



# Stadt Meldorf Flächennutzungsplan

## Begründung zur 3. Änderung

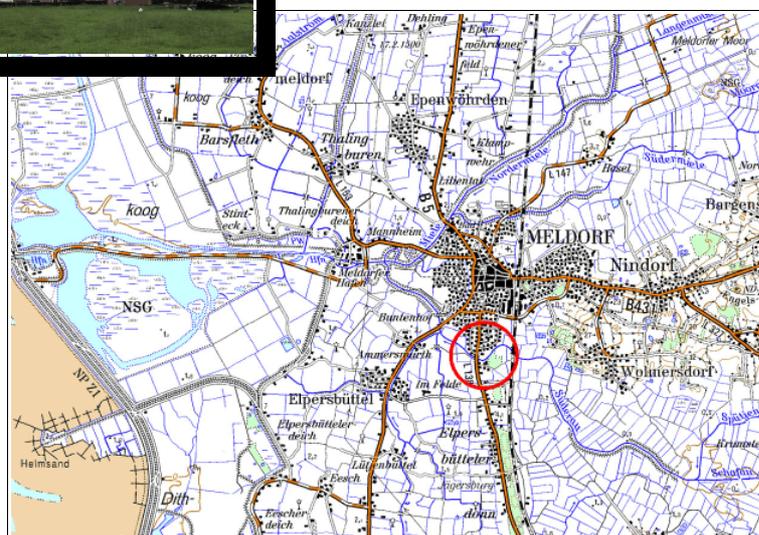
### “Friedrichshöfer Straße Süd”

Verfahrensstand:

Genehmigung:

12.10.2010, Az.:

IV 645-512.111-51.74 (3. Ä.)





**Auftraggeber:**

**Stadt Meldorf  
- Der Bürgermeister -**

**Planverfasser:**

**Dipl.-Ing. Thomas Bünz  
Landschaftsarchitekt BDLA  
Breitenburger Straße 40a  
25524 Itzehoe**

**Tel.: 04821 - 5302  
e-Mail: [tbuenz@buenz.de](mailto:tbuenz@buenz.de)**



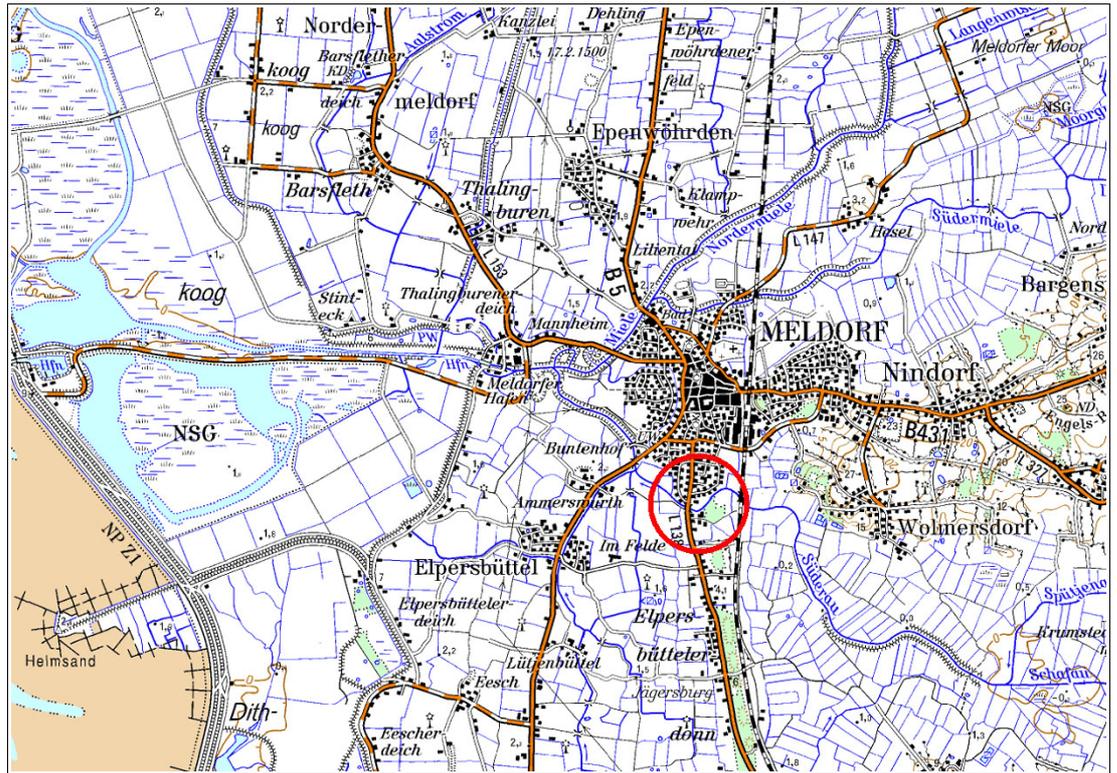
# Flächennutzungsplan der Stadt Meldorf

hier: **3. Änderung  
Begründung**

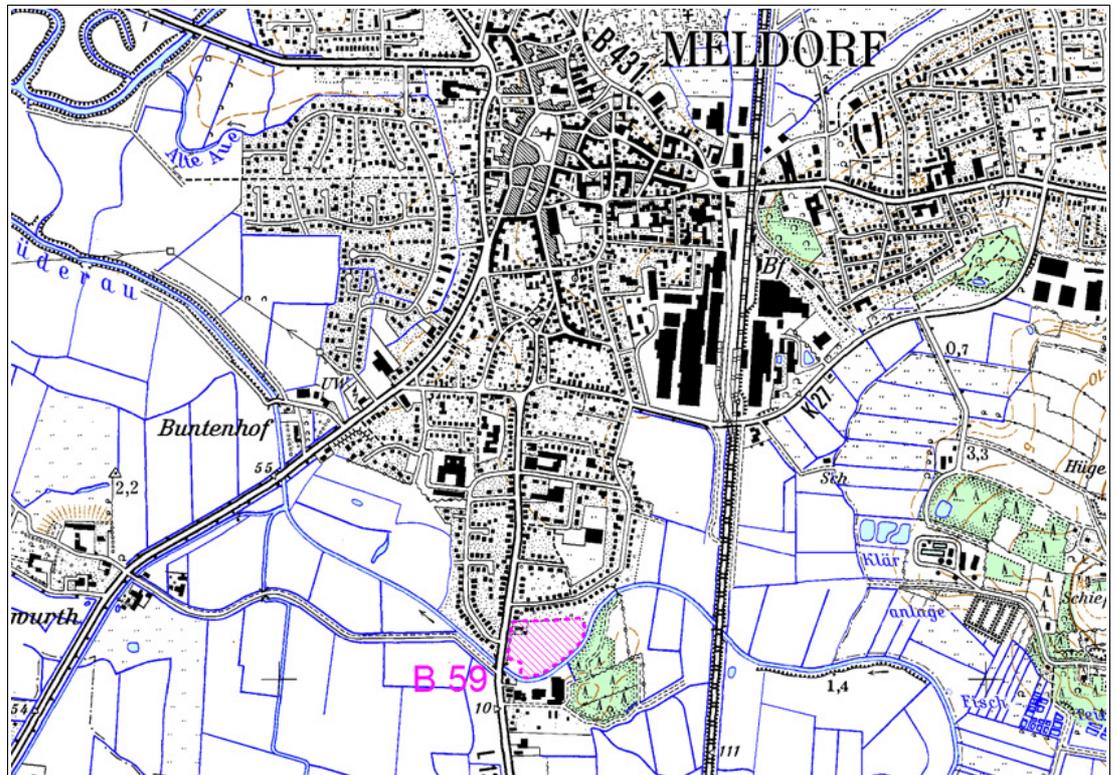
## Inhaltsverzeichnis

<i>Karten 1: Lage des Änderungsgebietes in der Region</i> .....	7
<i>Karte 2: örtliche Lage der 3. Änderung</i> .....	7
<i>Karte 3: Ausschnitt aus dem bestehenden Flächennutzungsplan</i> .....	8
1. Grundlagen der 3. Planänderung .....	9
1.1 Räumlicher Geltungsbereich der 3. Planänderung .....	9
1.2 Bisherige Planinhalte im Geltungsbereich der 3. Planänderung .....	9
1.3 Anlass zur Planänderung .....	9
1.4 Übergeordnete Planvorgaben .....	10
1.5 Verfahrensschritte .....	10
1.6 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen .....	10
2. Umweltbericht .....	11
2.1 Flächennutzungen .....	11
2.2 Vorgefundener Bestand .....	11
2.3 Entwicklungsprognose .....	12
2.4 Maßnahmen des Naturschutzes .....	12
2.5 Zusatzangaben zum Umweltbericht .....	13
2.6 Zusammenfassung .....	13
3. Planungsinhalte .....	13
3.1 Flächennutzungen .....	13
3.1.1 Gemischte Bauflächen .....	13
3.1.2 Wohnbauflächen .....	14
3.1.3 Grünfläche .....	14
3.2 Erschließung .....	14
3.3 Ver- und Entsorgung .....	14
3.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	14





Karten 1: Lage des Änderungsgebietes in der Region



Karte 2: örtliche Lage der 3. Änderung



Karte 3: Ausschnitt aus dem bestehenden Flächennutzungsplan

## 1. Grundlagen der 3. Planänderung

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meldorf wird eine geringfügige Korrektur im südöstlichen Bereich der Friedrichshöfer Straße angestrebt.

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich der 3. Planänderung

Die zur 3. Änderung vorgesehene Fläche liegt am südlichen Rand der im Zusammenhang bebauten Ortslage, östlich der Friedrichshöfer Straße, zwischen den südlichen Grundstücksgrenzen an der Straße Trotzenburg und der Süderau. Einbezogen würde ein kleiner Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (Friedrichshöfer Straße / L 138), um den Zufahrtbereich regeln zu können.

Das zur Änderung vorgesehene Plangebiet hat eine Ausdehnung von 2,8 ha.

### 1.2 Bisherige Planinhalte im Geltungsbereich der 3. Planänderung

Die Planfläche ist bisher als "Fläche für den Gemeinbedarf" ausgewiesen und war für den Bau eines Finanzamtes des Kreises Dithmarschen vorgesehen worden.

2003 war eine landesweite Strukturreform der Finanzämter im Lande begonnen worden. Ziel dieser Reform war u. a. eine Verringerung der Zahl der Finanzämter, die insbesondere durch Zusammenlegung sogenannter Doppelstandorte erreicht werden sollte. Im Landkreis Dithmarschen existieren 2 Finanzämter, nämlich je eins in Heide und Meldorf. Es war angestrebt worden, diese Finanzämter durch Zusammenlegung mit einem Neubau in Meldorf zu konzentrieren.

In den bisherigen Standorten in Heide waren jedoch größere Leerstände befürchtet worden, was am 31.05.2003 zur Entscheidung der Landesregierung führte, die räumliche Zusammenlegung des Finanzamtes Dithmarschen am Standort Meldorf nicht mehr weiterzuverfolgen, sondern vielmehr den Doppelstandort (Heide, Meldorf) beizubehalten. Räumliche Ausweitungen in Heide haben inzwischen den dortigen Standort manifestiert.

Aus dem bisherigen Stand des FNP konnten die im Gebiet vorhandenen Leitungen (Pipelines) übernommen werden. Es sind dies zwei Pipeline der Firma Shell (Hemmingstedt / für die Leitungsrechte bestehen), die unterirdisch am westlichen Rand des Verfahrensgebietes verlaufen (dargestellt ist lediglich eine Leitung, da sie eng beieinander liegen). Die Leitungen müssen auch hinsichtlich ihrer erforderlichen Schutzabstände in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Eine weitere, ebenfalls unterirdische Leitung (DN 500 / Trinkwasser) folgt dem westlichen und südlichen Rand des Verfahrensgebietes. Sie gehört dem Wasserverband Süderdithmarschen, für den Leistungsrechte eingetragen sind. Die Leitung muss auch hinsichtlich ihrer erforderlichen Schutzabstände in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.

### 1.3 Anlass zur Planänderung

Aufgrund der Entscheidung der Landesregierung vom 31.05.2003 wird die "Fläche für den Gemeinbedarf" nicht mehr benötigt, eine weitere Flächenvorhaltung ist nicht mehr sinnvoll.

Gewerbliche Betriebe mit Standort in der engen Innenstadt suchen jedoch Ausweichräume zur Verbesserung ihrer logistischen Anforderungen. Wegen veränderter Marktbedingungen bestehen Tendenzen im Einzelhandel zur zusätzlichen Vermarktung über das Internet. Bedingt durch die Enge der Meldorfer Innenstadt besteht bei Händlern Bedarf an Ausweichmöglichkeiten zur Warenbevorratung und zur Versandlogistik. Die hier zur Planänderung vorgesehene Fläche ist für diese Zwecke gut geeignet und würde sich in bestehende Flächenausweisungen gut eingliedern lassen. Mögliche Neubauten erlauben hier zeitgemäße Entwicklungen mit guter Verkehrsanbindung als wettbewerbsfähiger Standort zur Stärkung der in der Innenstadt verbleibenden Standorte.

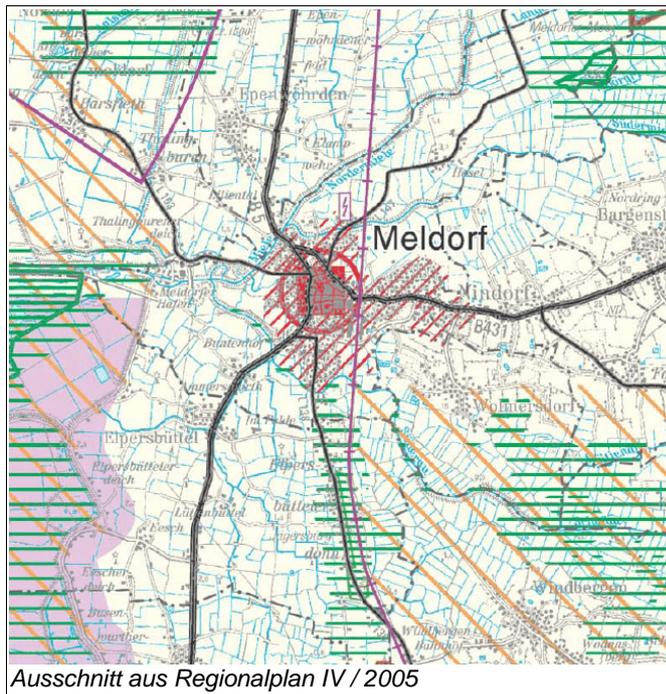
Darüber hinaus bieten sich durch die Straßenrandlagen abgeschirmte Flächen für ruhiges, stadt- und naturnahes Wohnen im hinteren Bereich an.

#### 1.4 Übergeordnete Planvorgaben

Gemäß **Regionalplan** (Planungsraum IV) kommen der Stadt Meldorf überörtliche Versorgungsfunktionen als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums zu. Hierzu gehören ausdrücklich auch die Güter des gehobenen langfristigen Bedarfs.

Da Meldorf im Stadtgebiet nur noch über begrenzte Ressourcen für eine Siedlungsentwicklung verfügt, kommt der Innenentwicklung besondere Bedeutung zu.

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden haben die kreisweiten Schwerpunkte (zu denen Meldorf gehört) Vorrang in der baulichen Entwicklung.



Die zur Änderung vorgesehene Fläche liegt im Regionalplan innerhalb der Fläche, die als "Baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes" dargestellt ist.

Der Landschaftsrahmenplan zeigt den Lauf der Süderau als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Biotop-Verbundsystems.

Aufgrund der vorherigen Ausweisung (als "Fläche für den Gemeinbedarf") ist die zur Änderung vorgesehene Fläche auch im aktuellen **Landschaftsplan** als mittel- oder langfristig geeignet für eine Bebauung dargestellt.

#### 1.5 Verfahrensschritte

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Meldorf wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 mit identischen Verfahrensgrenzen durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 59 wird als vorhabenbezogener Plan gem. § 12 BauGB aufgestellt.

Der Beschluss zur Aufstellung wurde am 23. Juli 2009 in der Stadtvertretung gefasst.

#### 1.6 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Am 16. Juli wurde eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange als gemeinsamer Scoping-Termin durchgeführt. Die Behörden und TÖBs wurden vorweg mit Kurzinformationen über das Vorhaben informiert. Am selben Tag fand anschließend ebenfalls eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt.

Aus den frühzeitigen Beteiligungen sind Stellungnahmen von folgenden Stellen eingegangen:

- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- Abfallwirtschaft Dithmarschen
- Wasserverband Süderdithmarschen
- Deich- und Hauptsielverband

- Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr
- Kreis Dithmarschen, Fachdienst Bauen
- Deutsche Shell GmbH

Bezüglich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes war kein zu berücksichtigender Hinweis in diesen Stellungnahmen enthalten.

## 2. Umweltbericht

Die mit der 3. Änderung im Flächennutzungsplan vorbereitete Bauleitplanung entwickelt keine neuen Bauflächen, sondern wandelt sie. Die Planfläche war zuvor als "Fläche für den Gemeinbedarf" für die Errichtung eines neuen Finanzamtes vorgesehen worden, die nach politischen Entscheidungen des Landes nun aber in Heide verbleiben soll.

Somit ist nun vorgesehen, die ca 2,8 ha messende Fläche für lokales Gewerbe und in geringem Ausmaß zum Wohnen vorzusehen.

Der Umweltbericht beschränkt sich auf die Inhalte, die in der vorbereitenden Bauleitplanung unbedingt zu berücksichtigen sind. Eine tiefer gehende Umweltprüfung findet in der parallel bearbeiteten verbindlichen Bauleitplanung Niederschlag.

### 2.1 Flächennutzungen

Die Planfläche ist im bestehenden Landschaftsplan als geeignete Baufläche ausgewiesen. Auch der bisher bestehende Flächennutzungsplan hatte sie als Baufläche dargestellt.

Der Lauf der Süderau ist als Verbundachse im landesweiten Biotop-Verbundsystem dargestellt.

### 2.2 Vorgefundener Bestand

Die Vorhabenfläche der 3. Änderung im Flächennutzungsplan besteht überwiegend aus frischen Dauergrünland, das gegenwärtig von Schafen beweidet wird. Im Nordwesten der Fläche steht ein nicht mehr wirtschaftender Resthof. Die Randbereiche zur Friedrichshöfer Straße und teilweise zu den nördlich anschließenden Grundstücken sind durch Gehölze geprägt. Südöstlich des Resthofes befinden sich drei landschaftsbildprägende Kastanien. Alle weiteren Flächen sind frei von Gehölzen. Der Grundwasserstand liegt tiefer als 1 m.

Ein Teil der Änderungsfläche ist für Bebauungen vorgesehen. Diese Veränderung in der Nutzung sind Eingriffe, die auszugleichen sind. Ein Überblick über die vorhandenen Schutzgüter und deren Umgang wird mit nachfolgender Tabelle geliefert.

Schutzgut	Befund	Hinweise
geschützte Biotope	nicht vorhanden	-
Tiere und Pflanzen	schützenswerter Baumbestand, sonst ohne besondere Vorkommnisse	Bäume weit möglichst erhalten
Boden	keine Besonderheiten	Begrenzung der Versiegelung
Wasser und Grundwasser	östlich und südlich begrenzt durch den Lauf der Süderau; Grundwasserstand tiefer 1 m	Gewässerrand landschaftlich berücksichtigen; Grundwasser nicht von besonderer Bedeutung

Luft und Klima	Wiese und Gewässerlauf sind Kaltluft-Entstehungsräume	Barriere vermeiden, Freiräume am Gewässerlauf
Landschaftsbild	Vorhabenfläche bildet heute den ländlich wirkenden Ortsrand	Durchgrünung des Gebietes mit Gehölzen, neue Ortsrandbildung
Verbundsysteme	Süderau ist Hauptverbundachse im Biotopverbundsystem	Freiräume entlang dem Gewässerlauf
Wirkungsgefüge der Schutzgüter, biologische Vielfalt	geringe Einflussnahme zu erwarten, da urbaner Standort	Kleinstrukturen erhöhen
Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung	Entfernungen jeweils > 3 km, Beeinflussungen nicht erkennbar.	-
Mensch / Gesundheit	geringe Einflussnahme, da vorher nicht betretbare Fläche, kaum Immissionen	Maßnahmen zur Landschaftsbildpflege
Kultur-, Sachgüter	nicht vorhanden	-
Emissionen	kaum vorhanden, zukünftig kaum zu erwarten	-
Erneuerbare Energien	nicht vorhanden	Zulässigkeit festsetzen

### 2.3 Entwicklungsprognose

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes setzt im wesentlichen die nördlich angrenzende Bebauung fort und lässt dabei aber den östlichen Teil als "private Grünfläche" offen. Entlang der Süderau verbleibt ein grüner Rand.

Würde die Fläche nicht einer baulichen Nutzung zugeführt, wäre eine Fortführung der bisherigen Nutzung als Weide oder Mähwiese anzunehmen. Da aber der zugehörige landwirtschaftliche Betrieb eingestellt wurde, dürfte es längerfristig schwieriger werden, angesichts der Lage im urbanen Bereich und der für heutige Betriebe relativ geringen Flächenausdehnung entsprechende Pachtverhältnisse aufrecht zu erhalten. In einem solchen Fall könnte eine freizeitliche private Nutzung als Pferdeweise, Beweidung durch Galloways oder ähnliches denkbar sein. Sollte dies nicht gelingen, wäre Sukzession wahrscheinlich, die aber an dieser Stelle keinen hochwertigen Charakter erreichen könnte, weil die urbane Nähe mit dreiseitig umgebender Bebauung stören würde. In diesem Fall wäre es auch schwierig, diese gut geeignete Fläche einer baulichen Nutzung zuzuführen.

### 2.4 Maßnahmen des Naturschutzes

Weil ein großer Teil der offenen Flächen erhalten bleiben wird, ist nur in dem Maße Ausgleich erforderliche, wie Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen.

Die tatsächlich zu erwartenden Eingriffe durch Überbauungen sind wie folgt zu bewerten:

Bereich	Eingriffsfläche		Ausgleichsbedarf	
	Fläche m <sup>2</sup>	GRZ	Faktor	Fläche m <sup>2</sup>
Gemische Bauflächen	8.480	0,45	0,70	2.671
Wohnbauflächen	5.380	0,25	0,70	942
	13.860			<b>3.613</b>

Der erforderliche Ausgleich soll und entlang dem Ufer der Süderau und im Bereich des vorhandenen Baumbestandes angelegt werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten stehen unter Berücksichtigung der gewünschten Vorhaben nicht zur Verfügung, weil das Planergebnis bereits großzügig die Belange von Natur und Landschaft integriert.

## 2.5 Zusatzangaben zum Umweltbericht

Der Umweltbericht ist aufgrund vorliegender und zitierter Planunterlagen (derzeitiger und bisheriger FNP, Landschaftsplan), örtlicher Erhebungen und allgemein zugänglichen Daten zur Umwelt zustande gekommen.

Schwierigkeiten bei der Datenerhebung bestanden nicht. Technische Lücken und fehlende Kenntnisse sind dabei nicht aufgetreten.

Bei der Entwicklung der Planfläche sollte der vorhandene Baumbestand innerhalb der Fläche und an seinem westlichen Rand einer besonderen Überwachung unterliegen. Die straßenrandlichen Bäume sind gefährdet, weil sie im Nahbereich einer unterirdischen Pipeline liegen.

## 2.6 Zusammenfassung

Die beabsichtigte bauliche Nutzung der Planfläche schließt eine Lücke zwischen der Bebauung an der Straße Trotzenburg und südlich der Süderau. Sie ist in ihrem Eingriff nicht sehr erheblich, weil große Teile im westlichen Bereich als private Grünfläche frei bleiben können und im bebauten Bereich vollumfänglich ausgleichsfähig sind.

Zum Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe soll ein Streifen entlang der Süderau verwendet werden.

# 3. Planungsinhalte

## 3.1 Flächennutzungen

Die zukünftige Flächennutzung berücksichtigt die besondere Länge am Ortsrand und an dem Fließgewässer "Süderau". Obwohl zum Zeitpunkt dieser Planänderung das Planungsziel bereits ausreichend konkret für eine Baugebietsausweisung ist, wird weiterhin die weniger konkrete Bauflächenausweisung gewählt, weil die sich in die angrenzenden Ausweisungen des bestehenden Flächennutzungsplans einpasst. Im Einzelnen sind folgende zukünftige Flächennutzungen vorgesehen:

### 3.1.1 Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1, Nr. 2 BauNVO)

Der ausgewiesene Bereich gemischter Bauflächen ist eine Fortsetzung des nördlich und westlich der Friedrichshöfer Straße ausgewiesenen Bestands. Die Ausdehnung der gemischten Bauflächen beträgt ca. 8.400 m<sup>2</sup>. Davon befinden sich ca. 1.400 m<sup>2</sup> im bebauten Bestand (Resthof).

Entsprechend dem Bedarf soll diese Bauflächenausweisung den gewerblichen Bestand der In-

nenstadt ergänzen können, ihm aber keineswegs Konkurrenz bieten. Aus diesem Grunde wird "Einzelhandel mit Kundenpräsenz" an dieser Stelle ausgeschlossen werden. Dies ist begründet mit dem Einzelhandelsgutachten der Stadt Meldorf (Sept. 2007), das die Notwendigkeit einer Konzentration stationären Einzelhandels im Innenstadtbereich als Versorgungszentrum für den ländlichen Umgebungsbereich prosperiert.

Bei einer Feststellung der mischgebietstypischen Durchmischung wird der angrenzende Bestand in die Bewertung einzubeziehen sein.

### **3.1.2 Wohnbauflächen**

Der ausgewiesene Bereich der Wohnbaufläche ist eine Fortsetzung der im geltenden Flächennutzungsplan nördlich anschließend dargestellten Bereiche. Die Ausdehnung der Wohnbauflächen beträgt ca. 5.400 m<sup>2</sup>.

In Meldorf besteht Bedarf an höherwertigen Wohnbauflächen für Einzelhaus-Bebauungen, die nicht den Charakter üblicher Neubausiedlungen aufweisen. Diese Ausweisung verfolgt den Zweck, die Abwanderung entsprechender Nachfrager in Nachbargemeinden zu mindern.

Im Schutz der straßenbegleitenden gemischten Bauflächen entsteht hier ein Bereich hochwertiger Wohnbauflächen mit direktem Anschluss an die Landschaft.

### **3.1.3 Grünfläche**

Eine großzügige Grünfläche als erweiterter Uferraum zur Süderau dient der ortsrandlichen Einbindung, der Aufwertung der Wohnbauflächen und dem Ausgleich für zu erwartende Eingriffe. Die Ausdehnung der Grünfläche beträgt ca. 1,4 ha.

### **3.2 Erschließung**

Die Änderungsfläche bindet direkt an die Friedrichshöfer Straße (L 138) an. Aufgrund der geringen Größe der Bauflächen-Ausweisungen in der 3. FNP-Änderung, dem Ausschluss von "Einzelhandel mit Kundenpräsenz" und der planerisch gewünschten Großzügigkeit zu bildender Grundstücke ist nur mit geringem Ziel- und Quellverkehr zu rechnen. Da die Friedrichshöfer Straße als Landesstraße auch dem überörtlichen Verkehr dient, wird nur geringste Änderung im lokalen Verkehrsaufkommen messbar sein.

### **3.3 Ver- und Entsorgung**

In der Friedrichshöfer Straße sind alle Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen vorhanden, an die angeschlossen werden kann. Im Einzelnen sind dies Schmutz- und Regenwasserleitung, Wasserversorgung, Elektrizität und Gasversorgung, Telekommunikation und örtliche Straßenbeleuchtung. Die Abfallentsorgung wird über den Kreis Dithmarschen durch die "Abfallwirtschaft Dithmarschen" organisiert.

### **3.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Als Fläche zum Ausgleich wird parallel zum Ufer der Süderau ein Streifen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.