

# Satzung der Gemeinde Nordermeldorf über den Bebauungsplan Nr. 14 "Südlich Kirchweg" für das Gebiet "südlich des Kirchweges, anschließend an die vorhandene Bebauung in einer Tiefe von ca. 135 m"

## Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

Maßstab 1:500



Fläche: ca. 11.800 m<sup>2</sup>

Maßstab 1:500

Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/L VermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de), 23.09.2020  
Kreis Dithmarschen - Gemeinde Nordermeldorf - Gemarkung Nordermeldorf - Flur 17

### Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.03.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 für das Gebiet "südlich des Kirchweges, anschließend an die vorhandene Bebauung in einer Tiefe von ca. 135 m", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.01.2021/13.12.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 16.09.2021 bis 24.09.2021 und ergänzend durch Bereitstellung auf der Internetseite des Amtes Mitteldithmarschen unter der Adresse www.mitteldithmarschen.de.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 15.11.2021 durchgeführt.
- Die Gemeindevertretung hat am 13.12.2021 den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.02.2022 bis 14.03.2022 während folgender Zeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen Montag bis Freitag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr sowie Montag bis Donnerstag von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 27.01.2022 bis 04.02.2022 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.mitteldithmarschen.de“ ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 31.01.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
 Nordermeldorf, 08. JULI 2022  
  
 Der Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass alle im Kataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.  
 Kartengrundlage:  
 Heide, den 13. MAI 2022  
  
 Der bestellte Vermesser
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.03.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 28.03.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss begilligt.  
 Nordermeldorf, 08. JULI 2022  
  
 Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
 Nordermeldorf, 08. JULI 2022  
  
 Der Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 14 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden vom 18. JULI 2022 bis 26. JULI 2022 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen.  
 Die Satzung ist mit hin am 26. JULI 2022 in Kraft getreten.  
 Nordermeldorf, 27. JULI 2022  
  
 Der Bürgermeister

## Zeichenerklärung

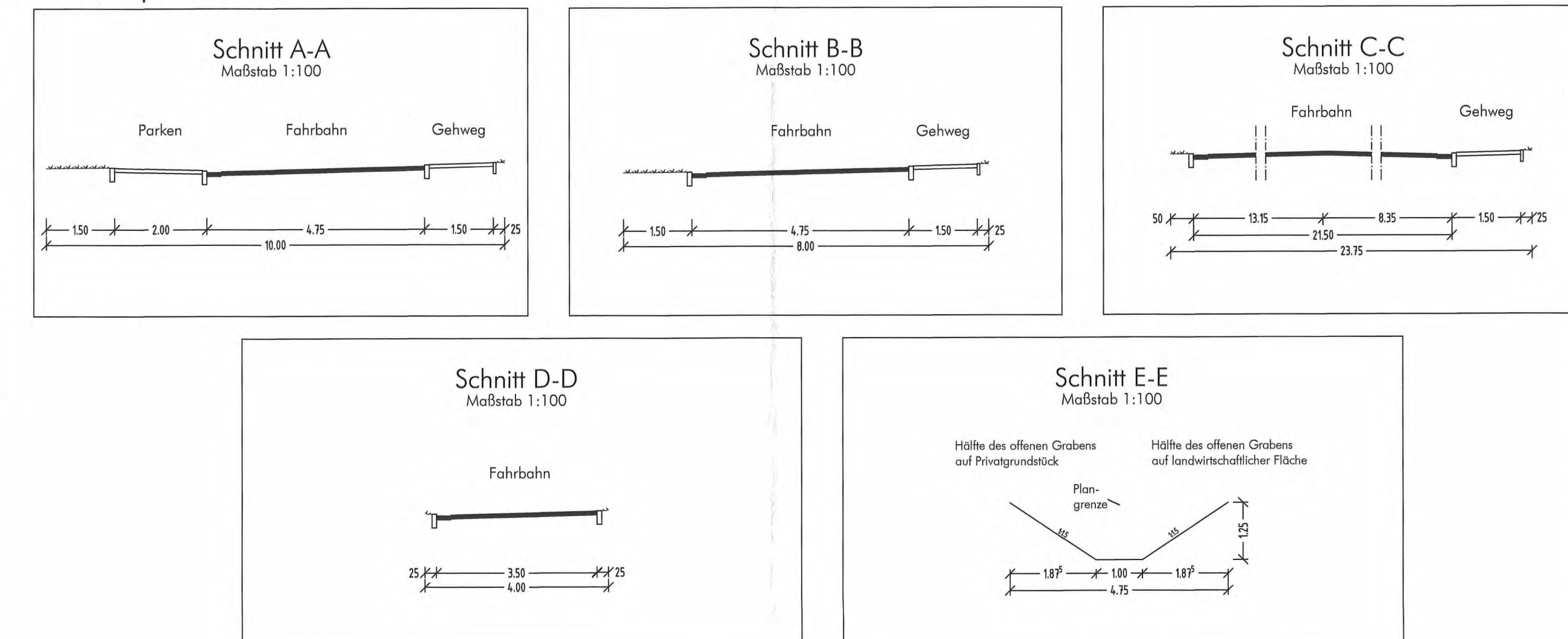
### Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
GRZ 0,3	Grundflächenzahl, hier max. 0,3	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier max. 1	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
9,0 m über OKF	Maximal zulässige Gebäudehöhe über Erdgeschossfertigfußboden (OKF), hier max. 9,0 m	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
△	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
—	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (1) BauNVO
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen, hier: 2 je Wohngebäude	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
△	Sichtdreiecke	§ 9 (1) Nr. 10 BauGB
■	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
↑	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
■	Private Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
○	Flächen für Entsorgungsanlagen -Abwasser-	§ 9 (1) Nr. 14 BauGB
■	Öffentliche Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
□	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 (1) Nr. 16 BauGB
●	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 (7) BauGB

### Darstellungen ohne Normcharakter

25	Flurstücksnummer
12	Nummer des Baugrundstückes
---	Geplante Grundstücksgrenze
□	Vorhandenes Gebäude
---	geplanter Graben

### Straßenquerschnitte



## Text (Teil B)

### Festsetzungen

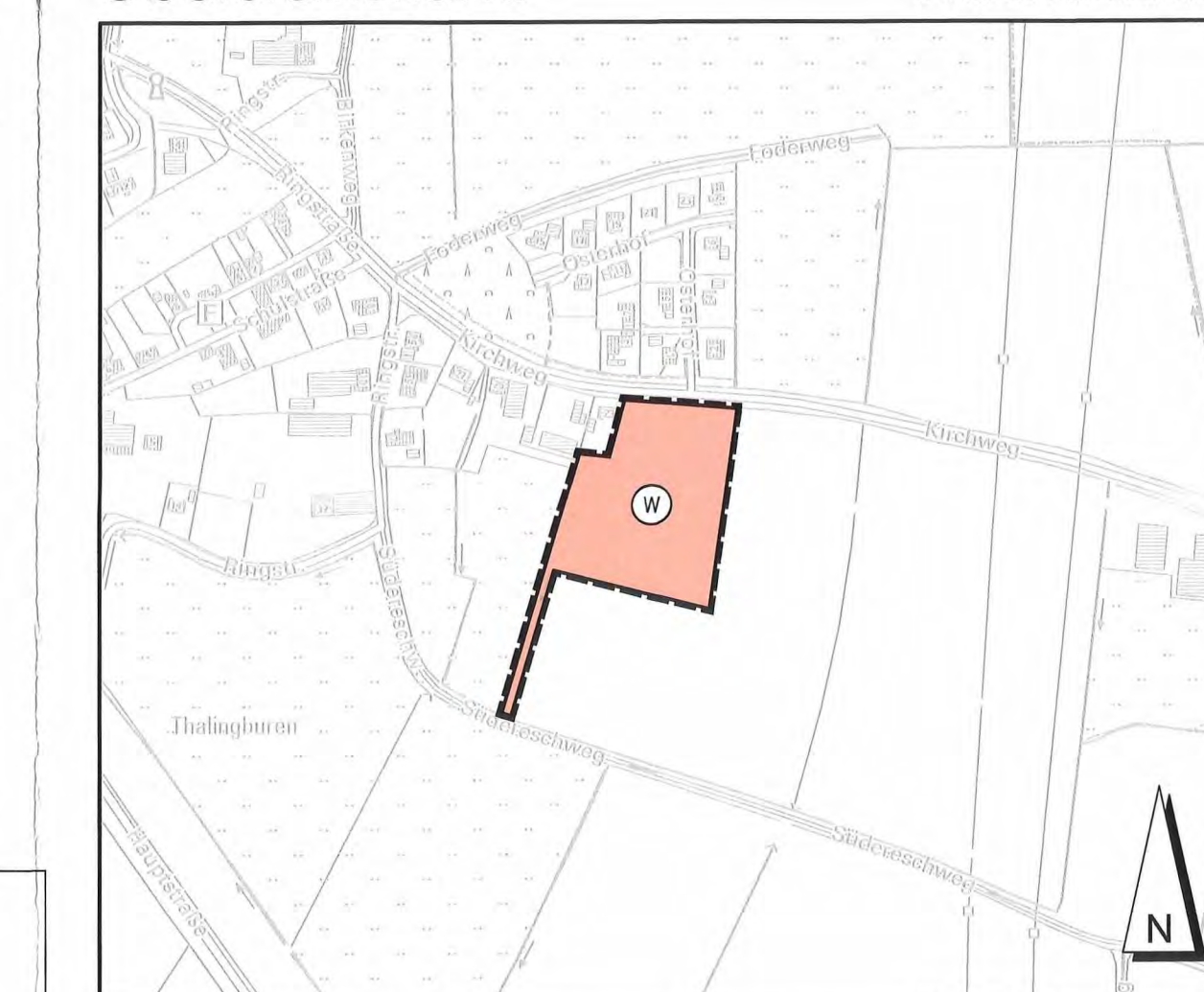
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)  
Die Ausnahmen unter § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen. (§ 1 (6) BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) und § 18 (1) BauNVO)  
2.1 Bezugspunkt der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ist der höchste Punkt des an das Baugrundstück angrenzenden Teils der Straßenbegrenzungslinie. Sofern das Baugrundstück nicht an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzt, ist der Bezugspunkt der höchste Punkt des Teils der Straßenbegrenzungslinie, der an die Fläche(n) angrenzt, die zur Erschließung des Baugrundstücks dient/dienen.  
2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude den Höhenbezugspunkt gemäß Festsetzung 2.1 bis maximal 0,6 m überschreiten.  
2.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe für alle Hauptgebäude beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten 9 m, gemessen von der Oberkante Erdgeschossfertigfußbodens. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen um maximal 1,0 m überschritten werden. Die Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt der Dachaußenhaut bzw. der Attika begrenzt. Eine Überschreitung durch Dachaufbauten oder Dachgauben ist nicht zulässig.
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)  
Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- Oberflächenentwässerung** (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)  
Das Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken wird über ein Regenwasser-Kanalsystem gesammelt und ist an die vorhandenen und festgesetzten Entwässerungsgräben nördlich und südlich des Plangebietes abzuleiten.
- Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)  
5.1 Im Bereich der Straßenverkehrsflächen sind mindestens 6 heimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Den Bäumen ist eine Baumscheibenfläche von mindestens 5 m<sup>2</sup> zur Verfügung zu stellen.  
5.2 Die anzupflanzenden Bäume entlang des Gehwegs zum Südereschweg sind als großkronige, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu pflanzen. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.

- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO)
  - Enlaffung der Straßenbegrenzungslinie und im Bereich 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt, ist die Höhe der Einfriedungen auf maximal 1,2 m begrenzt. Oberhalb von 0,5 m sind nur lebende Hecken, bepflanzte Erdwälle, aus Feldsteinen bestehende sog. "Friesenwälle" und offene Draht-/Stabgitterzäune ohne weitere flächenhafte Sichtschutzmaßnahmen zulässig. Als Höhenbezug gilt die Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Gehweg oder Fahrbahnachse, je nachdem was näher liegt).
  - Die Gestaltung von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen mit einer Grundfläche von mehr als 5 qm, die von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind, ist in Materialität und Farbe der Gestaltung des Hauptgebäudekörpers anzupassen oder in Holz auszuführen. Dies gilt auch für Dachflächen, die von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind. Begrünte Dächer sind unabhängig von der Gestaltung des Hauptgebäudekörpers zulässig.
  - Vorgärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind - mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen sowie zulässigen Nebenanlagen - als lebende Gärten mit Bepflanzung und/oder Rosen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Schotter, Kies- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien sind unzulässig.
  - Je Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Dabei sind die Gebäudehöhen in den Baugrundstücken so anzuordnen, dass jeder Stellplatz unabhängig von der Belegung anderer Stellplätze einzeln angefahren werden kann.
  - Zulässig für die Farbe der Dächer sind alle Grau- und Anthrazitöne sowie alle Rot- und Brauntöne. Alternativ ist eine Eindeckung mit zink- oder aluminiumfarbenen Blech oder als begrüntes Dach möglich. Ausgenommen von der Festsetzung der Dachfarbe sind Solarenergieanlagen sowie Dachflächen, die eine Dachneigung von 10° nicht überschreiten.
  - Als Dachformen sind Sattel-, Pult-, Waln- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung wird allgemein mit 30° bis 50° festgesetzt. Eine Ausnahme besteht für Walmdächer, deren Dachneigung bis 60° zulässig ist. Weiterhin sind bis zu 20% der Grundfläche der Hauptgebäude mit einer frei gewählten Dachneigung zulässig. Für Garagen, Nebenanlagen und Anbauten sind nur Flachdächer oder geneigte Dächer bis 30° zulässig.

### Hinweise

- Ordnungswidrig gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Einfriedigungen, Garagen, Carports und Nebenanlagen, Vorgartengestaltung, Stellplätze und Dächer gem. Ziff. 7.1 bis 7.6 der textlichen Festsetzungen.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind Baufeldräumungen nur zwischen 1. Oktober und Ende Februar vorzunehmen.

## Übersichtskarte



§ 10 (3) BauGB, 07.04.2022 DTK5, Maßstab 1:5.000

**Satzung der  
Gemeinde Nordermeldorf**  
 über den  
**Bebauungsplan Nr. 14**  
**"Südlich Kirchweg"**  
 für das Gebiet "südlich des Kirchweges,  
 anschließend an die vorhandene Bebauung  
 in einer Tiefe von ca. 135 m"

**SASS & KOLLEGEN**  
 Ingenieurergemeinschaft  
 Grossers Allee 24 25767 Albersdorf Tel. 0 48 35 - 97 77 0 Fax 0 48 35 - 97 77 22 info@sass-und-kollegen.de www.sass-und-kollegen.de



## Gemeinde Nordermeldorf

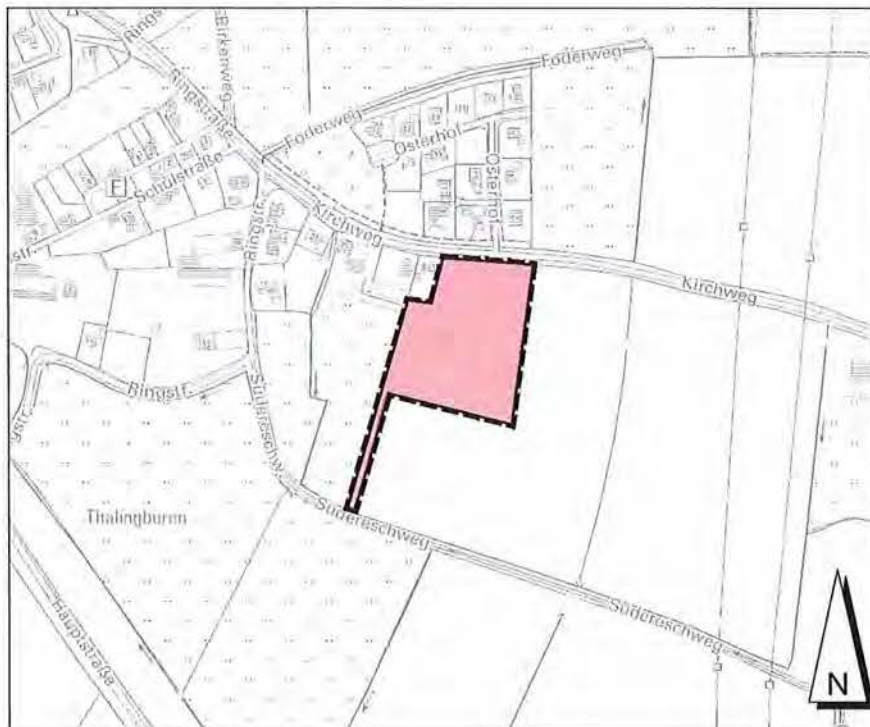
# Bebauungsplan Nr. 14 "Südlich Kirchweg"

für das Gebiet "südlich des Kirchweges, anschließend an die vorhandene Bebauung in einer Tiefe von ca. 135 m"

**Bearbeitungsstand:** 15.03.2022, Satzungsbeschluss,  
beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB

Bvh.-Nr.: 21003

## Begründung



### Auftraggeber

Gemeinde Nordermeldorf  
über das Amt Mitteldithmarschen  
Hindenburgstraße 18  
25704 Meldorf

### Auftragnehmer

Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen GmbH  
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf  
(0 48 35) 97 77 – 0, Fax: (0 48 35) 97 77 - 22

### Projektbearbeitung

Leitung:  
Sven Methner  
Dipl.-Ing Raum- und Umweltplanung

Fachbeitrag Artenschutz erstellt von:  
Dipl.-Ing. Landschaftsplanung  
Kristin Oppermann  
k.oppermann@sass-und-kollegen.de



## Inhalt

<b>1. Plangrundlagen.....</b>	<b>1</b>
1.1 Anlass und Ziel der Planung	1
1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich	2
1.3 Raumordnungsplanung	3
1.4 Flächennutzungsplanung (FNP)	5
1.5 Wohnraumbedarf, Innenentwicklung, Standortalternativenprüfung	6
<b>2. Planinhalte.....</b>	<b>8</b>
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
2.3 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
2.4 Nebenanlagen, Carports und Garagen	10
2.5 Verkehrsflächen	10
2.6 Örtliche Bauvorschriften	12
2.7 Oberflächenentwässerung, Abwasserentsorgung	12
2.8 Natur- und Landschaft, Grün- und Freiflächen	13
2.9 Darstellungen ohne Normcharakter	13
2.10 Flächenbilanzierung	14
<b>3. Fachplanungen .....</b>	<b>14</b>
3.1 Versorgung	14
3.2 Entsorgung	15
3.3 Verkehr	16
3.4 Immissionsschutz	16
3.5 Belange von Kindern und Jugendlichen	17
3.6 Wasserhaushaltsbilanz	17
3.7 Denkmalschutz	18
3.8 Kampfmittelräumung	18
<b>4. Naturschutzrecht/Eingriffsregelung.....</b>	<b>19</b>
<b>5. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>21</b>
<b>6. Aufgaben und Kosten für die Gemeinde als Entwicklungsträger .....</b>	<b>22</b>
<b>Anlagen.....</b>	<b>22</b>







# 1. Plangrundlagen

## 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeindevertretung Nordermeldorf hat in ihrer Sitzung am 27.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 beschlossen. Ziel der Planung ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche. Das neue Wohngebiet umfasst unter Berücksichtigung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens (vgl. **Kap. 1.3** "Raumordnungsplanung") 14 Baugrundstücke, ausschließlich für Einzelhäuser. Anlass der Planung ist die vor Ort verstärkt auftretende Nachfrage vor allem nach Einfamilienhäusern, die allein durch die Entwicklung von Innenentwicklungspotenzialen nicht zu decken ist. Die Innenentwicklungspotenzialanalyse von Dezember 2020 kommt zu dem Schluss, dass dem Vorsorgebedarf von ca. 20 Wohneinheiten bis 2030 aktuell lediglich 3 bis 4 verfügbare Innenentwicklungspotenziale gegenüberstehen. (vgl. **Kap. 1.5** "Wohnraumbedarf, Innenentwicklung, Alternativenprüfung" bzw. **Anlage 1**).

Die Gemeinde Nordermeldorf hat sich zum Ziel gesetzt, durch die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und die gleichzeitige, maßvolle Ausweisung neuen Baulands, der hohen Nachfrage nach Baumöglichkeiten gerecht zu werden und damit dem allgemein negativen demographischen Trend entgegenzusteuern. Verglichen mit den Durchschnittswerten im Kreis Dithmarschen und dem Amt Mittedithmarschen entwickelt sich die Gemeinde Nordermeldorf positiv (vgl. **Anhang 1**, Seite 2 ff). Die Gemeinde Nordermeldorf liegt nur wenige Fahrminuten vom Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums Meldorf entfernt, das über Einkaufsmöglichkeiten und alle Schulformen verfügt. Das macht die Gemeinde Nordermeldorf als Wohnstandort attraktiv. Mit dem neuen Baugebiet südlich des Kirchwegs sollen gezielt Familien mit Kindern angesprochen werden, wie auch bereits mit dem gegenüber liegenden Baugebiet "Osterhof" (Bebauungsplan Nr. 2), in dem keine Grundstücke mehr verfügbar sind.

Um die Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Nordermeldorf weiterhin stabil zu halten, soll dem Wegzug von Einwohnern, insbesondere von Familiengründern und (jungen) Familien mit Kindern, entgegengewirkt werden. Mit der Entwicklung des Baugebiets soll für diese Zielgruppe ein attraktives Angebot entstehen, das sie dauerhaft an die Dorfgemeinschaft binden soll. In zweiter Linie soll auch dem Zuzug von neuen Einwohnern Möglichkeiten eröffnet werden. Beides dient dazu, das Gemeinwesen der Gemeinde Nordermeldorf zu erhalten und zu stärken.

Die Ausweisung der neuen Wohnbauflächen erfolgt im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Bebauung am Kirchweg und führt so die Wohngebietsentwicklung im östlichen Bereich des Ortsteils Thalingburen fort. Die Fläche wurde im Rahmen der Standortalternativenprüfung gemeinsam mit anderen Flächen geprüft und hat sich als besonders geeignete Fläche für die Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Nordermeldorf erwiesen (vgl. **Kap. 1.5**).

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde ist das Plangebiet bisher nicht als Baufläche dargestellt. Dagegen ist eine bisher unbebaute Fläche nördlich des Mittelwegs als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Im Rahmen der Innenentwicklungsanalyse/ Standortalternativenprüfung wurde jedoch festgestellt, dass sich diese bisher ausgewiesene Fläche für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht gut eignet, da hier



Immissionsbelastungen von mehreren landwirtschaftlichen Betrieben sowie der Landesstraße L 153 zu erwarten sind. Daher will die Gemeinde im Rahmen der 11. FNP-Änderung die Darstellung dieser Fläche in „Fläche für die Landwirtschaft“ ändern, was auch der tatsächlichen Nutzung entspricht. Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll sich in Fortführung der Bebauung im B-Plan 2 dagegen auf das weniger immissionsbelastete Plangebiet konzentrieren.

Der B-Plan Nr. 14 wird gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung sowie den Umweltbericht wird verzichtet. Die Voraussetzungen für die Anwendung von § 13b BauGB sind erfüllt: Es werden weniger als 10.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche festgesetzt, der B-Plan dient Wohnzwecken und das Plangebiet schließt im Norden sowie Nordwesten an die bestehende, im Zusammenhang bebaute Ortslage an. Mit dem nördlich angrenzenden Baugebiet Osterhof ist die Planung mit einem gemeinsamen Knotenpunkt mit dem Kirchweg sowie die Anknüpfung an den nördlich des Kirchwegs bestehenden Fußgängerweg verknüpft. Das Plangebiet nimmt die bestehende Flucht der Siedlungsgrenze nördlich des Kirchwegs auf und führt sie nach Süden in gleicher Tiefe fort. Der FNP wird nach Aufstellung des B-Plans entsprechend berichtigt.

Die durch die Bauleitplanung sowie die Erschließungsplanung verursachten Kosten werden von der Gemeinde Nordermeldorf getragen und über die Grundstücksverkäufe refinanziert.

## **1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 14 befindet sich im östlichen Bereich des Ortsteils Thalingburen, "südlich des Kirchweges, anschließend an die vorhandene Bebauung in einer Tiefe von ca. 135 m". Im Süden und im Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Norden liegt das praktisch vollständig bebaute Wohngebiet des B-Plans Nr. 2, im Nordwesten schließt sich die Bebauung entlang des Kirchwegs an.

Das Plangebiet umfasst Teilflächen des Flurstücks 54 der Flur 17 der Gemarkung Nordermeldorf und ist insgesamt ca. 1,4 ha groß. Der Kirchweg führt in südöstlicher Richtung in ca. 2 km Entfernung zum Plangebiet zum zentralen Ort Meldorf mit einem Nahversorgungszentrum direkt am nördlichen Stadtrand sowie allen weiteren Daseinsvorsorgeeinrichtungen im Stadtgebiet.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Teil einer größeren Ackerfläche genutzt.



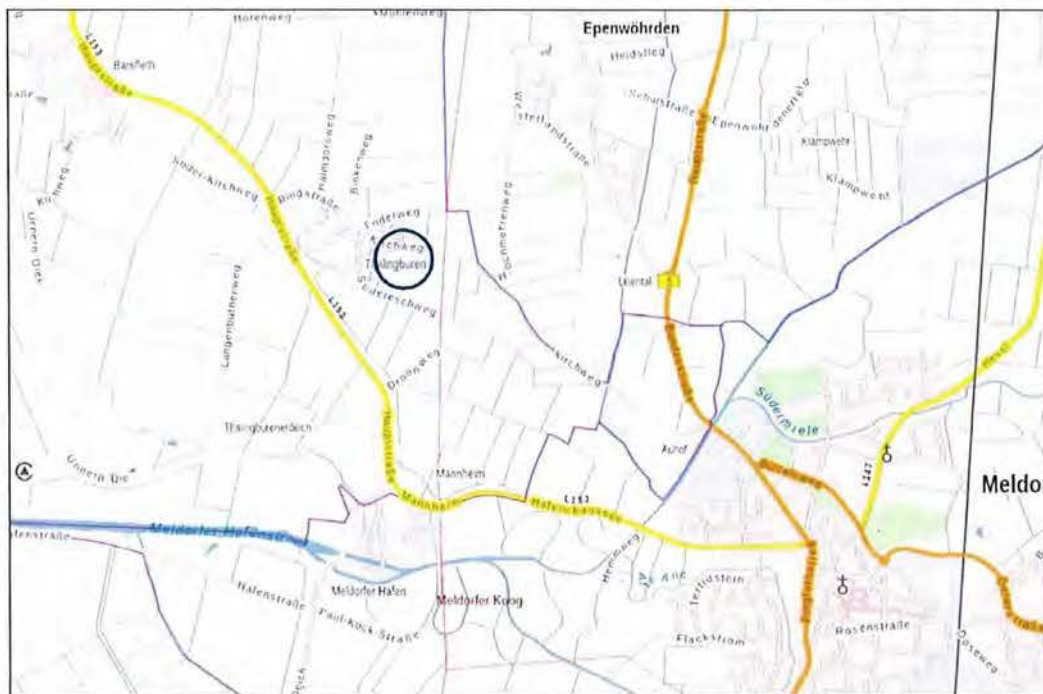


Abb. 1: Übersichtskarte; Lage des Plangebiets, ohne Maßstab

(Quelle: Digitaler Atlas Nord, <https://danord.gdi-sh.de>, letzter Zugriff 22.11.2021)

### 1.3 Raumordnungsplanung

Gemäß **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, Fassung 2021 (LEP)**, liegt die Gemeinde Nordermeldorf im ländlichen Raum (vgl. Text-Ziffer 2.3 LEP). Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Gemeinde besitzt keine zentralörtliche Funktion.



Abb. 2: Auszug aus dem LEP, Fortschreibung, Entwurf 2018, ohne Maßstab



Zwischen dem Ortsteil Thalingburen und der Nachbargemeinde Epenwörden (in ca. 170 m kürzester Entfernung zum Plangebiet) ist im LEP-Entwurf eine überregionale Strom-Höchstspannungsleitung dargestellt, die in der Örtlichkeit vorhanden ist.

Auch im **Regionalplan für den Planungsraum IV** in der Fassung der Fortschreibung von 2005 (RP IV) wird Nordermeldorf als Gemeinde im ländlichen Raum (vgl. Text-Ziffer 4.3) eingestuft.

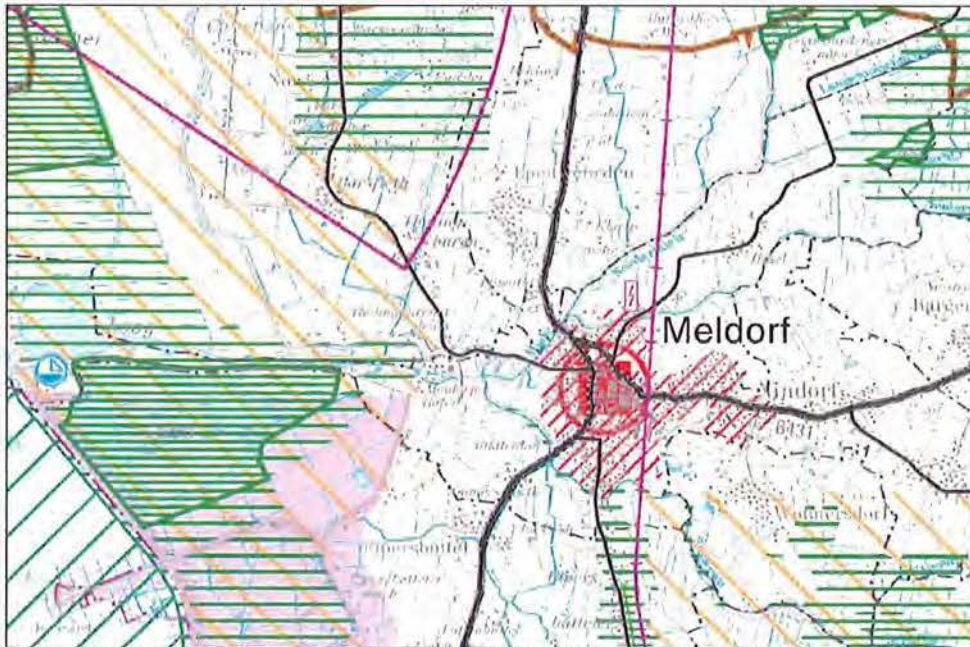


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum IV, ohne Maßstab

Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion sind gehalten, nur den örtlichen Wohnraumbedarf zu decken. Dabei gilt ein im LEP vorgegebener wohnbaulicher Entwicklungsrahmen. Dieser Entwicklungsrahmen beträgt bis zum Jahr 2036 maximal 10% des Wohnungsbestands der Gemeinde zum 31.12.2020. Nordermeldorf hatte zu diesem Stichtag 326 Wohnungen, womit der Entwicklungsrahmen gerundet 33 Wohneinheiten beträgt. Davon abziehen sind unbebaute Grundstücke, für die Baurecht über einen bestehenden Bebauungsplan oder die Innenbereichsregelung des § 34 BauGB besteht. Gemäß Innenentwicklungsanalyse von Dezember 2020, deren Dokumentation den Planunterlagen beigelegt ist, besteht in B-Plänen und im Innenbereich Potential für 4 Wohneinheiten, von denen eine allerdings 2021 bebaut wurde. Somit verbleibt ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen für Nordermeldorf von ca. 30 Wohneinheiten, den die Planung mit ca. 14 vorgesehenen Baugrundstücken erkennbar einhält.

Die städtebauliche Entwicklung soll grundsätzlich in räumlicher und infrastruktureller Anbindung an bestehende Ortsteile entstehen. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Die Konformität der Planung mit diesen raumordnerischen Zielen wurde im Rahmen der Innenentwicklungsanalyse untersucht, die den Planunterlagen beigelegt ist. Die Ergebnisse sind in Kapitel 1.5 zusammengefasst.



## 1.4 Flächennutzungsplanung (FNP)

Der gültige **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Nordermeldorf stellt die Fläche des Baugebiets als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Nördlich angrenzend ist eine „Wohnbaufläche“ dargestellt, nordwestlich schließt ein größeres Dorfgebiet an, das den größten Teil der Siedlungsflächen des Ortsteils Thalingburen abdeckt.

Der Bebauungsplan Nr. 14 mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes kann derzeit nicht aus dem FNP entwickelt werden. Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist dies jedoch auch nicht erforderlich, da die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird (der B-Plan dient ja gerade dieser Entwicklung). Der FNP wird nach Aufstellung des B-Plans Nr. 14 berichtigt (Änderungsnummer 12) und für das Plangebiet künftig „Wohnbaufläche“ dargestellt.



Abb 4.: FNP-Berichtigung als 12. FNP-Änderung



## 1.5 Wohnraumbedarf, Innenentwicklung, Standortalternativenprüfung

Als Grundlage für die Bauleitplanung und zum Nachweis, dass die Vorgaben der überörtlichen Planung eingehalten werden, wurde im Dezember 2020 eine Innenentwicklungsanalyse erstellt, die den Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 14 beigelegt ist. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt.

Unabhängig von der Einhaltung des von der Raumordnung vorgegebenen wohnbaulichen Entwicklungsrahmens (s.a. Kap. 1.3) sollen Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion im Wesentlichen nur den örtlichen Wohnbaubedarf abdecken. Dementsprechend ist vor einer entsprechenden Bauleitplanung eine Bedarfsermittlung durchzuführen.

Dafür wurden in der Innenentwicklungsanalyse zunächst die Entwicklung und Altersstruktur der Bevölkerung betrachtet. Daraus lassen sich zwei Hauptthesen ableiten:

- 1) Nach einer stetigen Abnahme der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2012 hat sich die Einwohnerzahl in der Gemeinde Nordermeldorf konsolidiert bzw. nimmt tendenziell zu.
- 2) Die Bevölkerung altert. Insbesondere die Gruppe der 50-64 jährigen hat in den letzten Jahren stark zugenommen.

Es kann festgestellt werden, dass sich die Gemeinde Nordermeldorf in den Jahren ab 2013 zu einer "Zuzugs-Gemeinde" entwickelt hat, in der der positive Wanderungssaldo den negativen natürlichen Bevölkerungssaldo ausgeglichen hat.

Ein weiterer Indikator zur Bestimmung des Wohnungsbaubedarfs ist die Wohnungsbautätigkeit in der jüngeren Vergangenheit. Die Wohnungsfertigstellungen in Nordermeldorf haben laut amtlicher Statistik von 2000 bis 2019 sich zwischen 0 und 7 pro Jahr bewegt. Durchschnittlich wurden in diesem Zeitraum 1,7 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt, seit 2003 waren dies ausschließlich Gebäude mit nur 1 Wohnung.

Im Rahmen der Ermittlungen der Innenentwicklungsanalyse wird prognostiziert, dass sich der Wohnungsbaubedarf in den nächsten zehn Jahren weiterhin im Bereich von ca. zwei Wohnungen pro Jahr bewegt, also insgesamt bei ca. 20 Wohneinheiten bis 2030 liegt. Vor diesem Hintergrund hält sich die vorliegende Planung mit ca. 14 Baugrundstücken im Rahmen der Deckung des kurz- bis mittelfristigen örtlichen Bedarfs.

Der nächste Prüfschritt bei der Wohnbauentwicklung ist die Befolgung des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Das heißt, dass zur Deckung des oben dargestellten Wohnraumbedarfs zunächst Potentiale innerhalb des baurechtlichen Innenbereichs gemäß § 34 BauGB sowie im Geltungsbereich rechtsgültiger Bebauungspläne genutzt werden müssen, bevor neue Freiflächen durch Bauleitplanung in Anspruch genommen werden. Dadurch, dass sich die Siedlungsbereiche der ohnehin kleinen Gemeinde auf zwei gemäß § 34 BauGB „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“, Barsfleth und Thalingburen aufteilt, handelt es sich um sehr kleinteilig strukturierte Siedlungsgebiete.

Die Analyse erstreckte sich auf beide genannten Ortsteile der Gemeinde Nordermeldorf. Es wurden dabei vier Potentialflächen identifiziert auf denen kurz- (3 Wohneinheiten) bis mittelfristig (1 Wohneinheit) eine Wohnbebauung stattfinden kann (s. dazu im Detail die Ausführungen und Kartendarstellungen der anhängenden Innenentwicklungsanalyse). Die



Fläche Nr. 4 im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 2 wurde 2021 bebaut, so dass sich die kurzfristigen Potentiale auf 2 Flächen reduzieren.

Angesichts des prognostizierten Bedarfs von ca. 20 zusätzlichen Wohnungen in den nächsten 10 Jahren wird deutlich, dass die vorliegende Planung von ca. 14 zusätzlichen Wohnbaugrundstücken in Ergänzung zur möglichen Umsetzung der Innenentwicklungspotentiale der geordneten und raumverträglichen Ortsentwicklung nicht widerspricht.

Als letzter Schritt wurden schließlich in der Innenentwicklungsanalyse weitere Eignungsflächen für den Wohnungsbau in der Gemeinde im Sinne einer Standortalternativenprüfung untersucht, um die städtebaulich am besten geeigneten Flächen für die Planungsziele der Gemeinde zu finden.

Es wurden drei Flächen am Siedlungsrand identifiziert (zwei südlich des Ortsteils Barsfleth sowie das Plangebiet), denen keine offensichtlichen Planungshemmnisse entgegenstehen und die – unter den vorliegenden Rahmenbedingungen des kleinteiligen Siedlungsgebiets – eine gewisse Arrondierung der bestehenden Ortsteile, mindestens aber eine räumlich-funktionale Verknüpfung im Sinne des Integrationsgebots der Raumordnung (s. Kap. 1.3) gewährleisten.

Zusätzlich wurde eine Fläche nördlich des Mittelwegs in die Bewertung mit einbezogen, die im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde bereits als Baufläche (Dorfgebiet) dargestellt ist, also schon für eine spätere Bebauung vorgesehen war. Allerdings ist diese Fläche durch potentielle Immissionen von drei umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben und der benachbarten Landesstraße 153 weniger für eine Wohnbebauung geeignet. Zudem ist die im Flächennutzungsplan bereits dargestellte unbebaute Fläche mit ca. 0,6 ha zu klein, um den mittelfristigen Bedarf alleine zu decken. Eine zusätzliche Bauleitplanung wäre also unvermeidbar. Außerdem besteht derzeit keine Entwicklungsabsicht auf der Fläche. Daher hat die Gemeinde beschlossen, ein kompaktes neues Baugebiet an geeigneterer Stelle zu planen und die FNP-Darstellung dieser Fläche am Mittelweg von „Dorfgebiet“ in „Fläche für die Landwirtschaft“ zu ändern.

Von den drei betrachteten Alternativflächen mit einer vergleichbaren städtebaulichen Eignung steht nur das jetzige Plangebiet für eine zeitnahe Verwirklichung einer Wohnbauplanung zur Verfügung. Da, wie oben dargestellt, kurz- bis mittelfristiger Wohnbaubedarf besteht, hat sich die Gemeinde deshalb entschieden, diese Fläche zu überplanen. Die Fläche ist zwar nicht optimal in den Siedlungsraum eingebunden (ebenso wenig wie die anderen Alternativflächen), die besser integrierten Flächen sind jedoch durch Geruchs- und Lärmquellen (aktive Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe, Landesstraße) belastet und dadurch weniger für Wohnbebauung geeignet. Das Plangebiet ist dagegen zumindest teilintegriert und schließt räumlich-funktional im Nordwesten und im Norden an den bestehenden Siedlungsraum an. Die Erschließung des geplanten Gebiets wird mit der Erschließung des nördlich gelegenen Wohngebiets (Osterhof) einen gemeinsamen Knotenpunkt bilden. Die Tiefe des Plangebiets vom Kirchweg aus entspricht der Tiefe des Wohngebiets Osterhof und spiegelt dieses quasi nach Süden. Mit der Planung wird die Grenze des bestehenden Wohngebiets aufgenommen und mit diesem zusammen ein Ortsrand in einer durchgehenden Flucht gebildet. Unter den gegebenen Umständen der verfügbaren Flächen stellt die Planung aus Sicht der Gemeinde durchaus eine städtebaulich sinnvolle und nachvollziehbare Siedlungserweiterung für den



kurzfristigen Wohnraumbedarf dar, die mit dem bestehendem Siedlungsraum verknüpft ist und keinen eigenständigen neuen Siedlungsansatz darstellt.

Für die Details der Bedarfs- und Potentialuntersuchung wird auf die als Anhang 1 beigefügte ausführliche Innenentwicklungsanalyse verwiesen.

## 2. Planinhalte

### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den im Kap. 1.1 genannten Planungszielen werden die Bauflächen als **Allgemeine Wohngebiete (WA)** gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, da das Gebiet Wohnzwecken dienen soll und deshalb keine städtebauliche Erforderlichkeit für diese Ausnahmen besteht.

Zur Steuerung der baulichen Dichte wird eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3** festgesetzt. Die GRZ legt fest, welcher Teil des Baugrundstücks je Quadratmeter überbaut werden darf. Bei der GRZ von 0,3 dürfen also maximal 30 % des jeweiligen Grundstücks überbaut werden. Diese GRZ liegt unterhalb des Orientierungswerts von 0,4 für WA in § 17 BauNVO, um der ortsüblich geringeren Dichte im ländlichen Raum Rechnung zu tragen, berücksichtigt aber andererseits auch den Trend zu kleineren Grundstücken und flächensparenderer Bauweise, der eine größere erlaubte Dichte erfordert. Für Stellplätze, Garagen, Grundstückszufahrten und Nebenanlagen kann die GRZ gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO bis zu 50% überschritten werden, so dass eine Gesamtversiegelung des Baugrundstücks von 45% möglich ist.





Abb. 5: Übersicht über das Baugebiet, ohne Maßstab

Die Größe der Baukörper wird außerdem durch die Begrenzung auf **ein Vollgeschoss** in Kombination mit einer zulässigen **Höhenentwicklung der Gebäude** festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe (mit Ausnahme untergeordneter Bauteile und technischer Anlagen, die die zulässige Höhe um max. 1,00 m überschreiten dürfen) beträgt 9,00 m über Oberkante Fertigfußboden, die wiederum maximal 0,60 m über der Oberkante des am Baugrundstück anliegenden Straßenkörpers liegen darf. Der Bezugspunkt der Oberkante des Straßenkörpers ergibt sich aus der bereits vorliegenden Entwurfsplanung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Mit diesen Regelungen zur Gebäudekubatur wird sichergestellt, dass sich die künftige Bebauung in die Baustruktur der bestehenden Ortslage einfügt und das Ortsbild am Rand des Siedlungsgebiets nicht durch unpassende Entwicklungen überformt wird. In dieser Hinsicht dienen die Festsetzungen dazu, die städtebauliche Ordnung zu wahren.



## 2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend dem Planungsziel, ein Wohngebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern zu entwickeln, und in Anlehnung an die umgebende Bebauung wird eine **offene Bauweise mit Einzelhäusern** festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** bestimmt. Die Baufenster sind großzügig bemessen, so dass eine flexible Anordnung der Gebäude und eine günstige Ausrichtung auf dem Grundstück auch unter energetischen Gesichtspunkten möglich ist. Durch die Festsetzung der GRZ ist die Versiegelung der Baugrundstücke limitiert (**vgl. Kap. 2.1**).

Die Baugrenzen halten zu Grundstücksgrenzen von Grundstücken, die nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind, zu den Straßenverkehrsflächen sowie den vorgesehenen Entwässerungsgräben einen Mindestabstand von 3,0 m ein. Damit wird eine städtebauliche Grundordnung und eine Funktionsfähigkeit aller Anlagen erreicht, ohne einen exakten Gebäudestandort vorzuschreiben.

## 2.3 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die maximale Anzahl der Wohneinheiten wird auf **zwei Wohnungen je Wohngebäude** begrenzt (siehe Planzeichnung, Nutzungsschablone). Damit soll der typische Charakter eines ruhigen und in seinen Bauformen weitgehend homogenen Einfamilienhaus-Wohngebiets gesichert werden, das auch der örtlichen Bauweise entspricht (97 % der Wohngebäude in der Gemeinde haben maximal 2 Wohnungen).

## 2.4 Nebenanlagen, Carports und Garagen

Carports, Garagen und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO können in den Allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich innerhalb und auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die textliche **Festsetzung Nr. 3.** bestimmt allerdings, dass diese Anlagen einen **Mindestabstand von 3,0 m** zur Straßenbegrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche einhalten müssen. Damit wird zum einen eine geordnete Bauflucht in den öffentlich einsehbaren Grundstücksbereichen und zum anderen im Sinne der Verkehrssicherheit eine ausreichende Einsehbarkeit im Bereich der Grundstückszufahrten zum öffentlichen Straßenraum gewährleistet.

## 2.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über eine Zufahrt zum nördlich gelegenen Kirchweg an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die Planstraße endet in einer Wendeanlage, die für dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert ist. Die Planstraße ist als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt.

Das **Straßenprofil** der Planstraße orientiert sich am Wohnwegtyp 1.2, Bild 25 der RAS 06 (Empfohlene Querschnitte für die typische Entwurfsituation "Wohnweg"). Es zeigt eine Gesamtbreite von ca. 8,00 m, davon eine Fahrbahnbreite von i.d.R. 4,75 m. Die Planstraße



wird einseitig mit einem durch ein Tiefbord separierten und gepflasterten **Gehweg** versehen (1,5 m Breite inkl. seitlichem Bankett). Auf der gegenüberliegenden Seite wird ein Grünstreifen vorgesehen (1,5 m Breite inkl. seitlichem Bankett), der tlw. mit Bäumen bepflanzt wird. Im mittleren Teil der Erschließungsstraße wird zusätzlich ein Streifen für **öffentliche Parkplätze** (z.B. für Besucher) vorgesehen, so dass die festgesetzte Verkehrsfläche hier auf 10,00 m verbreitert wird. Die erforderlichen **privaten Stellplätze** sind auf den Baugrundstücken anzulegen (siehe hierzu **Kap. 2.6 "Örtliche Bauvorschriften"**).

Die im Plankonzept vorgesehenen Baugrundstücke in zweiter Reihe werden durch zwei kurze **Stichwege** von der Planstraße aus erschlossen. Diese Wege sind jeweils 4,00 m breit und sollen als private Verkehrsflächen angelegt werden, da sie ausschließlich der Anbindung der jeweiligen Grundstücke an die öffentliche Straße dienen. Dem entsprechend werden diese Wegeflächen nicht von der Straßenbegrenzungslinie umfasst. Es ist zu beachten, dass Müllbehälter zur Abholung an die öffentliche Straßenverkehrsfläche gebracht werden müssen. Außerdem sind aufgrund der Entfernung zur öffentlichen Straße ausreichende Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind **ca. 6 Baumpflanzungen** vorgesehen (vgl. textliche **Festsetzung Nr. 5.1**). Bei der Neupflanzung der Straßenbäume ist die DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu berücksichtigen.

Zu empfehlen sind aufgrund des mittelgroßen Kronenwuchses und der Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit und Luftverschmutzungen z.B. Hainbuche – *Carpinus betulus* "Fastigiata".

Der Stammumfang der neu zu pflanzenden Bäume soll mindestens 12-14 cm betragen. Die Baumscheiben im Straßenrand sollten zwecks Belüftung und Bewässerung eine Größe von 5 m<sup>2</sup> / 25 m<sup>3</sup> nicht unterschreiten und mit einem Anfahrtschutz versehen werden.

Die Tragfähigkeit des Gehweg-Untergrunds ist so ausgelegt, dass ein **Müllsammelfahrzeug** bei Begegnungsverkehren den Gehweg überfahren kann. Die Erschließungsanlage ist damit für eine Nutzung durch dreiachsige Müllfahrzeuge ohne Rangierverkehr geeignet.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden in der Planzeichnung durch eine **Straßenbegrenzungslinie** gegenüber den anliegenden Flächen abgegrenzt.

Anschließend an den Wendeplatz wird im Süden des Plangebiets eine **Fußwegverbindung** zum Südereschweg ca. 100 m weiter südlich festgesetzt. So kann eine komfortable und sichere Verbindung zu diesem für die örtliche Naherholung bedeutsamen Bereich geschaffen werden, auch für Bewohner außerhalb des Plangebiets (z.B. im nördlich des Kirchwegs liegenden Baugebiet). Der Fußweg wird gesäumt von einem Grünstreifen, der zur besseren landschaftlichen Einbindung mit insgesamt **8 Einzelbäumen** bepflanzt wird (vgl. **Planzeichnung**), sowie an der Ostseite des Plangebiets von einem Graben, der in das Entwässerungssystem des Plangebiets eingebunden ist (siehe Kapitel 2.7 „Oberflächenentwässerung“).



## 2.6 Örtliche Bauvorschriften

Im Interesse der einheitlichen Gestaltung des Gebietes und dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes sowie im Sinne der Verkehrssicherheit werden örtliche Bauvorschriften erlassen.

Die Höhe der **Einfriedungen** entlang der Straßenverkehrsflächen und im Bereich 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt, wird auf maximal 1,20 m über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Gehweg oder Fahrbahnachse, je nachdem was näher liegt) begrenzt, um im Sinne der Verkehrssicherheit eine ausreichende Einsehbarkeit im Bereich der Grundstückszufahrten in den öffentlichen Straßenraum zu gewährleisten. Aus ortsgestalterischen Gründen sind bei Einfriedungen oberhalb von 0,5 m nur lebende Hecken, bepflanzte Erdwälle, aus Feldsteinen bestehende sog. "Friesenwälle" und offene Draht-/Stabgitterzäune ohne weitere flächenhafte Sichtschutzmaßnahmen zulässig (vgl. textliche **Festsetzung Nr. 6.1**).

Aus ortsgestalterischen Gründen ist die **Gestaltung von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen** mit einer Grundfläche von mehr als 5 qm, die von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind, in Materialität und Farbe der Gestaltung des Hauptgebäudekörpers anzupassen oder in Holz auszuführen. Dies gilt auch für Dachflächen, die von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind (vgl. textliche **Festsetzung Nr. 6.2**). Begrünte Dächer sind wegen ihrer ausgleichenden Wirkung auf das Kleinklima und der positiven Retentionseigenschaften unabhängig von der Gestaltung des Hauptgebäudekörpers zulässig.

Um den öffentlichen Straßenraum des Plangebiets von parkenden Fahrzeugen zu entlasten, wird festgesetzt, dass **je Wohneinheit auf dem Baugrundstück zwei Stellplätze** nachzuweisen sind (vgl. textliche **Festsetzung Nr. 6.4**). Die vorstehend genannte Festsetzung wird aus gestalterischen Gründen getroffen, um zu vermeiden, dass das Ortsbild und der Straßenraum durch parkende Kfz dominiert werden.

Für **Dächer** sind Eindeckungen in Anthrazit-, Grau-, Rot- und Brauntönen, zink- und aluminiumfarbene Bleche und Gründächer möglich. Solarenergieanlagen (die den Anforderungen nicht entsprechen können, aber als zukunftsfähige Energieerzeugung zulässig sein sollen) sowie unter 10° geneigte Dachflächen (die vom öffentlichen Raum kaum einsehbar und somit gestalterisch weniger wirksam sind) sind von dieser Festsetzung ausgenommen (vgl. textliche **Festsetzung Nr. 6.5**).

Um einen harmonischen ortsgestalterischen Rahmen sicherzustellen, wird darüber hinaus festgesetzt, dass als Dachformen Sattel-, Pult-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig sind. Die Dachneigung muss zwischen 30° und 50° betragen, bei Walmdächern bis 60°. Bis zu 20% der Dachfläche der Hauptgebäude dürfen von dieser Dachneigung abweichen. Für Garagen, Nebenanlagen und Anbauten sind nur Dächer bis zu einer Neigung von 30° (einschließlich Flachdächern) zulässig (vgl. textliche **Festsetzung Nr. 6.6**).

## 2.7 Oberflächenentwässerung, Abwasserentsorgung

Das Oberflächenwasser, das auf den privaten Grundstücksflächen anfällt, kann aufgrund der nicht versickerungsfähigen Bodenschichten sowie der im Plangebiet vorliegenden hohen Grundwasserstände gemäß Bodenuntersuchung vom 02.07.2021 nicht innerhalb des



Planungsraumes versickert werden. Das **Oberflächenwasser der Straßenverkehrsflächen** wird über ein Regenwasserkanalnetz im Straßenraum entwässert.

Das anfallende **Oberflächenwasser** auf den **privaten Grundstücken** wird über die Trennkanalisation in der Straße gesammelt, die das Oberflächenwasser südlich des Plangebiets in das Grabensystem einleitet (vgl. textliche **Festsetzung Nr. 4.** und **Kap. 3.2, Entsorgung**).

An den Außenrändern des Plangebiets werden Entwässerungsgräben als Anlagen für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Ausgenommen davon sind nur der Bereich im Nordwesten, der an bebaute Grundstücke angrenzt, sowie der Südrand des Baugebiets. Es handelt sich dabei teilweise um vorhandene (z.B. am Kirchweg), größtenteils jedoch um neu anzulegende Gräben, die nicht nur Wasser aufnehmen können, dass von den durch die Planung neu befestigten Flächen abfließt, sondern auch bei entsprechenden Wetterverhältnissen einen Rückstau abpuffern und somit eine Überflutung der Baugrundstücke verhindern können. Der an der Ostseite des Plangebiets neu anzulegende Graben wird über die angrenzende Ackerfläche nach Süden weiter gezogen, um dort an den bestehenden Graben entlang des Südereschwegs anzuschließen. Die Gräben werden als sog. Parzellengräben angelegt, die jeweils zur Hälfte auf den Grundstücken im Plangebiet sowie auf den angrenzenden (landwirtschaftlichen) Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans 14 liegen. Für die Unterhaltung der Gräben sind somit alle anliegenden Grundstückseigentümer in gleichem Maße verantwortlich.

Etwaige naturschutzrechtliche Ausgleichserfordernisse und wasserrechtliche Vorgaben für die Erstellung neuer Gräben außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans bleiben unberührt und sind ggf. in einem fachrechtlichen Verfahren zu beachten.

Für die Sicherstellung der geordneten Schmutzwasserentsorgung ist die Einrichtung einer Abwasserpumpstation im Plangebiet erforderlich (s.a. Kap. 3.2 „Entsorgung“). Dafür wird ein entsprechender Standort im Bereich des Wendeplatzes am Ende der vorgesehenen Erschließungsstraße festgesetzt.

## 2.8 Natur- und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Aufgrund des fortschreitenden Trends zu ökologisch minderwertigen Schottergärten wird eine **Festsetzung bezüglich der Vorgartengestaltung** getroffen (siehe textliche **Festsetzung Nr. 6.3**). Vorgärten (also die Bereiche zwischen der Erschließungsfläche und der Bebauung) sind dadurch als Grünflächen anzulegen und zu dauerhaft zu unterhalten. Dies kommt der mikroökologischen Funktion der hausnahen Gärten zugute. Die Anlage von Steingärten in Form von losen Stein- oder Materialschüttungen wird durch die Festsetzung unzulässig. Die Festsetzung dient den umweltschützenden Anforderungen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und entspricht den Zielen des § 1 (5) BauGB. Auf diese Weise fördert die Festsetzung das Wohl der Allgemeinheit, ohne die Gestaltungsfreiheit des Einzelnen auf unzumutbare Weise einzuschränken.

## 2.9 Darstellungen ohne Normcharakter

Diese Darstellungen sind nicht rechtsverbindlich, sie haben nur erläuternden Charakter.



Hierunter fallen die **Flurstücksnummerierung**, die vorhandenen **Gebäude**, die **Nummerierung** der Baugrundstücke, die geplanten **Grundstücksgrenzen** sowie die Bezeichnung der öffentlichen Verkehrsflächen (**Straßennamen**).

Die **Grundstücksgrenzen** stellen den aktuellen Stand der Planung dar. Der endgültige Verlauf kann sich auch nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Zuge der Vermarktung ändern. Unabhängig davon, können die Grundstücke jederzeit nach der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes geteilt bzw. verschmolzen werden, solange keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen, s. a. § 19 BauGB.

## 2.10 Flächenbilanzierung

		Flächen in qm (gerundet)
1.	Allgemeine Wohngebiete (WA)	10.376 qm
2.	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.555 qm
	Private Verkehrsfläche	244 qm
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmungen (Fußweg)	249 qm
3.	Grabenflächen	734 qm
4.	Öffentliche Grünflächen	587 qm
5.	Versorgungsanlage	9 qm
	<b>Gesamtfläche</b>	<b>13.754 qm</b>

Tab. 1: Flächenbilanz

## 3. Fachplanungen

### 3.1 Versorgung

Die **Wasserversorgung** (Trink- und Löschwasser) wird durch Anschluss an das zentrale Leitungsnetz des Wasserverbands Süderdithmarschen sichergestellt. Anbindepunkte bestehen im Kirchweg. Für die Wasserversorgungsleitungen ist eine mindestens 0,70 m breite Trasse zu berücksichtigen, die frei von anderen Kabeln und Rohrleitungen bleiben muss. Art und Umfang der Anlagen zur Trinkwasserversorgung sind rechtzeitig durch den Erschließungsträger mit dem Wasserverband Süderdithmarschen abzustimmen.

Die Gemeinde ist gemäß § 2 Brandschutzgesetz Schleswig-Holstein Träger der **Löschwasserversorgung**. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird sie sich der Unterstützung der Freiwilligen Feuerwehr sowie des Wasserverbands Süderdithmarschen bedienen. Die Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) sind in den Genehmigungsverfahren, die auf die Bauleitplanung folgen, zu beachten. Es werden voraussichtlich zwei Unterflurhydranten im Plangebiet gesetzt. Die Entnahmestellen dürfen zur Sicherstellung wirksamer Löscharbeiten nicht weiter als 75 m



Luftlinie (maximal 80-120 m verlegte Druckschlauchleitung über eine gesicherte Wegführung) von den jeweiligen Objekten entfernt liegen. Je Löschwasserentnahmestelle ist ein Löschwasservolumenstrom von mindestens 48 m<sup>3</sup> pro Stunde bei zeitgleicher Löschwasserentnahme aus zwei hintereinander geschalteten Hydranten nachzuweisen. Sollte der Nachweis nicht erbracht werden können, so ist das Trinkwassernetz durch die Gemeinde zu ertüchtigen oder eine vom Trinkwassernetz unabhängige Löschwasserversorgung zu installieren (z.B. Löschwasserteich, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbecken – oberirdisch/unterirdisch).

Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich gemäß DIN 14090 über Flächen für die Feuerwehr (Bewegungsflächen) erschließen lassen und im Verlauf der Erschließungsstraße einen Begegnungsverkehr von zwei Löschfahrzeugen zulassen. Sie sind dauerhaft (im Winter zusätzlich von Schnee und Eis) frei zu halten. Die Flächen für die Feuerwehr dürfen sich nicht mit Abstellanlagen und Stellplätzen überschneiden. Sie sind zu kennzeichnen und dauerhaft freizuhalten sowie generell im Nahbereich zu den Löschwasserentnahmestellen herzustellen.

Die Versorgung mit **Strom** erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Schleswig-Holstein Netz AG. Bei den Baumaßnahmen sind die bestehenden Versorgungsanlagen zu berücksichtigen. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten das Merkblatt der Schleswig-Holstein Netz AG „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten.

Die Versorgung mit **Wärme** (Gas) erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Schleswig-Holstein-Netz AG. Bei den Baumaßnahmen sind die bestehenden Versorgungsanlagen zu berücksichtigen.

Die Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt voraussichtlich über ein Breitbandkabel des Breitbandzweckverbands, das im Kirchweg vorhanden ist. Die Deutsche Telekom AG wird zusätzlich im Verfahren beteiligt. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen in einer Breite von ca. 0,30 m für die Verlegung der Leitungen vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "**Merkblatt Bäume und unterirdische Leitungen und Kanäle**", Gemeinschaftsausgabe der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall und dem Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches, Ausgabe 2013, siehe insbesondere Abschnitt 6.3, zu beachten. Durch die Baumpflanzungen sind Behinderungen beim Bau, der Unterhaltung und Erweiterung der Leitungen auszuschließen.

### 3.2 Entsorgung

Das häusliche **Schmutzwasser** wird in das Schmutzwasser-Kanalnetz des Wasserverbands Süderdithmarschen im Kirchweg eingeleitet. Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird gesammelt und durch eine Pumpstation im Bereich der Wendeanlage zum Kirchweg geleitet. Die abschließende Abwasserbehandlung erfolgt in den Teich- Klärteichen in nord-östlicher Richtung bei Epenwörden. Die Klärteiche verfügen über ausreichende Kapazitäten, um das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aufzunehmen und zu behandeln.

Der Boden des Plangebiets besteht in den oberen 40-50 cm aus Oberboden (stark schluffigem Feinsand mit organischen Anteilen). Anschließend folgt eine wasserundurchlässige



Kleischicht in einer Tiefe ab 40 cm unter GOK. Im südlichen Bereich befindet sich die Kleischicht erst 2,10 m unter GOK. Die Grundwasserstände wurden im Rahmen der Baugrunduntersuchung ermittelt (vgl. **Anlage 2**). In Tiefen zwischen 1,70 m und 1,80 m unter Geländeoberkante (GOK) wurde Grundwasser angetroffen. Zu berücksichtigen sind hier allerdings die Schwankungen des Grundwasserspiegels um mehrere Dezimeter nach oben bzw. unten, in Abhängigkeit der anfallenden Niederschläge.

Der Boden ist aufgrund der vorgefundenen Bodenarten sowie der hohen Wasserstände im Boden für eine Versickerung von Regenwasser ungeeignet (vgl. **Anlage 2**). Das Plangebiet wird weitgehend durch Entwässerungsgräben eingefasst. Ausgenommen davon ist nur der Bereich um das benachbarte Grundstück Kirchweg 23 sowie die Südseite des Plangebietes. Die vorhandenen Gräben werden in diesem Zuge ins Profil gebracht, die weiteren Gräben werden neu erstellt. Das auf den Baugrundstücken anfallende **Oberflächenwasser** wird in das Trennsiel der Planstraße geleitet, das das Oberflächenwasser der Straßenverkehrsflächen und der Baugrundstücke aufnimmt. Das gesammelte Wasser wird südlich des Plangebiets in die Gräben geleitet und fließt von dort aus in die Vorflut am Südereschweg. Die Gräben sind ausreichend dimensioniert, so dass keine Überlastung des Gewässersystems erfolgen kann. Überflutungsrisiken werden über den zusätzlichen Retentionsraum minimiert.

Die **Abfallbeseitigung** erfolgt in geschlossenen Behältern über die zentrale Abfallbeseitigung. Die Abfallbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallwirtschaft im Kreis Dithmarschen vom 01.01.2016 geregelt und wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Dithmarschen (AWD) sichergestellt. Die Erschließung ist so konzipiert, dass ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist (Wendeanlage am Ende der Erschließungsstraße). Die Erschließungsanlagen sind für ein dreiaxsiges Müllsammelfahrzeug dimensioniert. Die Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27 sowie die BG-Information 51 04 „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwegen für die Sammlung von Abfällen“ der Berufsgenossenschaft vom Mai 2012, die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ RAS 06 (Ersatz für die Empfehlung für die Anlagen von Erschließungsstraßen EAE 85/95) sowie die VDI-Richtlinien 2160, 2161 und 2166 sind zu beachten.

### 3.3 Verkehr

Das **Erschließungskonzept** des Baugebiets wird im **Kapitel 2.5** (Verkehrsflächen) näher erläutert. Mit der zu erwartenden Anzahl an Wohneinheiten wird nicht von einer erheblichen Zunahme der gemeindlichen Verkehrsbelastung ausgegangen.

Eine **Bushaltestelle** "Nordermeldorf Thalingburen" befindet sich an der Hauptstraße (L 153)/ Ecke Schulstraße (Entfernung Luftlinie zum Mittelpunkt des Baugebiets ca. 500 m).

### 3.4 Immissionsschutz

Die kürzeste Entfernung zwischen dem Plangebiet und der **Landesstraße L 153** südwestlich des Plangebiets beträgt ca. 400 m. Diese Entfernung ist zur Vermeidung von Immissionskonflikten ausreichend. Ein besonderer Schutz vor **verkehrlichen Immissionen** auf den Grundstücken innerhalb des Plangebiets ist deshalb nicht erforderlich.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich **landwirtschaftliche Betriebe**, die im Vollerwerb bzw. Nebenerwerb betrieben werden. Bezüglich dieser Betriebe können relevante Geruchsmissionen entstehen, die zu Konflikten mit der geplanten Wohnnutzung führen können. Um dies zu beurteilen, wurde eine Immissionsprognose erstellt (Dr. Dorothee Holste, Ottendorf, 05.05.2021), die als **Anhang 4** beigefügt ist. Von Umfang, Art und Lage der Betriebe ist demnach nur ein Rinderhaltungsbetrieb, der ca. 150 m westlich des Plangebiets liegt, für die Planung relevant. Die daraufhin durchgeführte Ausbreitungsrechnung im Rahmen der Immissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass die Kenngröße der Gesamtbelastung im Plangebiet maximal 0,04 beträgt (das entspricht einer Überschreitung der Geruchsschwelle in 4 % der Jahresstunden). Laut Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) des Landes Schleswig-Holstein ist in Wohngebieten (und auch in Mischgebieten) von einer erheblichen Belästigung auszugehen, wenn die Geruchsschwelle in 10% oder mehr der Jahresstunden überschritten wird (Richtwert). Somit entstehen durch die vorliegende Planung keine Konflikte bezüglich Geruchsmissionen aus landwirtschaftlichem Betrieb.

Das Plangebiet grenzt westlich, östlich und südlich an landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (**Lärm, Staub und Gerüche**) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

### 3.5 Belange von Kindern und Jugendlichen

Die Belange von Kindern und Jugendlichen betreffen insbesondere das Vorhandensein von **Spielmöglichkeiten vor Ort**. Diese sind zum einen durch die privaten Gartenflächen im Baugebiet selbst gegeben. Weiterhin bietet die ländliche Umgebung mannigfaltige Spiel- und Erlebnismöglichkeiten für Kinder und Jugendliche.

Darüber hinaus befindet sich im nördlich benachbarten Wohngebiet "Osterhof" ein **Spielplatz** (Entfernung Luftlinie zum Mittelpunkt des Baugebiets ca. 125 m). Der Spielplatz kann ohne Probleme vom Plangebiet aus zu Fuß oder mit dem Fahrrad sicher erreicht werden. Wegen des geringen Verkehrs kann auf eine Querungshilfe über den Kirchweg verzichtet werden.

Die nächstgelegene **Grundschule** befindet sich in der Stadt Meldorf. In Meldorf und im benachbarten Epenwörden befinden sich **Kindertagesstätten**.

**Weiterführende Schulen** haben ihre nächsten Standorte in der Stadt Meldorf (Gemeinschaftsschule sowie Gymnasium).

### 3.6 Wasserhaushaltsbilanz

Gemäß der EU-Wasserrahmenrichtlinie und des Erlasses A-RW 1 vom 10.10.2019 ist bei der F- und B-Planaufstellung besonderes Augenmerk auf die Niederschlags-wasserbeseitigung zu richten. Dabei ist zu beachten, dass der natürliche Wasserhaushalt der potentiell natürlichen Ursprungsflächen durch Versickerung, Verdunstung und Abfluss in ein Oberflächengewässer nicht relevant verändert werden darf.

Zu diesem Zweck wird eine Berechnung der Verhältnisse mit dem Berechnungsprogramm A-RW 1 des Landesamtes (LLUR) durchgeführt (**siehe Anlage 3**). Dabei erfolgt eine Zusammenstellung der befestigten und der unbefestigten Flächen. Grundlage der



Wasserhaushaltsbilanz ist das vorliegende Bodengutachten (siehe Anlage 2). Das Bodengutachten hat ergeben, dass der Boden im Plangebiet keine Versickerungsfähigkeit aufweist. Die Wasserhaushaltsbilanz konnte die erforderlichen Nachweise erbringen (Einhaltung des Bodenvollen Abflusses, Vermeidung von Erosion, Vermeidung der Grundwasser-Aufhöhung).

### 3.7 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt nicht in einem archäologischen Interessengebiet. Das "Interessengebiet Nr. 1" liegt etwa 80 m westlich und das "Interessengebiet Nr.6" liegt etwa 500 m östlich vom Plangebiet entfernt.



**Abb. 5:** Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines archäologischen Interessengebiets (blaue Schraffuren), Quelle: Archäologie-Atlas SH, Zugriff am 24.11.2021, ohne Maßstab

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 festgestellt werden. Dennoch wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde dem Archäologischen Landesamt mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die für den Fund Verantwortlichen haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### 3.8 Kampfmittelräumung

Die Gemeinde Nordermeldorf liegt in einem bekannten Bombenabwurfgebiet (vgl. Kampfmittelverordnung Schleswig-Holstein, Auflistung der Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen). Deshalb ist vor der Errichtung von baulichen Anlagen eine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 2 (3) Kampfmittelverordnung Schleswig-Holstein erforderlich.

Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein ist für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind.

Darüber hinaus ist folgendes zu beachten:

**Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.**

Zum Ende des zweiten Weltkrieges versuchten viele Wehrmachtseinheiten sich nach Schleswig-Holstein zurückzuziehen. Dort lösten diese sich auf und ca. 1,5 Millionen Soldaten gerieten in Kriegsgefangenschaft. Das Wissen darüber führte dazu, dass sich die Soldaten überall ihrer Waffen, Munition und Ausrüstung entledigten.

Dadurch kann es überall zu Zufallsfunden von Waffen, Munition oder Ausrüstungsgegenständen kommen. Offensichtlich schlechter Zustand und starke Rostbildung sind kein Beweis für die Ungefährlichkeit eines Kampfmittels. Wer solche Waffen, Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände entdeckt, hat im eigenen Interesse folgende Verhaltensregeln zu beachten: Diese Gegenstände dürfen niemals bewegt oder aufgenommen werden. Die Arbeiten im unmittelbaren Bereich sind einzustellen. Der Fundort ist so abzusichern, dass Unbefugte daran gehindert werden an den Gegenstand heran zu kommen. Die nächstliegende Polizeidienststelle ist über den Fund zu unterrichten.

## 4. Naturschutzrecht/Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Durch bauliche Nutzungen und Versiegelungen entstehen grundsätzlich Eingriffe in den Naturhaushalt, in Boden, Wasserhaushalt und Landschaft.

Durch die Planung wird die bisherige Ackerfläche im Bereich des Plangebiets umgestaltet. Ackerflächen besitzen jedoch nur eingeschränkte Lebensraumfunktion, die zudem durch die direkt benachbarten Siedlungsflächen gestört wird.

Durch Hausgärten, geplante Baumpflanzungen und neu angelegte Entwässerungsgräben um das Plangebiet herum werden in begrenztem Maß neue Lebensräume für Arten des Siedlungsraums bzw. störungsunempfindliche Arten geschaffen.

Eingriffe in Boden- und Wasserhaushalt durch Versiegelung entstehen durch die Festsetzung von Baugebieten mit einer GRZ von 0,3 sowie die vorgesehenen Verkehrsflächen. Allerdings wird das Oberflächenwasser von versiegelten Flächen ortsnah in offenen Gräben zurückgehalten.

Durch die Bebauung einer bisherigen Freifläche entstehen auch Eingriffe in das Landschaftsbild. Die Sichtbeziehungen am Ortsrand sind jedoch auch bisher schon durch die bestehenden, nicht abgeschirmten Baugrundstücke geprägt. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhen und die Festlegung eines Gestaltungsrahmens werden die Eingriffe gemindert.

Für Eingriffe, die schon vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich. Darüber hinaus gelten nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die zusätzlichen Eingriffe durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung



als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Insofern ist insgesamt kein naturschutzrechtlicher Ausgleich für die vorliegende Bauleitplanung erforderlich.

Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Zu den besonders geschützten Arten gehören Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten. Ein Bauleitplan, der gegen artenschutzrechtliche Verbote verstößt, ist nicht vollzugsfähig und wäre damit ungültig. Gemäß § 44 (5) BNatSchG liegt bei Bauleitplanverfahren kein Verbotstatbestand vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Die Betroffenheit geschützter Arten wurde in einem separaten Fachbeitrag untersucht, der den Unterlagen beigelegt ist (s. **Anlage 5**).

Das Plangebiet ist bis jetzt eine Ackerfläche ohne weitere Lebensraumstrukturen. Es könnten bodenbrütende Vogelarten von Verbotstatbeständen während der Brutzeit betroffen sein. Um dies zu verhindern, muss die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar erfolgen. Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere der potenziell betroffenen Vogelarten. Die Bauzeitenbeschränkung kann mangels Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan selbst festgesetzt werden, sondern muss auf der nachfolgenden Erschließungsebene beachtet werden. Es wird aber ein entsprechender Hinweis in die B-Plan-Zeichnung aufgenommen.

Es wird davon ausgegangen, dass ab dem Beginn die Baumaßnahmen zeitnah fortgesetzt werden und es damit zu regelmäßigen Störungen kommt, so dass sich Tiere der potenziell betroffenen Arten nicht innerhalb der Bauflächen ansiedeln werden.

Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden und dem entsprechend von der Planung nicht berührt.

## 5. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
3. 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
5. Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301), zuletzt geändert durch Artikel 7 Ges. v. 13.11.2019, GVOBl. S. 425
6. Gesetz über die Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz - LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 2014, GVOBl. Schl.-H., S.8), zuletzt geändert 12.11.2020, (GVOBl. S. 808)
7. Landesentwicklungsplan S-H (LEP), in der Fassung der Verordnung vom 25.11.2021 (GVOBl. 2021, S. 1409)
8. Regionalplan für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein, festgestellt am 11. Oktober 2002 (Amtsbl. 2002, 747)



## 6. Aufgaben und Kosten für die Gemeinde als Entwicklungsträger

Die Gemeinde ist Vorhabenträger und damit zuständig für die gesamte Umsetzung der durch diesen Bebauungsplan festgesetzten infrastrukturellen Voraussetzungen für die private Bebauung. Die damit verbundenen Kosten werden durch den Verkauf der privaten Grundstücke refinanziert.

Als Kosten fallen im Wesentlichen an:

- Straßenbaukosten
- Anschluss an die Erschließungsmedien
- Pflanzmaßnahmen im Plangebiet
- Planungskosten.

Folgende Aufgaben im Gebiet sollte die Gemeinde als Entwicklungsträger vor dem endgültigen Verkauf der Grundstücke übernehmen:

- Herstellung der randlichen Gräben
- bzw. Ertüchtigung der vorhandenen Gräben.

Zu den Pflanzmaßnahmen siehe insbesondere textliche Festsetzungen 6.1 und 6.2 des Bebauungsplans Nr. 14.

Nordermeldorf, 08. JULI 2022

  
Der Bürgermeister

## Anlagen

- Anlage 1** Analyse der Innenentwicklungspotenziale Dezember 2020
- Anlage 2** Bodenuntersuchung (Schichtenverzeichnis für Bohrungen für Baugrunduntersuchung, Bodenbohrungen am 02.07.2021, durchgeführt von P. Neumann, Baugrunduntersuchungen GmbH & Co KG)
- Anlage 3** Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz, Sass und Kollegen, 26.01.22
- Anlage 4** Immissionsprognose, Dr. Dorothee Holste, 05.05.2021
- Anlage 5** Fachbeitrag Natur- und Artenschutz, Sass und Kollegen, 18.01.2022