



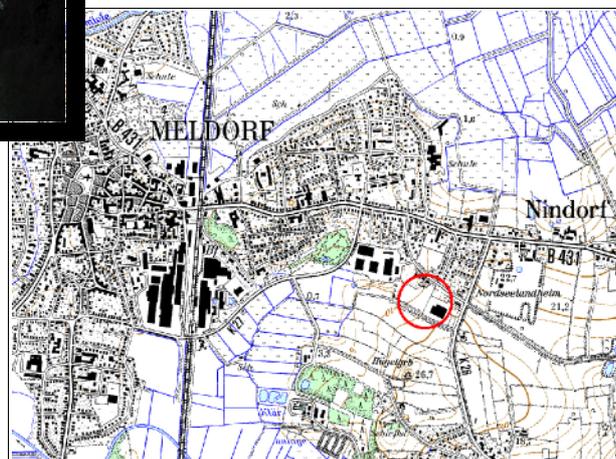
# Stadt Meldorf Bebauungsplan Nr. 16.A

## Begründung

“Grenzweg / Hauptstraße / Brunnenweg”

Verfahrensstand:

Beschlossene Satzung





**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)**



# Bebauungsplan Nr. 16.A der Stadt Meldorf

## hier: Begründung

### Inhaltsverzeichnis

1. Satzungsrahmen	8
1.1 Anlass und Entwicklung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16.A	8
1.2 Lage im Stadtgebiet, Geltungsbereich	8
1.3 Planungsrecht	8
1.4 Übergeordnete Planungen	9
1.4.1 Flächennutzungsplan	9
1.4.2 Landschaftsplan	9
1.4.3 Sonstige nachrichtliche Darstellungen	9
1.5 Besondere Merkmal des Vorhabens	9
2. Umweltbericht	11
2.1 Projekt-Daten	11
2.1.1 Kennwerte des Vorhabens	11
2.1.2 Relevante Umweltbelange	11
2.2 Umweltprüfung	12
2.2.1 Örtlicher Bestand	12
2.2.1.1 Tiere	12
2.2.1.2 Pflanzen	12
2.2.1.3 Geschützte Biotope	12
2.2.1.4 Boden	13
2.2.1.5 Wasser	13
2.2.1.6 Luft und Klima	13
2.2.1.7 Menschen	13
2.2.1.8 Landschaftsbild, Landschaftserleben	13
2.2.1.9 Kultur- und Sachgüter	13
2.2.1.10 Emissionen, Abfall, Abwässer	13
2.2.2 Entwicklungseinschätzungen	14
2.2.2.0 Voraussichtliche Planentwicklung	14
2.2.2.1 Tiere	14
2.2.2.2 Pflanzen	14
2.2.2.3 Geschützte Biotope	14
2.2.2.4 Boden	15
2.2.2.5 Wasser	16
2.2.2.6 Luft und Klima	16
2.2.2.7 Menschen	16
2.2.2.8 Landschaftsbild, Landschaftserleben	17
2.2.2.9 Kultur- und Sachgüter	17
2.2.2.10 Emissionen, Abfall, Abwässer	17
2.2.3 Voraussichtliche planlose Bereichsentwicklung	17
2.3 Umweltmaßnahmen	17
2.3.1 Eingriffsvermeidungen	17
2.3.2 Ausgleichsmaßnahmen	18
2.3.3 Planungsalternativen	18
2.4 Prägnanz der Umweltprüfung	19
2.4.1 Verfahren der Umweltprüfung	19
2.4.2 Erfordernisse weiterer Beobachtungen	19
2.4.3 Zusammenfassung der Umweltprüfung	19
2.5 Auswahl zur Pflanzung geeigneter Bäume	19
3. Städtebauliche Maßnahmen	20
3.1 Art der Nutzung	20
3.1.1 Baublöcke Nr. 1 und 5	20
3.1.2 Baublöcke Nr. 2, 3 und 4	20
3.2 Maßnahmen zum Schutz vor Lärmentwicklung	21
3.2.1 Passiver Schallschutz	21
3.3 Maß der Nutzung	21
3.4 Bauweise	22
3.5 Erschließung	22
3.5.1 Fahrverkehr	22
3.5.2 Ruhender Verkehr - Stellplätze	23
3.5.3 Ver- und Entsorgungen	23
3.6 Maßnahmen zum Schutz der Natur	24
3.6.1 Unvermeidbare Eingriffe in die Natur	24
3.6.2 Maßnahmen zum Ausgleich	24
3.7 Satzungsergänzende Verträge	25
4. Zusammenfassende Erklärung	26





## 1. Satzungsrahmen

Die Stadtvertreterinnen und Stadtvertreter der Stadt Meldorf haben am 24. März 2010 in ihrem Bauausschuss den Entwurf dieses Bebauungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Nach der förmlichen Beteiligung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Plan am 19. Mai 2010 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan besteht aus den Teilen "A" (Karte) und "B" (Textliche Festsetzungen). Er ist ergänzt durch eine Planzeichenerklärung und den Nachweis des Verfahrensverlaufs.

### 1.1 Anlass und Entwicklung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16.A

Der Bauausschuss der Stadt Meldorf hat am 13. Juni 1979 den Bebauungsplan Nr. 16 für das Gebiet zwischen Grenzweg, Hauptstraße (K26) und Brunnenweg mit dem Ziel beschlossen, Flächen für eine bedarfsgerechte Gewerbegebietentwicklung festzusetzen.

Der Bebauungsplan wurde in einer ersten Planfassung vom 29.06.1989 bis zum 28.07.1989 öffentlich ausgelegt und danach geändert. Eine erneute öffentliche Auslegung erfolgte dann vom 17.09. bis 19.10.1990. Der Bebauungsplan wurde am 14.02.1991 von der Ratsversammlung der Stadt Meldorf als Satzung beschlossen. Er wurde jedoch nicht öffentlich bekannt gemacht.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist mit Beschluss vom 03.11.1999 durch den Bau- und Kleingartenausschuss aufgehoben worden. Der entsprechende Beschluss durch die Stadtvertretung ist noch nicht erfolgt.

Am 15. Januar 2001 wurde erneut ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 16 durch den Bauausschuss der Stadt Meldorf gefasst.

Das Verfahren zur Aufstellung des B-Plan Nr. 16 wurde dann jedoch mangels Bedarf an gewerblichen Bauflächen nicht fortgeführt.

Inzwischen ist wieder Bedarf vorhanden. Ein ortsansässiger Handwerksbetrieb beabsichtigt Produktions-, Lager- und Gerätekapazitäten hierher zu verlegen. Dies ermöglicht ihm, in der Nähe des Stammhauses notwendige Betriebserweiterungen anzusiedeln und damit seine Position in Meldorf zu stärken.

Die Wiederaufnahme der Planung enthält nun einen stark verkleinerten Bereich, der auf den vorhandenen baulichen Bestand und den aktuellen Bedarf reduziert wurde. Dieser Teilbereich des bisherigen Bebauungsplan Nr. 16 wird jetzt als Nr. 16.A bezeichnet.

### 1.2 Lage im Stadtgebiet, Geltungsbereich

Die Vorhabenfläche liegt im östlichsten Stadtbereich südlich dem Grenzweg, westlich der Hauptstraße (Wolmersdorf) und nördlich dem Brunnenweg. Sie grenzt somit nördlich an das Gemeindegebiet Nindorf und östlich wie südlich an das Gemeindegebiet Wolmersdorf. Die westliche Grenze ist durch den gegenwärtigen Bedarf entlang der Flurstücksgrenze des Grundstücks 197/24 und einem gebührenden Abstand zu der vorhandenen Wohnbebauung am Grenzweg definiert. Diese Abgrenzung bildet gleichzeitig das Verfahrensgebiet.

### 1.3 Planungsrecht

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.

## 1.4 Übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan befindet sich im Einklang mit den überörtlichen Planungen, weil er ihnen nicht widerspricht. Der Regionalplan IV (in der Fassung von 2005) sieht für die Stadt Meldorf überörtliche Versorgungsfunktionen als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums vor.

Die Fläche des Bebauungsplan Nr. 16.A liegt im Regionalplan innerhalb der Fläche, die als "Baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes" dargestellt ist.

### 1.4.1 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 16.A wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 04.05.1989 entwickelt. Der Flächennutzungsplan wurde neu aufgestellt und ist mit Datum vom 15.06.2001 nach der abgeschlossenen öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB - vom Innenministerium genehmigt worden (§ 6 BauGB / Bekanntmachung 21.06.2006).

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des B-Plans Nr. 16.A als gewerbliche Baufläche ausgewiesen worden.

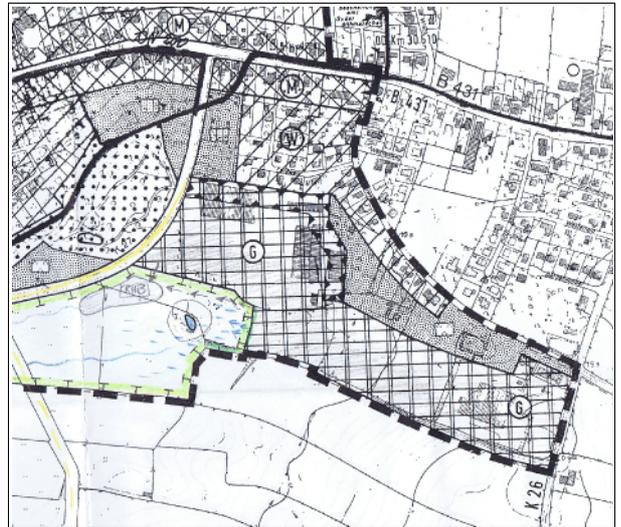


Abbildung 6: FNP (Auszug)

### 1.4.2 Landschaftsplan

Der aktuelle Landschaftsplan der Stadt Meldorf, von der Stadtvertretung am 29.03.2000 abschließend festgestellt, zeigt den östlichen Teil Verfahrensfläche als "gewerbliche Bebauung / Bestand" und im westlich anschließenden Teil als "mittel- oder langfristig geeignet für eine Bebauung". Weitere Vorgaben sind dem Landschaftsplan für diese Fläche nicht zu entnehmen. (Siehe hierzu auch Kapitel 2.1.2 (Umweltbericht)).

### 1.4.3 Sonstige nachrichtliche Darstellungen

Der **Geltungsbereich** des Bebauungsplan Nr. 16.A hat eine Ausdehnung von 34.822 m<sup>2</sup>. Der Anteil bereits bebauter Fläche (vorhandenes Gewerbe, vorhandene Verkehrsflächen) beträgt 26.211 m<sup>2</sup>. Der jetzt zusätzlich entwickelte Teil misst somit 8.611 m<sup>2</sup>.

Eine **UVP** ist aufgrund der geringen Flächenausdehnung des neu zu entwickelnden Bereichs nicht erforderlich.

Die äußere Erschließung erfolgt über den Brunnenweg, der an die Hauptstraße (Wolmersdorf) anschließt. Sie ist als **Kreisstraße 26** eine überörtliche Verbindung zwischen Meldorf und Wolmersdorf.

Belange des **Denkmalschutzes** sind im Verfahrensbereich nicht berührt.

**Altlasten** sind im Verfahrensgebiet nicht bekannt.

## 1.5 Besondere Merkmal des Vorhabens

Der Bebauungsplan ermöglicht durch die Festsetzungen die Entwicklung in 3 verschiedenen Bereichen:

- die planungsrechtliche Überplanung bestehender Nutzungen (Schlachtbetrieb, zugehörige Wohngebiete, private Grünflächen),
- neue Gewerbegebietsflächen auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen,

- Ausgleichsflächen für die Kompensation von Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Umwelt sind ausschließlich die Vorhaben aus den neuen Gewerbegebietsflächen - Baublock 1 (1a und 1b) - zu bewerten. Die anderen Bereiche stellen keine zusätzliche negativen Auswirkungen dar bzw. müssen für bestehende Betriebe nicht beurteilt werden, da sie zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits vorhanden waren.

Das Gewerbegebiet mit dem Baublock 1 ermöglicht die Ansiedlung und Entwicklung von allgemein zulässigen Betrieben. Aktuell vorgesehen ist die Verlagerung von Teilen eines örtlichen Betriebes, der hier seine Zimmerei, betriebliche Lagervorhaltung und Unterstände für seinen Fahrzeugpark ansiedeln möchte. Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen.

Die vorhandenen Flächen werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Betriebe werden an die vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme der Stadt Meldorf angebunden. Besondere, gefährliche oder belästigende Abfälle, besondere Umweltgefahren und Umweltbelästigungen oder besondere Unfallrisiken werden nicht erwartet. Sollten diese Risikogruppen dennoch zur Ansiedlung anstehen, würden diese Fragen im Zusammenhang mit den Betreiberlaubnissen in eigenen UVP-Verfahren abzuwägen und umzusetzen sein.

Der Planbereich ist durch die vorhandenen übergeordneten Hauptverkehrsstraßen günstig angebunden ohne empfindliche Nutzungsbereiche über schon vorhandene Vorbelastungen hinaus zu stören.

Der Standort des Vorhabens stellt keinen empfindlichen Eingriff in den Natur- und Landschaftsraum dar. Alternative Standorte wurden im Planverfahren dennoch gesucht, aber nicht in vergleichbaren Nutzungsmöglichkeiten im Nahbereich des weiterhin bestehenden Hauptbetriebes gefunden. Der unvermeidliche Eingriff in den Natur- und Landschaftsraum kann jedoch vollständig, qualitativ gleichwertig wiederhergestellt werden.

Die verwendeten landwirtschaftlichen Flächen sind nicht von herausragender Qualität und für die Landwirtschaft entbehrlich. Die Flächen haben für die Naturentwicklung keine besondere Bedeutung und bieten für die Erholung kaum eine Möglichkeiten.

Für übergeordnete und im Großraum angesiedelte Schutzgüter sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, weil die Entfernungen in Verbindung mit der vorgesehenen Nutzung keinerlei Einflussnahme erwarten lässt (siehe hierzu Kapitel 2.1.2 im Umweltbericht)

Die im kleinteiligen Nahbereich erwarteten Eingriffe in Biotop (Knicks) werden ausgeglichen. Im Ergebnis bleibt keine Benachteiligung der Natur.

## 2. Umweltbericht

Mit diesem Umweltbericht werden Ergebnisse der Umweltprüfung dargelegt, die im Zusammenhang mit der Entwicklung dieses Bebauungsplanes durchgeführt wurden.

### 2.1 Projekt-Daten

Das Vorhaben des Bebauungsplan 16.A liegt im Osten des Meldorfer Stadtgebietes. Die Verkehrsfläche ist nördlich, östlich und südlich mit den Straßen Grenzweg, Wolmersdorfer Straße und Brunnenweg und dort gleichzeitig mit den Gemeindegrenzen nach Nindorf und Wolmersdorf umgrenzt.

#### 2.1.1 Kennwerte des Vorhabens

Der Bebauungsplan Nr. 16.A verfolgt im wesentlichen zwei Ziele:

1. auf ca. 65 % der Vorhabenfläche ist 1971 gebauter Bestand rechtlich nachzuführen,
  2. auf ca. 25 % der Vorhabenfläche wird einem in Meldorf ansässigen Betrieb Erweiterungsfläche ermöglicht,
- auf ca. 10 % der Vorhabenfläche sind Flächen des öffentlichen Grundes den Entwicklungsbedürfnissen anzupassen.

Bei dem bebauten Bestand zu 1. handelt es sich um einen Industriebetrieb aus der Lebensmittelbranche. Er wurde 1971 errichtet und besteht aus einem 4.045 m<sup>2</sup> großem Flachgebäude (Produktionsbetrieb) und drei zugehörigen Wohngebäuden (Betriebswohnungen).

Die Entwicklungsfläche zu 2. soll für den Bau von 2 Hallen zur Unterbringung einer Zimmerei einschließlich deren Lagerhaltung und zur Unterbringung des Firmenfuhrparks vorbereitet werden. Für diese Erweiterung des Bestands werden südliche Teile des Flurstücks 197/24 in die Verkehrsfläche einbezogen. Die westliche Grenze bildet somit die dortige Flurstücksgrenze.

#### 2.1.2 Relevante Umweltbelange

Die Vorhabenfläche ist in dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen. Im Landschaftsplan ist die Fläche des bereits bebauten Bestands als bestehende Gewerbefläche dargestellt. Die Fläche der Bauflächenerweiterung ist im Untergrund (Bestand) als Ackerfläche und in der Entwicklung als "Mittel- bis langfristige Baufläche" dargestellt.

Auf der südlich, zur Gemeinde Wolmersdorf gehörenden angrenzenden Fläche besteht eine großflächige Photovoltaik-Freiflächenanlage.

In unmittelbarer Umgebung sind keinerlei Schutzflächen im Sinne des Naturschutzrechts vorhanden. Entferntere Schutzbereiche sind wie folgt zu berücksichtigen:

- |  |                     |
|--|---------------------|
| - NSG ehemaliger Fuhlensee (FFH-Gebiet)                | Entfernung ca. 4 km |
| - NSG Kronenloch (FFH-Gebiet)                          | Entfernung ca. 5 km |
| - FFH-Gebiet beim ehemaligen Windberger See            | Entfernung ca. 2 km |
| - Nebenverbundachse "Süderau" (Biotopverbundsystem)    | Entfernung ca. 1 km |
| - Geotope - nicht im Nahbereich                        |                     |
| - Wasserschutz- und Schongebiete - nicht im Nahbereich |                     |
| - Überschwemmungsgebiete - nicht im Nahbereich.        |                     |



Abbildung 6: Landschaftsplan, Entwicklungskarte (Ausschnitt)

## 2.2 Umweltprüfung

In der nachfolgenden Darstellung der Umweltprüfung wird der bebaute Bestand in seinen zusätzlichen Baurechten dargestellt, während die Entwicklungsfläche (Baublock 1) in seinen realen Veränderungen vom gegenwärtigen Zustand zu den nachfolgenden Baurechten zu betrachten ist.

### 2.2.1 Örtlicher Bestand

Die gegenwärtige Flächengliederung zeigt sich wie folgt:

Bestand		Fläche		Bem.
Bereich	Nutzung	m <sup>2</sup>	∑ m <sup>2</sup>	
Gewerbe (Bestand)	Gebäude	4.881		M
Gewerbe (Bestand)	Wege- und Platzflächen	5.800		M
Gewerbe (Bestand)	Grünflächen	11.416		M
			22.097	
westliche Erweiterung	Ackerfläche	8.140		V
westliche Erweiterung	Gehölzfläche	236		
westliche Erweiterung	Knicks	235		V
			8.611	
öffentlich: Straßenbereich	Grünfläche	1.568		V
öffentlich: Straßenbereich	Verkehrsfläche	2.270		V
			3.838	
<b>Gesamt:</b>			<b>30.708</b>	

V = Veränderung in der Fläche geplant  
M = Veränderung in der Fläche möglich

#### 2.2.1.1 Tiere

Aufgrund der nischenartigen Randslage zur freien Landschaft und dem geringen Angebot an geeigneten Lebensräumen ist nicht mit dem Vorkommen von Tieren auszugehen, das über angepasste siedlungsnahen "Allerweltsarten" hinaus geht. Der gegenwärtige Gehölzrand westlich der Bestandsbebauung wird zwar als potenzieller Lebensraum zukünftig keinen Außenrand mehr darstellen, die Degradierung ist jedoch nur geringfügig, weil der bestehende Acker kaum Vernetzungsfunktion ausüben konnte.

#### 2.2.1.2 Pflanzen

Von lokaler Bedeutung wurde lediglich der Gehölzrand westlich der Bestandsbebauung und der Knick am Brunnenweg festgestellt. Besonderheiten hinsichtlich des Pflanzenbestands wurden in beiden Bereichen nicht vorgefunden. Landschaftsbild prägende Einzel-Bäume sind im Verfahrensgebiet nicht vorhanden. Jedoch kann der Gehölzrand westlich der Bestandsbebauung als landschaftsbildprägend eingeschätzt werden, weil er gegenwärtig eine Kulisse bildet.

#### 2.2.1.3 Geschützte Biotope

Die Knicks entlang dem Brunnenweg sind geschützte Biotope im Sinne des § 21 Abs. 1 Nr. 4

LNatSchG. Der Knick entlang dem Baublock 1 hat eine Länge von ca. 97 m, im westlichen Bereich ist eine ca. 6 m breite Durchfahrt vorhanden. Im seinem westlichen Teil besitzt der Knick einen stabilen Wall. Der überwiegend dichte Bewuchs ist ein- bis zweireihig und besteht aus Weißdorn mit Schlehe, Weiden, Brombeeren, Schwarzem Holunder, Zitter-Pappel. Die biologische Einschätzung ist mittelwertig, jedoch in Kombination mit dem vorhandenen Feldweg und dem auf der anderen Wegeseite ebenfalls befindlichen Knick hochwertig. Die Vernetzungsfunktion ist jedoch eingeschränkt, weil der Knick im besiedelten Bereich endet.

#### **2.2.1.4 Boden**

Der Untergrund der Erweiterungsfläche ist grundwasserferne Podsol-Braunerde. Die natürliche Bodenertragskraft wird im Umweltatlas mit mittlerer Qualität angegeben.

Der Bereich der Bestandsbebauung ist überwiegend aufgeschüttet. Im Übergang zur Erweiterungsfläche befindet sich eine ca. 3,50 m hoch reichende Böschung.

#### **2.2.1.5 Wasser**

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Der Grundwasserstand liegt ganzjährig tiefer als 2 m.

#### **2.2.1.6 Luft und Klima**

Das Lokalklima im Plangebiet wird von der Übergangslage zwischen trockenerer Geest zur feuchteren Niederung geprägt. Je nach Exposition bestehen verschiedene kleinklimatische Bereiche. Die sandig-trockenen Geestböden werden in ihrer sonnenexponierten Westlage leicht erwärmt. Die Gebäude und versiegelten Flächen tragen ebenfalls zur Erwärmung bei. Zusammen mit den Meereswinden wird im Gebiet eine rege Luftzirkulation bestehen.

#### **2.2.1.7 Menschen**

Der Brunnenweg endet als Sackgasse auf landwirtschaftlichen Flächen. Rundwege bestehen nicht, daher wird dieser Bereich nicht freizeithlich genutzt.

Am Grenzweg sind allgemeine Wohngebiete vorhanden. Deren Schutzbedürfnisse sind gesondert zu berücksichtigen. Hierzu wurde ein schalltechnisches Gutachten angefertigt, dessen Ergebnisse in der Planung zu berücksichtigen sind.

#### **2.2.1.8 Landschaftsbild, Landschaftserleben**

Der Planungsraum der Erweiterungsfläche ist als Teil des Übergangs von der Marsch auf die Geest kennzeichnet. Die Fläche besitzt eine nach nordwestnord fallende Neigung von knapp 6 %. Die Vorhabenfläche ist nicht auffallend. Da die Bestandsfläche (Fleischereibetrieb) jedoch zu einer höheren Ebene aufgefüllt wurde, stellt sie sich besonders erhaben dar. Deren westlicher Gehölzrand ist daher von besonderer Bedeutung, weil nur er in der Lage ist, die dortige Bebauung wenig störend in das Landschaftsbild einzubinden.

#### **2.2.1.9 Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind im Verfahrensgebiet und seiner einflussnehmenden Umgebung nicht bekannt.

#### **2.2.1.10 Emissionen, Abfall, Abwässer**

Die bisherige ackerbauliche Nutzung auf der westlichen Erweiterungsfläche ließ während der

Feldbestellung und der Ernte Geräuschemissionen erwarten. Während der Düngungsvorgänge waren zusätzlich auch Geruchsbelästigungen zu erwarten.

Der Fleischereibetrieb in der Bestandsbebauung ist über betriebsspezifische Anforderungen an die Meldorfer Entsorgungsnetze angeschlossen (Schmutzwasser / Fettabscheider, Niederschlagsabführung). Der Betrieb selbst arbeitet relativ geräuscharm. Lärmemissionen sind jedoch regelmäßig von Fahrzeugen zu erwarten. Insbesondere die Speditions-Fahrzeuge mit Kühlungen können störend auf benachbarte Bereiche wirken. Erheblich störende Geruchsbelästigungen aus dem Betrieb sind nicht bekannt.

In der Erweiterungsfläche (Baublock 1) soll ein Betrieb der Holzverarbeitung angesiedelt werden. Maschinen des Betriebes sowie zusätzlicher Fahrverkehr können erhebliche Geräuschemissionen erzeugen, die mit Rücksicht auf benachbarte Bereiche einzuschränken sind.

## 2.2.2 Entwicklungseinschätzungen

Nachfolgend wird dargestellt, welche Auswirkungen die Planung auf die im Bestand ermittelten Schutzgüter haben wird.

### 2.2.2.0 Voraussichtliche Planentwicklung

Die nachfolgende Betrachtung lässt die Bebauung des Bestands weitgehend unberücksichtigt, wenn die Planfestsetzungen hier keine weiteren Auswirkungen haben werden.

#### 2.2.2.1 Tiere

Auf der Fläche der Erweiterung sind kaum Veränderungen für Lebensräume von Tieren zu erwarten. Es wird besiedelter Raum geringfügig in die bisher freie Landschaft gerückt. Aufgrund der nischenartigen besonderen Lage (nördlich und östlich umgeben durch vorhandene Bebauung, südlich abgetrennt durch eine eingezäunte Photovoltaik-Freiflächenanlage) und der bisherigen Ackernutzung sind lediglich die Tiere im Gebiet anzutreffen, die allgemein im besiedelten Raum vorhanden sind.

**Prognose:** Mit der Nutzungsänderung sind keine nachteiligen Entwicklungen für Tiere zu erwarten. Gegenüber der bisherigen ganzflächigen Ackernutzung sind zukünftig gering oder wenig genutzte Einzelbereiche möglich, die neuen, bisher nicht vorhandenen Lebensraum zulassen könnten.

#### 2.2.2.2 Pflanzen

Bisher mit Pflanzen bestandene Flächen bleiben weitgehend unberührt. Lediglich in der Zufahrt sind Veränderungen erforderlich, die im nachfolgenden Kapitel näher zu betrachten sind.

**Prognose:** Die Nutzungsänderung lässt für Pflanzen keine nachteiligen Entwicklungen erwarten. Zur Pflege des Landschaftsbildes und zur Kompensation der Eingriffe wird aber zusätzliche Begrünung erforderlich, die an anderer Stelle begründet wird. Zusätzliche Begrünung sollte zu einem angemessenen Anteil aus heimischen Gehölzen bestehen, um damit gleichzeitig die Lebensbedingungen heimischer Tiere und Pflanzen zu verbessern.

#### 2.2.2.3 Geschützte Biotope

Für die Anlage der im Brunnenweg erforderlichen Straßenkehre ist es erforderlich, den bestehenden Knick auf einer Länge von 25 m zu entfernen. In diesem Bereich ist der bestehende Knick aufgrund des fehlenden Walls nur als mittlere Qualität einzuschätzen. Hieraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 1 : 1 (Entfernung : Neuanlage), der unter Berücksichtigung des Altersverlustes auf 1 : 1,5 festzusetzen ist. Im Ersatz sollte ein qualifizierter Knick (1 m hoher Wall, 3-

reihige Bepflanzung) angelegt werden. In diesem Fall ist die Kompensation im Verhältnis 1 : 1 angemessen ausgeglichen.

**Prognose:** Die im westlichen Bereich bestehende Durchfahrt wird mit qualifiziertem Knick geschlossen. Die Durchfahrtbreite beträgt 6 m.

Westlich der Kehre / Grundstückszufahrt wird im Übergang zur GE-Fläche ein qualifizierter Knick mit 21 m Länge angelegt.

Die genannten Knick-Neuanlagen sind geeignet, die Verbundwirkung zu verbessern, die Qualität des bestehenden Redders zu bewahren und das Vorhaben besser in der Landschaft zu integrieren.

**Kompensation:** Mit insgesamt 27 m qualifizierter Knick-Neuanlage ist der Eingriff durch Entfernen von Knick für die Anlage der Straßenkehre kompensiert.

#### 2.2.2.4 Boden

Mit dem Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von zusätzlicher Bodenversiegelung vorbereitet. Hierbei ist es nicht beachtlich, was aktuell beabsichtigt ist, sondern was mit Beschluss über die Satzung rechtlich möglich wird. Die mögliche Versiegelung wird ersatzweise für den erforderlichen Kompensationsbedarf verwendet, weil sie den Verlust an potenziell natürlicher Entwicklung dokumentiert.

Unbeachtlich bleibt dabei die Tatsache, dass ggf. im Baublock 1 Bodennivellierungen erforderlich sein werden, wie sie zuvor auch im Bereich der Baublöcke 2 bis 5 vorgenommen wurden. Die Eingriffsschwere wird dabei nicht größer eingeschätzt, als gewöhnliche Baugrubenherstellung, weil der Untergrund hier aus Sand besteht und das Grundwasser entfernt von der Oberfläche liegt.

Bei der nach § 15 Abs. 2 BNatSchG erforderlichen Kompensation ist die Erheblichkeit des Eingriffs zu beachten. Insgesamt ist keiner der vorbereiteten Eingriffe erheblich im Sinne des Naturschutzrechts. Die zur Kompensation verwendeten Flächen-Faktoren werden wie folgt angesetzt:

- GE 1 = 0,50 (Aufgrund der Grundwasserferne, der Vornutzung als Ackerland und der geringen Erheblichkeit in der Umgebung ist nur der Potenzialverlust zu kompensieren);
- GE 2 - 5 = 0,20 (Aufgrund der bereits lange vor dem geltenden Recht vorhandenen Bebauung wäre eine weitere Verdichtung nicht erheblich, weil sie an anderer Stelle Eingriffe vermeiden hilft. Die Fläche ist zudem nicht natürlich (aufgefüllt) und in den unversiegelten Flächen relativ naturfern. Der Grundeigentümer musste außerdem darauf vertrauen, dass sein bebauter Bestand das Recht auf geringfügige Erweiterungen enthielt);
- Verkehrsfl. = 0,50 (wie GE 1, Eingriff in den Knick wird gesondert ausgeglichen)

Die nachfolgende Tabelle zeigt mögliche Versiegelungswirkungen und den daraus resultierenden Kompensationsbedarf aus den Festsetzungen:

Vorhabenbereich		Versiegelung			Ausgleichsfläche Bedarf		
Teil	m <sup>2</sup>	bestehend	Faktor	zusätzlich	Faktor	m <sup>2</sup>	%
GE 1	6.925	0	0,8	5.540	0,50	2.770	72,5%
GI 2 - 4	14.042	9700	0,8	1.534	0,20	307	8,0%
GE 5	6.023	969	0,6	2.645	0,20	529	13,8%
Verkehrsflächen	2.700	2270	1,0	430	0,50	215	5,6%
						<b>3.821</b>	<b>100,0%</b>

**Prognose:** Mögliche Veränderungen im Schutzgut Boden lassen keine erhebliche Eingriffsschwere erwarten. Wichtige Bereiche der Ränder und des überwiegenden Grünflächenbestands werden als Grünflächen ausgewiesen.

**Kompensation:** Die vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden werden im Bebauungsplan Nr. 16.A mit rund **3.820 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche** kompensiert. Die Ausgleichsfläche wird extern festgesetzt, weil innerhalb der Vorhabenfläche und direkt angrenzend die Ausweisung nicht sinnvoll ist.

#### 2.2.2.5 Wasser

Die zulässigen Versiegelungen lassen erhebliche zusätzliche Wassermengen aus Niederschlägen in den Spitzenlasten der Kanalisationen insbesondere über geneigte Dachflächen erwarten. Dies belastet die häufig dafür nicht ausgelegten Kanalisationssysteme und führt zu einem Verlust in der Grundwasser-Neubildung. Diesem Nachteil soll mit entsprechender Rückhaltung entgegen gewirkt werden. Für die Bestandsbebauung besteht bereits eine Regenrückhaltung. Für die Erweiterungsfläche ist sie zusätzlich so anzulegen, dass die Abführung einem Abflussbeiwert in Höhe von max. 0,3 der jeweils versiegelten Fläche zu entsprechen hat. Dies kann erreicht werden mit entsprechender Rückhaltung über einen angemessenen Zeitraum oder besser durch eine Regenwasserbewirtschaftung, die im Regelfall die Niederschläge zur Versickerung bringt. Eine Verringerung der Versiegelungsflächen (z.B. in den privaten Verkehrsflächen) erleichtert die Rückhaltung bereits erheblich.

**Prognose:** Der Untergrund ist nach bisherigen Erkenntnissen gut für eine Versickerung geeignet. Dies muss im Bauantragsverfahren zusätzlich überprüft werden. Sollte der Untergrund dennoch nicht ausreichend aufnahmefähig sein, ist Rückhaltung erforderlich. Das nach Westen fallende Gelände gibt die Lage einer Regenwasserbewirtschaftung vor.

**Kompensation:** Bei ausreichender Rückhaltung oder Versickerung ist kein weiterer Eingriff in das Schutzgut Wasser festzustellen.

#### 2.2.2.6 Luft und Klima

Die Bewahrung vorhandener Grünsysteme und deren Ergänzung innerhalb der Bauflächen verbessern das Mikroklima im Gebiet. Darüber hinaus werden keine Maßnahmen für erforderlich gehalten.

**Prognose:** Aufgrund der Kleinteiligkeit des Vorhabens sind keine negativen klimatischen Belange zu befürchten.

**Kompensation:** keine Kompensation erforderlich.

#### 2.2.2.7 Menschen

Die Ausweisung als Gewerbe- bzw. Industriegebiet erfordert Rücksichtnahme zu den für Wohnzwecke dienenden Bereichen in der Umgebung. Betroffen sein könnten Wohnbereiche im Bereich des Grenzweges. Zur Berücksichtigung dieser Belange wurde ein Lärmschutzgutachten durch den TÜV Norddeutschland e.V. erarbeitet, das Grundlage für die Festsetzungen zulässiger Schallleistungspegel in den Verfahrensflächen gibt.

**Prognose:** Im Bebauungsplan wurden für Tages- und Nachtzeiten unterschiedliche zulässige Schallleistungspegel festgesetzt, wie sie gutachterlich empfohlen wurden. Hiernach sollen keine die Wohnbereiche betreffenden Beeinträchtigungen entstehen.

**Kompensation:** keine Kompensation erforderlich.

### 2.2.2.8 Landschaftsbild, Landschaftserleben

Das nach Nordwestnord hängige Gelände lässt erwarten, dass Baukörper aus dem Bereich der Marschstraße verstärkt sichtbar sein werden. Dies ist Grund für die festgesetzten Höhenbegrenzungen. Zur Einbindung von neuen Baukörpern in die bisher nicht bebaute Landschaft sollen heimische Bäume gepflanzt und erhalten werden, die ausgewachsen in der Lage sind, eine baumdominierte Stadtlandschaft zu prägen. Die Standorte müssen im Bereich des Baugebietes liegen und sind mit der Bebauung festzulegen.

**Prognose:** Bei weiterem Bedarf an Bauflächen ermöglicht der Flächennutzungsplan bauliche Fortsetzungen in westlich angrenzende Bereiche. In dem Zusammenhang wird zukünftig dort auch über eine Ortsrand-Eingrünung zu entscheiden sein.

**Kompensation:** Für jede angefangene 250 m<sup>2</sup> Baukörper soll im Gebiet ein Baum der angefügten Baumliste gepflanzt und erhalten werden. Bei voller Ausnutzung der zulässigen Bebauung wären somit 23 Bäume zu pflanzen. Die aktuell konkret beabsichtigte Bebauung misst insgesamt 2.190 m<sup>2</sup> Baukörper-Grundfläche. Sie erfordert somit die Pflanzung von 9 Bäumen. Diese Bäume könnten auf dem Grundstück selbst gepflanzt werden und würden helfen. Die Vorhaben in das Landschaftsbild einzugliedern.

### 2.2.2.9 Kultur- und Sachgüter

Hinsichtlich der Kultur- und Sachgüter gibt es im Bereich keine zu beachtenden Belange.

### 2.2.2.10 Emissionen, Abfall, Abwässer

Belange der Schallemissionen wurden an anderer Stelle betrachtet. Weitere besondere Emissionen sind gegenwärtig nicht zu erwarten oder sind im Zusammenhang mit dem Zulassungsverfahren zu klären. Gleiches gilt für die Abfall- und Abwasserentsorgung.

### 2.2.3 Voraussichtliche planlose Bereichsentwicklung

Würde das Vorhaben nicht durchgeführt, wäre für eine unbestimmte Zeit die Fortführung der bisherigen Landwirtschaft auf dieser Fläche anzunehmen. Langfristig ist eine landwirtschaftliche Nutzung nicht sehr wahrscheinlich, weil die Landwirtschaft mit ihren großen Maschinen eher größere zusammenhängende Flächen bevorzugt.

Als alternative Nutzung käme Freizeitliche, landwirtschaftsähnliche Nutzung infrage, wie z.B. Pferdehaltung oder hobbyorientierte Tierhaltung.

Weil der Flächennutzungsplan die Fläche aber für bauliche Verwendung vorsieht, ist langfristig landwirtschaftliche Nutzung unwahrscheinlich.

## 2.3 Umweltmaßnahmen

Als Maßnahmen für die Umwelt werden mit dem Bebauungsplan Nr. 16.A eine Reihe von Festsetzungen beschlossen, die der Einfügung, dem Respekt zu angrenzenden Bereichen, der Eingriffsminderung und dem Ausgleich dienen.

### 2.3.1 Eingriffsvermeidungen

Der Eingriff findet in einem Bereich statt, der sich als wenig sensibel darstellt. Er ist in direkter und naher Umgebung von Gewerbe- und Industriebereichen umgeben. Diese Auswahl ist insofern bereits eine Eingriffsvermeidung, weil mit dem geplanten Vorhaben nicht in Flächen eingegriffen werden muss, die empfindlicher zu bewerten sind.

Im Vorhabengebiet werden alle vorhandenen Grünstrukturen weitgehend erhalten. Lediglich ein vorhandener Knick muss für Verkehrsanbindungen unterbrochen werden.

### 2.3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden in den Kapiteln zur Entwicklungseinschätzung ermittelt und begründet. Sie werden an dieser Stelle zusammenfassend dargestellt:

Ausgleichsmaßnahme				Ausgleich		
Nr	Schutzbereich	Schutzgut	Kapitel	Stück	m	m <sup>2</sup>
A	Biotop	Knick	2.2.2.3		27	
B	Boden	Versiegelung	2.2.2.4			3.821
C	Landschaftsbild	Grünkulisse	2.2.2.8	1 / 250		
D	Wasser	Niederschlag	2.2.2.5	Rückhaltung / Versickerung		

In westlicher und nördlicher Anbindung ist die Fortsetzung der Entwicklung des Bebauungsplan Nr. 16 beabsichtigt. Aus Gründen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist die Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (B) im gegenwärtigen Geltungsbereich nicht sinnvoll. Teile des erforderlichen Ausgleichs sollen daher extern festgesetzt werden:

Ausgleich zu A: **27 m Knickersatz** werden im Zusammenhang mit dem Straßenausbau angelegt.

Ausgleich zu B: **3.821 m<sup>2</sup> erforderliche Ausgleichsfläche** werden in Geldwert umgerechnet: der Erwerb der Fläche wird mit 2 € / m<sup>2</sup> angesetzt, die Herrichtung zum Ausgleich mit 0,50 € / m<sup>2</sup>. Der Geldwert entspricht somit **9.552 Euro**.

Nach Entscheidung der Stadtvertretung sollen auf dem östlichen Friedhofsteil, Flur 14, Flurstück 59/4 größere heimische Laubbäume in dem Programm "Grüne Lunge Meldorfs" in geldwerter Höhe des erforderlichen Ausgleichs gepflanzt werden. Die Preise der Baumpflanzung werden wie folgt ermittelt: Anschaffungspreis (AP) + 25 % des AP als Pflanzkosten + 8 % des AP für 2-jährige Fertigstellungspflege (einschl. ggf. Ersatz). Als Ausgleich können nur Solitärgehölze in BdB-Qualität gewertet werden, die mindestens 3 mal verpflanzt wurden. Empfohlen wird eine Auswahl aus der Liste Kapitel 2.5 in mindestens dort angegebener Pflanzgröße. Die Bäume sollen im Herbst, der auf den Satzungsbeschluss folgt, im öffentlichen Bereich des Friedhofes gepflanzt werden. Die Pflanzstandorte sind der unteren Naturschutzbehörde anzugeben. Die Bäume sind anschließend dauerhaft zu erhalten.

Ausgleich zu C: Je eine **Baumpflanzungen** der Liste aus Kapitel 2.5 je angefangene 250 m<sup>2</sup> Baukörper ist auf dem Grundstück in dem Herbst, der auf die Bauabnahme folgt, nachzuweisen.

### 2.3.3 Planungsalternativen

Alternative Planungslösungen, wie etwa Anbindung der Vorhaben an den Grenzweg oder Ausweichen auf einen anderen Standort wurden geprüft und verworfen, weil in anderen Bereichen nachbarschützende Belange höher zu bewerten waren, angrenzende Bereiche für mögliche weitere Entwicklungen vorbehalten werden sollen und Flächen mit geringerer Beeinträchtigung nicht gefunden werden konnten

## 2.4 Prägnanz der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung ist die Zusammenfassung aller Bestandsdaten, die mit den voraussichtlichen Eingriffen des Vorhaben verglichen werden und in ihren Ergebnissen in diesem Umweltbericht zusammen gefasst werden. Die Umweltprüfung ist dabei ein kontinuierlicher Prozess, in dem immer wieder Daten eingriffsmindernd bereits in die Planung einfließen.

### 2.4.1 Verfahren der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung hat in mehreren vorher bereits geplanten Vorhaben bereits stattgefunden, auf deren Daten zurück gegriffen werden konnte. Für die aktuelle Planung wurde die Bestandsmittlung aktualisiert und in den jetzt rechtlich erforderlichen Rahmen gegeben.

### 2.4.2 Erfordernisse weiterer Beobachtungen

Es sind keine Eingriffe in bedeutende Lebensräume zu erwarten, die einer Beobachtung und damit einer möglichen Reaktion bedürfen.

### 2.4.3 Zusammenfassung der Umweltprüfung

Der Bebauungsplan setzt auf rund 3,50 ha Fläche für gewerbliche Entwicklungen fest. Davon sind bereits 2,2 ha bebauter Bestand, die nur rechtlich nachgeführt werden. Lediglich 0,8 ha Fläche ist neue Entwicklung, die der Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes der Holzverarbeitung dienen soll. Die restliche Fläche ist kommunale Erschließungsfläche einschließlich der darin enthaltenen Grünflächen.

Mit den Festsetzungen sind nur geringfügige Eingriffe zu erwarten. Sie können mit 2.985 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche, 27 m qualifiziertem Knickersatz und einer nur relativ definierten Anzahl von Baumpflanzungen kompensiert werden. Die Ausgleichsfläche wird in xxx festgesetzt.

## 2.5 Auswahl zur Pflanzung geeigneter Bäume

Baumart (Name)		Größen	
deutsch	botanisch	Wuchshöhe m	Pflanzgröße StU
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	30	14 - 16
Weiß-Buche	<i>Carpinus betulus</i>	20	14 - 16
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	40	12 - 14
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	35	14 - 16
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	30	12 - 14
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	40	14 - 16
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	30	14 - 16
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>	40	16 - 18

### 3 Städtebauliche Maßnahmen

#### 3.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet wird erkennbar als gewerblicher Hauptnutzungsbereich, der sich in ein als Bestand vorhandenes Industriegebiet und ein zugefügtes Gewerbegebiet gliedert. Bestehende Grünstrukturen werden weitgehend erhalten. Erforderlicher Ausgleich wird extern bereitgestellt.

Im einzelnen ist zu den Nutzungen folgendes festgesetzt:

##### 3.1.1 Baublöcke Nr. 1 und 5

werden nach § 8 BauNVO als **Gewerbegebiet - GE** festgesetzt. Es sollen nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe verschiedener Branchen und alle anderen nach der Zweckbestimmung allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eingerichtet werden können, soweit diese nicht nachfolgend ausgeschlossen werden.

Folgende allgemeine **Nutzungseinschränkungen** werden festgesetzt:

innerhalb der Gewerbegebiete der Baublöcke 1 und 5 sind die allgemein zugelassenen Nutzungen nach § 8 (2) unzulässig, und zwar:

- Nr. 1 alle Arten von "Einzelhandelsbetrieben" als Spezifizierung von "Gewerbebetriebe aller Art" und
- Nr. 3 "Tankstellen".

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 (3) sind unzulässig, und zwar:

- Nr. 3 "Vergnügungsstätten"

Durch diese Nutzungseinschränkung soll eine städtebauliche Fehlentwicklung zu Lasten der Zentrumsentwicklung in Meldorf vermieden werden. Die genannten Nutzungen sind an anderer Stelle im Stadtgebiet von Meldorf in ausreichendem Umfang vorhanden und würden hier der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt nach einer Stärkung des produzierenden Gewerbes an geeigneten Standorten zuwiderlaufen.

##### 3.1.2 Baublöcke Nr. 2, 3 und 4

sind nach § 9 BauNVO als **Industriegebiet - GI** festgesetzt. Es sollen Gewerbebetriebe untergebracht werden, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Alle anderen nach der Zweckbestimmung allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können eingerichtet werden, soweit diese nicht nachfolgend ausgeschlossen werden.

Folgende allgemeine **Nutzungseinschränkungen** werden festgesetzt:

innerhalb der Industriegebiete der Baublöcke 2, 3 und 4 sind die allgemein zugelassenen Nutzungen nach § 9 (2) unzulässig, und zwar:

- Nr. 1 alle Arten von "Einzelhandelsbetrieben" und "Vergnügungsstätten" als Spezifizierung von "Gewerbebetriebe aller Art" und
- Nr. 2 "Tankstellen".

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 9 (3) sind unzulässig, und zwar:

- Nr. 2 "Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke".

Durch diese Nutzungseinschränkung soll eine städtebauliche Fehlentwicklung zu Lasten der Zentrumsentwicklung in Meldorf vermieden werden. Die genannten Nutzungen sind an anderer Stelle im Stadtgebiet von Meldorf in ausreichendem Umfang vorhanden und würden hier der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt nach einer Stärkung des produzierenden Gewerbes an geeigneten Standorten zuwiderlaufen.

lichen Zielsetzung der Stadt nach einer Stärkung des produzierenden Gewerbes an geeigneten Standorten zuwiderlaufen.

### 3.2 Maßnahmen zum Schutz vor Lärmentwicklung (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

#### 3.2.1 Passiver Schallschutz

Für die Bereich des Baublock Nr. 1 dürfen keine Betriebe und sonstige Einrichtungen betrieben werden, die folgende maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel von

- $L_w'' = 65 \text{ dB(A)/m}^2$  tags zwischen 6.00 und 22.00 Uhr
- $L_w'' = 47 \text{ dB(A)/m}^2$  nachts zwischen 22.00 und 6.00 Uhr

überschreiten.

Für die Bereich des Baublock Nr. 3 dürfen keine Betriebe und sonstige Einrichtungen betrieben werden, die folgende maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel von

- $L_w'' = 65 \text{ dB(A)/m}^2$  tags zwischen 6.00 und 22.00 Uhr
- $L_w'' = 57 \text{ dB(A)/m}^2$  nachts zwischen 22.00 und 6.00 Uhr

überschreiten.

Für die Bereich der Baublöcke Nr. 2 und 4 dürfen keine Betriebe und sonstige Einrichtungen betrieben werden, die folgende maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel von

- $L_w'' = 65 \text{ dB(A)/m}^2$  tags zwischen 6.00 und 22.00 Uhr
- $L_w'' = 45 \text{ dB(A)/m}^2$  nachts zwischen 22.00 und 6.00 Uhr

überschreiten.

Für die Bereich des Baublock Nr. 5 dürfen keine Betriebe und sonstige Einrichtungen betrieben werden, die folgende maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel von

- $L_w'' = 60 \text{ dB(A)/m}^2$  tags zwischen 6.00 und 22.00 Uhr
- $L_w'' = 45 \text{ dB(A)/m}^2$  nachts zwischen 22.00 und 6.00 Uhr

überschreiten.

Diese Festsetzungen sollen gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse des Umfeldes sicherstellen und begründet sich auf die "Schalltechnische Stellungnahme des TÜV Norddeutschland e.V. vom 19.06.2006". Dieses ist als Anlage 1 der Begründung beigelegt. Der TÜV Norddeutschland e.V. hat sein Gutachten in diesem Planverfahren überprüft und weiterhin auch für den jetzt vorliegenden Plan als aktuell erklärt.

### 3.3 Maß der Nutzung

Innerhalb der bebaubaren Flächen, die durch Baugrenzen umschrieben sind, sind Grundflächenzahlen GRZ und die Geschossflächenzahlen GFZ sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt auf maximal:

Baublock	Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Vollgeschosse
Nr. 1	GE	0,80	1,60	II
Nr. 2	GI	0,80	1,60	II
Nr. 3	GI	0,80	1,60	II
Nr. 4	GI	0,80	1,60	II
Nr. 5	GE	0,60	0,80	I

Die **Gebäudehöhen** werden geregelt durch folgende Festsetzung:

Die Höhen der fertigen Erdgeschossfußböden werden wie folgt festgesetzt:

- für den Baublock 1a als Bezugshöhe (BH) mit 13,50 m über Normalnull (NN);
- für den Baublock 1b als Bezugshöhe (BH) mit 12,50 m über Normalnull (NN);
- für die Baublöcke 2 bis 5 mit jeweils maximal 30 cm über der mittleren Höhenlage des jeweils zugehörigen Gehwegs an dem Grenzweg, der Hauptstraße und dem Brunnenweg;

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10,00 m für die Baublöcke 1 bis 4 und 8,00 m für den Baublock 5, als Maß zwischen OK Erdgeschoss-Fertigfußboden und den Schnittpunkten zwischen Außenwandflächen und OK Dachrandbegrenzungen.

Als Ausnahmen werden hierzu für die Baublöcke 1 bis 5 technische Aufbauten, die nicht durch die Gebäudeaußenhaut umkleidet sind (Antennen, Schornsteine, Solar- und Abluftanlagen) mit einer maximalen Höhe von 5,00 m über das festgesetzte Maß oberhalb der Gebäudehöhe zugelassen.

Durch diese Festsetzungen soll eine bauliche Entwicklung ermöglicht werden, die einerseits die Höhenlagen der unmittelbar benachbarten Grundstücke und andererseits die Topografie des Natur- und Landschaftsraumes berücksichtigt.

### 3.4 Bauweise

In den Baublöcken 1 bis 4 wird eine von der offenen Bauweise **abweichende Bauweise** als Möglichkeit festgesetzt, deren Abweichung in der Überschreitung der maximalen Gebäudelänge und -tiefe von 50 m bei einer offenen Bauweise auf maximal 100 m besteht.

In dem Baublock Nr. 5 ist eine **offene Bauweise** festgesetzt, um den Charakter der freistehenden Gebäude in der Umgebung fortzuführen.

### 3.5 Erschließung

#### 3.5.1 Fahrverkehr

Das Plangebiet wird über die öffentliche Verkehrsflächen

- Hauptstraße (Wolmersdorf) Kreisstraße 26
- Brunnenweg
- und den Grenzweg

an das übergeordnete Verkehrsnetz der Stadt Meldorf angebunden. Der gewerbliche Hauptverkehr wird über die Kreisstraße in den Brunnenweg geführt. Der Grenzweg erschließt im wesentlichen die an der Straße befindlichen Wohnhäuser im Norden des Plangebietes.

Die Kreisstraße 26 führt nach Norden in die Nachbargemeinde Nindorf und ist voll ausgebaut für die Aufnahme des übergeordneten Verkehrs. Die Straße liegt außerhalb des Planbereiches.

Der Brunnenweg wird auf einer Länge von ca. 200 m als Erschließungsstraße an der Südgrenze des Plangebietes auf in Gesamtprofil von 7,70 m ausgebaut, in dem die

- Fahrverkehrsfläche eine Breite von 5,50 m
- der einseitige Gehweg eine Breite von 1,70 m und
- der einseitige Grünstreifen eine Breite von 0,50 m

einnehmen. Er mündet in einer für Lastkraftwagen ausgelegten Kehre mit 12,50 m Fahrbahn-Außenradius bei 6,50 m Fahrbahnbreite.

Zur Erschließung der weiter westlich befindlichen landwirtschaftlichen Grundstücke wird die Fortführung des Brunnenweges nur noch als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" als private Verkehrsfläche vorgesehen. Das Befahren soll für Fahrzeuge aller Art gesperrt werden, ausgenommen sind hiervon Anlieger und landwirtschaftliche Fahrzeuge. Dieser Teil des Brunnenwe-

ges erhält eine Fahrbahnbreite von 4 m zuzüglich einem beiderseitigen Randstreifen von jeweils 50 cm.

Der Grenzweg hat eine Gesamtprofil von 7,90 m, in dem

- die Fahrverkehrsfläche eine Breite von 4,70 m
- der einseitige Gehweg eine Breite von 1,20 m und
- der einseitige Grünstreifen eine Breite von 2,00 m

einnehmen. Der Grenzweg gehört je zur Hälfte der Gemeinde Nindorf und der Stadt Meldorf. Hier ist nur der Meldorfer Teil in gegenseitiger Abstimmung überplant worden.

### 3.5.2 Ruhender Verkehr - Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze für PKW und Fahrräder sind nach dem gültigen Stellplatzerlass - StErl vom 16. August 1995 (zuletzt geändert am 17.7.2000 / Verwaltungsvorschrift zu § 50 der LBO - Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder) - ermittelt worden. Danach sind folgende Anzahlen vorzusehen: 7 für Baublock 1 und 10 für Baublöcke 2 bis 5.

Die Stellplätze sind auf den Grundstücken außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen. Auf eine ausdrückliche Festsetzung der Standorte wird verzichtet, um die Entwicklungsräume der Gewerbebetriebe nicht einzuengen. Der Nachweis hat im Bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren zu erfolgen.

Nach dem Stellplatzerlass - StErl vom 4. September 1995 werden keine gesonderten Hinweise für die Ermittlung von öffentlichen Parkplätzen mehr ausgeführt. Nach der EAE 85, Ziffer 5.2.1.2 werden jedoch 30 % der Pflichtstellplätze als öffentliche Parkplätze festgesetzt.

Demnach sind mindestens  $17 \text{ ST} \times 30 \% = 5$  öffentliche Parkplätze nachzuweisen.

Die öffentlichen Parkplätze im Gesamtbereich des B-Planes Nr. 16.A werden nicht eingerichtet.

Die öffentlichen Parkplätze sind vom begünstigten Grundstückseigentümer auf den eigenen Grundstücksflächen zu schaffen und sind ohne Zeitbegrenzung öffentlich befahrbar zu halten. Diese Regelung wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Meldorf und dem begünstigten Grundstückseigentümer geregelt. Dieser ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Anliefernde LKW können weiter jederzeit auf den Betriebsgeländen parken. Die Bestätigung der Firmen

- Binkebank und
  - Naturbau Meldorf GmbH
- liegen der Verfahrensakte bei.

Für den Ausbau der Verkehrsanlagen im geänderten Planbereich erfolgt eine Detailplanung, die gemäß Anordnung nach § 45 StVO und Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Dithmarschen erstellt wird.

### 3.5.3 Ver- und Entsorgungen

Im östlichen Brunnenweg sind bereits alle Leitungen vorhanden, die zur Ver- und Entsorgung benötigt werden:

- |   |                     |                                      |
|---|---------------------|--------------------------------------|
| • | Abwasser-Leitung    | WV Süderdithmarschen                 |
| • | Trinkwasserleitung  | WV Süderdithmarschen                 |
| • | Elektrische Energie | E.ON Hanse Vertrieb GmbH             |
| • | Haushaltsgas        | E.ON Hanse Vertrieb GmbH             |
| • | Telekommunikation   | Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH |

Die Müllbeseitigung erfolgt über die zentrale Müllabfuhr. Die Müllbeseitigung ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Dithmarschen geregelt.

Innerhalb des Planungsgebietes wird kein Standort für Wertstoff-Container ausgewiesen, da diese sich an anderer Stelle in der Gemeinde befinden

### **3.6 Maßnahmen zum Schutz der Natur**

Die Belange der natürlichen Umwelt werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 16.A weitgehend berücksichtigt. Bereits die Verwendung dieser Fläche für gewerbliche Zwecke kommt in Anbindung an bestehende Gewerbebetriebe und einer auf ein notwendiges Maß beschränkten Flächenverwendung dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sehr nah, weil sie einen möglicherweise höherwertigen Eingriff an anderer Stelle vermeiden hilft.

Der größte Teil des Verfahrensgebietes ist ein seit 1971 bestehender Betrieb (Baublöcke 2 bis 5), der bisher planungsrechtlich nicht gesichert war. Die Nachführung dieses Planungsrechts orientiert sich an den früher mehrfach begonnenen Satzungen und lässt von den vorherigen Festsetzungen ausgehend keine zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft erwarten.

Bestehende Grün- und Gehölzstrukturen werden weitgehend festgesetzt und damit dauerhaft gesichert.

#### **3.6.1 Unvermeidbare Eingriffe in die Natur**

Ausgenommen ist von dem Schutz bestehender Grünstrukturen ist ein Bereich des bestehenden Knicks an der Nordseite des Brunnenweg, der für die Ausweisung einer Straßenkehre zu überplanen war. Die Straßenkehre ist auch in dieser Ausdehnung unvermeidbar, weil an die Straße angegliederte gewerbliche Betriebe das Recht haben, ihre Zufahrten gegen Fremdverkehr abzusperren. In diesem Fall steht eingefahrenen Lastkraftfahrzeugen keine Wendemöglichkeit zur Verfügung.

Die Überbauung von bisher nicht bebauten Bodenflächen ist ein Eingriff in die Natur, weil die Potenziale einer naturnahen Entwicklung auf diesen Flächen dauerhaft verloren gehen. Zu berücksichtigen ist hierbei nur, was mit dieser Satzung zusätzlich beansprucht wird, weil der bestehende Betrieb seine Baurechte lange vor dem jetzt geltenden Recht erwarb. Die zusätzlich potenziell zu versiegelnden Flächen befinden sich auf bisherigem Ackerland über sandigem Boden und tiefer liegendem Grundwasserstand.

Die Errichtung von zusätzlichen Baukörpern vor der gegenwärtig dicht gewachsenen Grünkulisse im Übergang zum Bestandsbetrieb ist ein Eingriff in das Landschaftsbild. Auf eine neue Ausbildung einer Grünkulisse am neuen westlichen Rand wird verzichtet, weil der Flächennutzungsplan eine Fortsetzung der gewerblichen Ausweisungen in westliche Richtung zeigt und die Stadt Meldorf eine entsprechende Nutzung in absehbarer Zeit auch wünscht.

#### **3.6.2 Maßnahmen zum Ausgleich**

Die unvermeidbaren Eingriffe in den Knick werden durch qualifizierten Ersatz mit mindestens 1 m hohem Wall und dreireihiger Bepflanzung im Verhältnis 1 : 1 kompensiert. Hierzu wurden besonders gekennzeichnete "Umgrenzungen von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ausgewiesen, mit denen eine bestehende Durchfahrt geschlossen und die Kehre westlich gerandet werden soll.

Der Eingriff durch Überbauung (potenzielle Versiegelung) ist in seinem Wert nicht besonders erheblich und kann im Verhältnis 1 : 0,5 ausgeglichen werden. Der Bedarf an Ausgleichsfläche beträgt 3.821 m<sup>2</sup> (äquivalente Entsiegelung, Aufwertung von Landschaft oder gleichwertiger Ersatz). Im Verfahrensgebiet gibt es keine Möglichkeit, die Kompensationsfläche auszuweisen. Aus den städtebaulichen Absichten zur Fortführung des Bebauungsplan Nr. 16 ist auch angrenzend zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Ausweisung nicht sinnvoll. Die Stadt Meldorf besitzt im Moment keinen Flächenpool für Ausgleichsmaßnahmen, der dieser Bedarf zugewiesen werden kann. Aus diesem Grund wird als Äquivalenz Baumpflanzungen auf dem Flurstück 59/4 der Flur 4 in der Gemarkung Meldorf (Friedhof) festgesetzt.

Die Eingriffe in das Landschaftsbild werden im Verfahrensgebiet mit der Verpflichtung zur Pflanzung von Bäumen kompensiert. Innerhalb der GE-Fläche wurde auf die örtliche Festsetzung der Baumstandorte verzichtet, um die Vorhabenträger nicht in ihrem Gestaltungsraum einzuengen. Stattdessen soll für jede angefangenen 250 m<sup>2</sup> Baukörper-Grundfläche ein Baum aus der Liste des Umweltberichts innerhalb des Baugebietes gepflanzt werden. In der Mittelinsel der Kehre wurde der Standort zur Pflanzung eines Baumes festgesetzt.

### **3.7 Satzungsergänzende Verträge**

Zur Regelung des erforderlichen Ausgleichs wird ein städtebaulicher Vertrag angehängt, der die Verpflichtung zur Kompensation innerhalb festgesetzten Zeitraumes zu Inhalt hat.

#### **4. Zusammenfassende Erklärung**

Der Bebauungsplan Nr. 16A der Stadt Meldorf wurde aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt, um einem dringenden Bedarf an Gewerbeflächen nachgeben zu können.

Der Plan musste nach den jeweils vorgeschriebenen und durchgeführten Beteiligungsverfahren nicht substantiell geändert werden. In der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden keine Stellungnahmen eingebracht, die Planänderungen erforderlich machen könnten.

Den Stellungnahmen aus den Behördenbeteiligungen, die zusätzliche Nachweise und Präzisierungen insbesondere im Umweltbericht forderten, wurde entsprochen.

In den Abwägungen waren somit keine von der vorgelegten Planung abweichende Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.