 Erschließung

8.1 Verkehrserschließung

Der im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 53.1 geplante östliche Teil des neuen Wohngebietes wird über den Delfenweg sowie über die vom Delfenweg abzweigenden Planstraßen A und B erschlossen.

Der Delfenweg, die Planstraßen A und B sowie der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53.1 gelegene Abschnitt des Planweges 1 werden als **Straßenverkehrsfläche** in jeweils unterschiedlicher Breite festgesetzt. Den Flächenfestsetzungen liegen die Straßenquerschnitte A - G zugrunde. Die geplante Straßenraumgestaltung ist mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abgestimmt.

Der südliche Abschnitt des Delfenweges und die Planstraße A werden nach dem Separationsprinzip, d.h. mit separaten Fahrbahn- und Gehwegflächen, ausgebaut. Außerdem soll jeweils ein durchgehender Grünstreifen angelegt werden, in dem sich Straßenbäume mit Schotterrasenflächen, auf denen im Bedarfsfall auch geparkt werden kann, abwechseln. In diesem Zusammenhang wird in Teil B des Bebauungsplanes festgesetzt, daß in den öffentlichen Verkehrsflächen **insgesamt 40 heimische und standortgerechte Laubbäume als Straßenbäume gepflanzt werden** müssen. Die straßenbegleitenden Schotterrasenflächen reichen aus, um die in der EAE 95 geforderten öffentlichen Parkplätze nachzuweisen (1 Parkplatz je 3 – 6 Wohnungen).

Der geplante Ausbau des Delfenweges erfordert die Verrohrung der bestehenden Straßengräben im Abschnitt zwischen der südlichen Plangebietsgrenze und der zukünftigen Einmündung der Planstraßen A und B. Im Teilgeltungsbereich 2 des Bebauungsplans sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen (vgl. Kapitel 10).

Die Planstraße B, die lediglich der Erschließung von 10 Baugrundstücken für Einzel- oder Doppelhäuser mit jeweils höchstens 2 Wohnungen sowie als Zufahrt für die östlich angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Fläche dient, soll als Mischverkehrsfläche mit beidseitigen Schotterrasenflächen gestaltet werden. Um den Erschließungsaufwand auf einem möglichst geringen, der Zahl der erschlossenen Grundstücke angemessenen Niveau zu halten, ist die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche im Vergleich zur Planstraße A erheblich schmaler und es wird auf eine flächenintensive Wendeanlage mit einem Radius von 10 m verzichtet.

In diesem Zusammenhang ist es erforderlich, daß die Anlieger der Planstraße B ihre Müllbehälter an den Abholtagen an die Straßenkreuzung Delfenweg / Planstraße A / Planstraße B bringen. Dasselbe gilt auch für die Anlieger des nördlich angrenzenden Abschnitts des Delfenweges, der sich nördlich des Plangebietes als landwirtschaftlicher Weg, ohne ausreichende Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge, fortsetzt. Im Bereich der Straßenkreuzung Delfenweg / Planstraße A / Planstraße B ist die Straßenverkehrsfläche so bemessen, daß ausreichend Aufstellfläche für die zu den betreffenden Baugrundstücken Nr.12, Nr.39 und Nr.41-50 gehörenden Müllbehälter zur Verfügung steht.

Um die öffentliche Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke Nr. 10, 11, 22 und 23 zu gewährleisten, erfolgt die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Auch die Flächen der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind für die Fahrzeuge der Müllabfuhr nicht befahrbar. Hier ist es erforderlich, daß die zukünftigen Anlieger ihre Müllbehälter am Abholtag an die Planstraße A bringen. Im Bereich der Straßenverkehrsfläche der

Planstraße A stehen in ausreichendem Maße Flächen zum Abstellen der Müllbehälter zur Verfügung.

Der von der Planstraße A abzweigende Planweg 1 soll als Verbindung in das westlich angrenzende Bebauungsplangebiet Nr. 53.2 dienen. Eine durchgehende Verbindung soll es jedoch nur für Fußgänger und Radfahrer sowie für die Müllabfuhr geben, nicht jedoch für den allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr. Dies ist bei der Erschließungsplanung für das Bebauungsplangebiet Nr. 53.2 zu berücksichtigen.

8.2 Technische Infrastruktur

8.2.1 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.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist der Nachweis zu führen, das die vorhandenen Vorfluter das zusätzliche Oberflächenwasser aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 53.1 aufnehmen können.

Außerdem sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Der an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches verlaufende Teil des Vorfluters Nr. 0201 des Sielverbandes Südermiele soll in Abstimmung mit dem Deich- und Hauptsielverband Dithmarschen aus der Zuständigkeit des Verbandes genommen und zukünftig als Parzellengraben von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke unterhalten werden.

Im östlichen Teil des Plangebietes ist vorgesehen, den durch die geplanten WA-Gebiete Nr. 7 und 8 verlaufenden Graben an die südliche Grenze des Geltungsbereiches zu verlegen.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau des Delfenweges sollen die im südlichen Straßenabschnitt vorhandenen Straßengräben verrohrt werden.

8.2.2 Schmutzwasserentsorgung

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

8.2.3 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung soll durch Anschluß an das zentrale Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Süderdithmarschen erfolgen.

8.2.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt durch die SCHLESWAG.

8.2.5 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG beabsichtigt zum Zeitpunkt der Erschließung, im gesamten Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans im Bereich der Straßen und Wege Telekommunikationskabel zu verlegen.

9 Schallschutz

Von der in etwa 250 m Abstand parallel zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches verlaufenden Eisenbahnstrecke gehen Schallemissionen aus, die sich ungehindert ausbreiten können. In diesem Zusammenhang wurde durch das *Ingenieurbüro Roland Anhaus, Pfenningbusch 30, 22081 Hamburg* eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden auf Grundlage der vom Bahn-Umwelt-Zentrum in Hannover übermittelten aktuellen Zugzahlen die Beurteilungspegel für den Tages- (6-22 Uhr) und den Nachtzeitraum (22-6 Uhr), jeweils für die Höhenlagen 2m und 5,7 m über Gelände (entspricht der Erdgeschoßebene bzw. die Höhe des Dachgeschosses) ermittelt.

Zur Bewertung der so ermittelten Beurteilungspegel wurden die im Beiblatt der DIN 18005 genannten Orientierungswerte (Tagwert: 55dB(A), Nachtwert: 45 dB(A)) sowie die in der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (16. BImSchV) definierten Immissionsgrenzwerte (Tagwert: 59 dB(A), Nachtwert: 49 dB(A)) herangezogen.

Die Werte der DIN 18005 sind Orientierungswerte, d.h. sie sind in eine Gesamtabwägung einzubeziehen. Die Einhaltung dieser Orientierungswerte ist demnach wünschenswert, jedoch ist in begründeten Fällen eine Überschreitung denkbar. Die in der 16. BImSchV festgelegten Grenzwerte sollten nach der gängigen Beurteilungspraxis jedoch nicht überschritten werden.

Aus der schalltechnischen Untersuchung ergibt sich, daß der Tagwert der DIN 18005 im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 53.1 sowohl in einer Höhe von 2 m über Gelände als auch in einer Höhe von 5,7 m unterschritten wird.

Nachts wird der Orientierungswert der DIN 18005 im östlichen Teil des Plangebietes (Baugebiet Nr. 8) überschritten. An der Ostseite der ersten Baureihe (zukünftige Baugrundstücke 43,46,49 und 54) wird sich im Dachgeschoß (5,7 m), wo in vielen Fällen die Schlafräume und Kinderzimmer angeordnet werden, ein Beurteilungspegel 47 bis 48 dB (A) ergeben. Die für die Erdgeschoßebene ermittelten Werte sind etwas geringer. Die ermittelte Lärmbelastung liegt damit unterhalb des in der 16. BImSchV festgelegten Grenzwertes.

Den abschließenden Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung folgend wird in Teil B des Bebauungsplanes für das Baugebiet Nr. 8 festgesetzt, daß Schlafräume und Kinderzimmer, deren Fenster an den östlichen, der Bahnstrecke zugewandten Gebäude-seiten angeordnet werden, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen nach den Anforderungen der DIN 4109 (Ausgabe November 1989) ausgestattet werden müssen.

Die Stadt Meldorf schließt sich der Auffassung des Gutachters an, wonach darüber hinausgehende Lärmschutzmaßnahmen bei einer derart geringen Überschreitung der Orientierungswerte nicht erforderlich sind.

10 Belange von Natur und Landschaft

Dieses Kapitel faßt die Aussagen des den Bebauungsplan begleitenden Grünordnungsplanes zusammen und erläutert und begründet die nach erfolgter Abwägung als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommenen grünordnerischen Maßnahmen.

10.1 Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft

Entsprechend der Anlage zum Runderlaß zur Eingriffsregelung vom 3. Juli 1998 werden die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen Bewertungskategorien zugeordnet. Hierbei wird der Großteil des Plangebietes als Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz bewertet. Die Gräben im Plangebiet werden als schützenswerte Bereiche bewertet. Das Kleingewässer im Teilgeltungsbereich 2 ist gemäß § 15a LNatSchG geschützt.

10.2 Grünordnerische Ziel- und Maßnahmenkonzeption

Die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen werden gemäß §6 Abs. 4 LNatSchG als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen, soweit in ihnen ein städtebaulicher und ein rechtlicher Bezug (BauGB, BauNVO) enthalten ist.

Die in den Bebauungsplan übernommenen grünordnerischen Maßnahmen gliedern sich in Minimierungsmaßnahmen

Gehölzpflanzungen, -erhaltungen und -ergänzungen entlang der Gräben

Sicherung der offenen Gräben, Neuanlage eines Grabenabschnittes

Neupflanzung von Straßenbäumen

Ausgleichsmaßnahmen im Teilgeltungsbereich 2

10.2.1 Minimierungsmaßnahmen

Eine Minimierung der Eingriffe ist u.a. durch eine gezielte Begrenzung der versiegelten Flächen zu erreichen. Folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes tragen zur Minimierung bei:

Durch die Festsetzung der GRZ in angemessener Größenordnung mit 0,3 bis 0,35 wird die Bodenversiegelung durch Bebauung in den Baugebieten begrenzt.

Darüber hinaus wird beim Ausbau der Erschließungsstraße die Versiegelung minimiert, indem die Dimensionen auf das unbedingt Notwendige ausgelegt werden (Orientierung an der EAE 95).

Durch die Erhaltung des Großteils der Gräben als offene Entwässerungsgräben werden die Eingriffe in diesen Biotoptyp und in den Wasserhaushalt auf das notwendige Maß begrenzt.

Aus ökologischer Sicht gilt es, Niederschlagswasser möglichst nahe am Niederschlagsort zu speichern, zu gebrauchen oder zu versickern. Zur Ressourcenschonung wird empfohlen, nicht versickerbares Niederschlagswasser für die Nutzung in hausinternen Grauwasserkreisläufen und zur Gartenbewässerung zu sammeln. Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit der Marschböden und des hoch anstehenden Grundwassers ist es jedoch nicht möglich, das gesamte anfallende, nicht speicherbare Niederschlagswasser in den Grundstücks- und Straßenflächen zur Versickerung zu bringen.

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

10.2.2 Gehölzpflanzungen, -erhaltungen und -ergänzungen entlang der Gräben

Entlang der nördlichen und der östlichen Grenze des Teilgeltungsbereiches 1 sind auf einem 1m breiten Pflanzstreifen Gehölzgruppen aus je 3 heimischen und standortgerechten Sträuchern im Abstand von jeweils 10 m zueinander anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der entlang der westlichen Grenze des Teilgeltungsbereiches 1 vorhandene Strauchbestand auf dem grabenparallelen Wall ist dauerhaft zu erhalten und durch weitere Anpflanzungen so zu ergänzen, daß ein Gehölzstreifen entsprechend dem am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes anzulegenden Pflanzstreifen entsteht.

So wird zu den an die freie Landschaft grenzenden Seiten eine Eingrünung der Bebauung erreicht und das Baugebiet in die Landschaft eingebunden. Durch die lückige Bepflanzung bleiben Ausblicke aus dem Gebiet heraus in die umgebende Landschaft erhalten.

Artenliste für Sträucher (Mindestpflanzqualität Strauch 60 – 100 cm Höhe):

Alnus glutinosa (Schwarzerle)

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)

Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche)

Salix sp. (Weidenarten)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

10.2.3 Sicherung der offenen Gräben, Neuanlage eines Grabenabschnittes

Die an der nördlichen, der westlichen und der östlichen Grenze des Teilgeltungsbereiches 1 sowie an der südlichen Grenze der Baugebiete 2 und 5 vorhandenen Entwässerungsgräben sind als offene Gräben zu erhalten. Als Ersatz für den vorhandenen Graben im südlichen Bereich der Baugebiete 7 und 8 ist an deren südlicher Grenze ein offener Graben neu anzulegen und zu erhalten. Der vorhandene, 105 m lange Graben wird damit um 5 m nach Süden verlegt

10.2.4 Neupflanzung von Straßenbäumen

In den Planstraßen A und B, im Planweg 1 sowie im südlichen Abschnitt des Delfenweges sind einseitige Baumreihen vorgesehen. So wird eine einheitliche und harmonische Gestaltung und eine Durchgrünung des Straßenraumes erreicht. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind daher insgesamt mindestens 40 heimische Laubbäume als Straßenbäume anzupflanzen. Als Mindestpflanzqualität ist "Hochstamm, StU 14- 16 cm einzuhalten. Als Straßenbaumarten werden empfohlen:

Acer platanoides (Spitzahorn),

Sorbus aucuparia (Eberesche),

Tilia cordata (Winterlinde).

10.2.5 Ausgleichsmaßnahmen im Teilgeltungsbereich 2

Die verbleibenden, minimierten, jedoch unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch weitere, geeignete grünordnerische Maßnahmen zu kompensieren.

Die Grünlandfläche im Teilgeltungsbereich 2 ist durch extensive Nutzung (Mahd und/oder Beweidung) zu dem naturbetonten Biotoptyp "artenreiches mageres Feuchtgrünland" zu entwickeln. Das in der Fläche vorhandene Kleingewässer (Viehtränke) ist zu erhalten. Im Grünordnungsplan ist ein Nutzungs- bzw. Pflegekonzept für die Grünlandfläche enthalten.

Der am südlichen Rand des Teilgeltungsbereiches 2 verlaufende Graben soll auf einer

Länge von 100 bis 150 m so aufgeweitet werden, daß eine zusätzliche Wasserfläche von 400 qm entsteht. Hierfür ist die vorhandene Böschungskante auf einer Länge von 100 bis 150 m nach Norden zu versetzen und mit Böschungsneigungen von 20° bis 45° neu anzulegen. Die Aufweitung soll "kurvenartig" erfolgen, so daß die vorhandenen Mäander erweitert werden und so beschattete Bereiche mit geringerer Wasserströmung entstehen. Dies ist u.a. für Fisch- und Amphibienarten geeigneter Rückzugsraum und Laichplatz. Der vorhandene Graben wird so in seiner Biotopausprägung verbessert.

10.3 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung im Grünordnungsplan für das geplante Vorhaben ergibt, daß für alle Schutzgüter ein Ausgleich im Plangebiet erreicht wird. Für die Schutzgüter Boden und Biotope wird eine Überkompensation von 16.259 qm erreicht, die nach dem Modell des Ökokontos gemäß § 135a Abs. 2 und 3 BauGB den zu erwartenden Eingriffen in den Bebauungsplangebieten 53.2 und 53.3 zugeordnet werden soll.

11.1 Flächenbilanz und Kostenangaben

11.1 Flächenbilanz

Teilgeltungsbereich 1

Allgemeine Wohngebiete

WA-Gebiet Nr. 1 (GRZ 0,35) 6.523 m²

WA-Gebiet Nr. 2 (GRZ 0,35) 6.614 m²

WA-Gebiet Nr. 3 (GRZ 0,3) 6.102 m²

WA-Gebiet Nr. 4 (GRZ 0,3) 6.326 m²

WA-Gebiet Nr. 5 (GRZ 0,3) 3.588 m²

WA-Gebiet Nr. 6 (GRZ 0,35) 2.068 m²

WA-Gebiet Nr. 7 (GRZ 0,35) 976 m²

WA-Gebiet Nr. 8 (GRZ 0,3) 6.785 m²

Summe Wohngebiete 38.980 m² 38.980 m²

Öffentliche Verkehrsflächen (Stadt Meldorf)

Planstraße A 4.031 m²

Planstraße B 1.014 m²

Planweg 1 103 m²

Delfenweg 1.379 m²

Summe Verkehrsflächen 6.527 m²

Summe Teilgeltungsbereich 1 45.509 m² 45.509 m²

Teilgeltungsbereich 2

SPE-Fläche 27.833 m² 27.833 m²

Gesamtfläche des Plangebietes 73.342 m²

11.2 Kostenangaben

Der Stadt Meldorf werden keine Kosten zur Realisierung des Bebauungsplanes entstehen. Ein privater Erschließungsträger hat mit der Stadt Meldorf einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Erschließungskosten abgeschlossen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden vom Erschließungsträger finanziert und auf eigenen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt.

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

12 Planverfahren

Die Stadtvertretung Meldorf hat in ihrer Sitzung am 03.11.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 "Delfenweg" beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand am 18.05.2000 im Saal der Ditmarsia in Form einer öffentlichen Bürgeranhörung statt.

Am 10.07.2000 hat der Bau- und Kleingartenausschuß der Stadt Meldorf beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 53 in die drei Bebauungspläne Nr. 53.1 "Delfenweg", Nr. 53.2 "Östlich der Sportanlagen" und Nr. 53.3 "Nördlich der Südermiele" aufzuteilen.

In derselben Sitzung am 10.07.2000 wurden der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 53.1 "Delfenweg" und der Begründungstext – jeweils in der Fassung vom 10.07.2000 - als Entwurf gebilligt. Außerdem wurde beschlossen, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und parallel dazu die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.

Am 19.10.2000 hat die Stadtvertretung Meldorf die Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Hinweise vorgenommen. Hieraus ergaben sich keine wesentlichen Planänderungen.

Auf der selben Sitzung am 19.10.2000 hat die Stadtvertretung Meldorf den Bebauungsplan Meldorf Nr. 53.1 "Delfenweg" als Satzung beschlossen.

- Bürgermeister -

Stadt Meldorf, im November 2000

7. Schallschutz

Für das Baugebiet Nr. 8 wird festgesetzt, daß Schlafräume und Kinderzimmer, deren Fenster an den östlichen, der Bahnstrecke zugewandten Gebäudeseiten angeordnet werden, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen nach den Anforderungen der DIN 4109, Ausgabe November 1989, ausgestattet werden müssen.

8. Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird in Teilen des Geltungsbereiches die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude begrenzt.

Für die Baugebiete Nr. 3, 4, 5 und 8 wird festgesetzt, daß pro Gebäude, d.h. je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte, maximal zwei Wohnungen errichtet werden dürfen.

Für die Fläche der zukünftigen Baugrundstücke Nr. 10, 11, 22 und 23 wird festgesetzt, daß in Einzelhäusern und Doppelhaushälften maximal 2 Wohnungen zulässig sind. Werden Hausgruppen errichtet, so ist nur eine Wohnung je Einzelgebäude zulässig.

Die im mittleren Abschnitt der Straße festgesetzte Aufweitung ermöglicht den Bau einer Wendeanlage mit einem Radius von 6 m. Am nördlichen Straßenabschnitt, der der Erschließung von vier Baugrundstücken dient, ist eine PKW-Wendeanlage (z.B. Wendeanlagentyp 1 gem. EAE 85/95, Pkt. 5.2.19).

Aufgrund der räumlichen Nähe zu der benachbarten Sportfläche ist am westlichen Rand des Plangebietes ein etwa 50 m breiter Streifen der Wohnbaufläche durch eine Darstellung als *Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes* gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB überlagert.

Die im Westen an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind als Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Sportplatz* bzw. mit der Zweckbestimmung *Dauerkleingärten* dargestellt.

Von der Durchführung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen wird – den Empfehlungen der schalltechnische Untersuchung folgend - abgesehen. Lärmschutzwälle bzw. –wände würden in der flachen Marsch einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild bedeuten. Nach den Aussagen der schalltechnische Untersuchung müßten entlang der Bahnlinie Lärmschutzanlagen in 2 bis 3m Höhe und 400 bis 500m Länge errichtet werden. Eine

Lärmschutzanlage an der östlichen Grenze des Plangebietes müßte eine Höhe von 5 bis 6m haben, um auch in den Dachgeschossen eine abschirmende Wirkung zu haben. Beides wäre in diesem Fall und bei derart geringen Grenzwertüberschreitungen nicht verhältnismäßig.

Textliche Festsetzungen

Im Teil B des Bebauungsplanes werden textliche Festsetzungen getroffen, die in den jeweiligen Kapiteln zur Erläuterung der städtebaulichen Konzepte und der Belange von Natur und Landschaft erläutert und begründet werden.

11.0 Örtliche Bauvorschriften

Damit keine für die Region untypischen Flachdachhäuser entstehen, wird in der **Örtliche Bauvorschrift Nr. 1** für die Hauptgebäude eine **Mindestdachneigung von 28°** festgesetzt.

Um zu verhindern, daß in den Baugebieten, in denen die Errichtung von Hausgruppen zulässig ist, unverhältnismäßig lange, dem Gebietscharakter widersprechende Reihenhausezeilen entstehen, wird in der **Örtlichen Bauvorschrift Nr. 2** festgesetzt, daß **Hausgruppen nur aus maximal 5 Gebäuden** bestehen dürfen.