Planungsbüro Philipp
Dipl.-Ing. Bernd Philipp
Stadtplaner SRL
Stadtplanung • Ortsentwicklung • Erneuerbare Energien

Stadt Meldorf

(Kreis Dithmarschen)

8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11

für das Gebiet

„südlich der Bebauung des Ottendorfer Weges, östlich der Friedrichshöferstraße im Anschluss an das BBZ, nördlich der Kramerstraße und westlich der Bebauung Trotzenburg"

Bearbeitungsstand: § 3 (2) und § 4 (2) BauGB, 10.04.2026
Projekt-Nr.: 25001

Entwurf der Begründung

Auftraggeber

Stadt Meldorf
über das Amt Mitteldithmarschen
Roggenstraße 14, 25704 Meldorf

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Inhaltsverzeichnis

1.	**Lage, Planungsanlass und Planungsziele**	**1**
1.1	Lage des Plangebietes	1
1.2	Planungsanlass und -ziele	1
2.	**Planerische Vorgaben**	**2**
2.1	Landes- und Regionalplanung	2
2.2	Landschaftsplanung	3
2.3	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	5
3.	**Erläuterung der Planfestsetzungen**	**5**
3.1	Fläche für den Gemeinbedarf -Schule- , -Berufsbildungszentrum-	5
3.2	Maß der Nutzung	6
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	6
3.4	Örtliche Bauvorschriften	7
3.5	Grünordnung	7
3.5.1	Grünfläche	7
3.5.2	Pflanzgebote	7
3.5.3	Artenschutz	8
3.5.4	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich	10
3.6	Immissionsschutz	11
3.7	Denkmalschutz	13
3.8	Kampfmittel	13
4.	**Verkehrserschließung**	**14**
5.	**Technische Infrastruktur**	**14**
5.1	Versorgung	14
5.2	Entsorgung	15
6.	**Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse**	**16**
7.	**Kosten der Planung, Durchführungsvertrag**	**16**
8.	**Flächenbilanzierung**	**16**
9.	**Anlagen**	**17**
9.1	Fachbeitrag Artenschutz	
9.2	Lärmtechnische Untersuchung	
9.3	Bodengutachten	
9.4	ARW-1 Berechnung	

Stadt Meldorf

8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11

für das Gebiet

„südlich der Bebauung des Ottendorfer Weges, östlich der Friedrichshöferstraße im Anschluss an das BBZ, nördlich der Kramerstraße und westlich der Bebauung Trotzenburg"

Entwurf der Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

1.1 Lage des Plangebietes

Abbildung 1: Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11

Das Plangebiet liegt in südlicher Ortslage östlich des bestehenden Standortes des Berufsbildungszentrum Meldorf (BBZ). Die südliche Grenze bildet die Wohnbebauung der ‚Kramerstraße' Nr. 1 bis Nr. 9. Im Osten des Plangebietes befindet sich die Bebauung ‚Trotzenburg' Nr. 20 bis Nr. 22 sowie im Norden am ‚Ottendorfer Weg' die Wohnbebauung Nr. 8 bis Nr. 16.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 112/15 und 575 sowie Teilstücke der Flurstücke 111/11 sowie 111/4 der Flur 1 in der Gemeinde Meldorf und Gemarkung Ammerswurth. Das Plangebiet ist rund 5.000 m^2 groß.

1.2 Planungsanlass und -ziele

Der Kreis Dithmarschen ist für die Ausbildung von Fachkräften in unterschiedlichen Berufszweigen verantwortlich. Im Rahmen dieser Aufgabe beabsichtigt der Kreis als Schulträger sowie die Stadt Meldorf zur Stärkung der mittelzentralen Funktion den Berufsschulstandort Meldorf zu erhalten und durch eine Erweiterung zu stärken. Planungsanlass ist ein Neubau des Technikums mit Unterrichts- und Werkräumen.

Zur Umsetzung des Planvorhabens ist die 8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 11 erforderlich. Die 8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 11 kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Eine Umweltprüfung nebst Umweltbericht ist nicht erforderlich.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

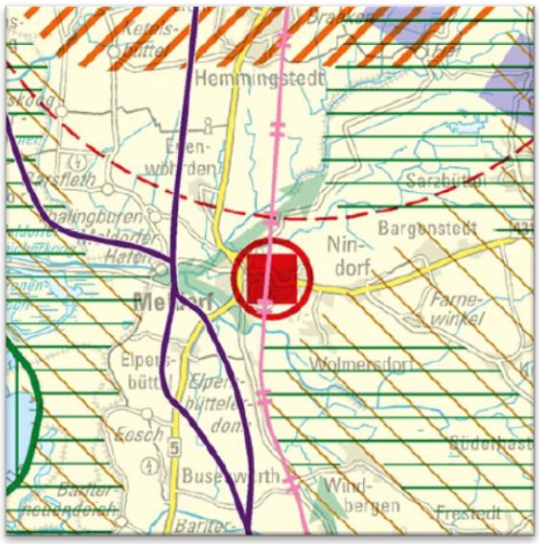

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan (2021)

Gemäß **Landesentwicklungsplan von Schleswig-Holstein 2021** (LEP 2021) ist die Stadt Meldorf ein Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrum.

Das Umfeld von Meldorf ist im LEP 2021 als ländlicher Raum ausgewiesen. Nördlich der Stadt verläuft der 10 km-Umkreis des Mittelzentrums Heide.

Westlich der Stadt verläuft eine Höchstspannungsleitung (Strom). Durch Meldorf verläuft eine Bahnstrecke und mehrere Bundesstraßen.

Nordöstlich, südöstlich sowie südwestlich wird ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft dargestellt. Biotopverbundachsen auf Landesebene sind im Norden sowie Südwesten der Stadt dargestellt. Östlich sowie westlich der Stadt befinden sich Entwicklungsräume für Tourismus und Erholung.

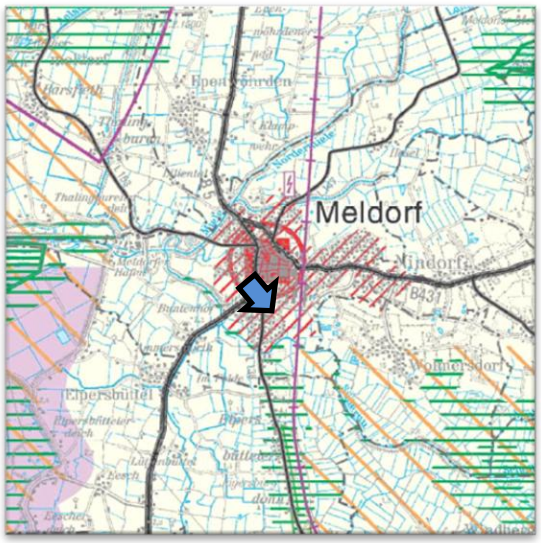

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan für Planungsraum IV (2005)

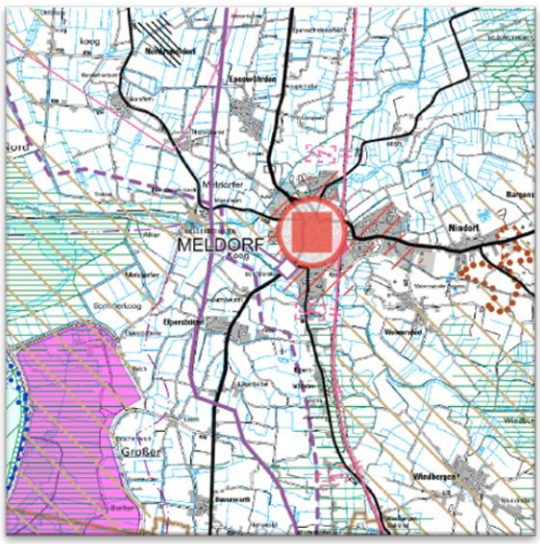

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem 2. Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans für Planungsraum III (2025)

Die Karte des zurzeit gültigen **Regionalplans für den Planungsraum IV** aus dem Jahr 2005 weist Meldorf als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums im ländlichen Raum aus.

Im Südosten sowie Nordwesten von Meldorf liegt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Südlich des Gemeindegebietes stellt der Regionalplan ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dar.

Der **Regionalplan für den Planungsraum III – West** (Sachthema Windenergie an Land) aus dem Jahr 2020 benennt für die Umgebung (Umkreis bis 5 km) des Plangebiets keinerlei Vorranggebiete für die Windenergienutzung, Windenergieanlagenstandorte oder Repowering.

Der **2. Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans** aus dem Jahre 2025 zeigt eine kaum abweichende Darstellung zum bisher gültigen Regionalplan. Neben den bisher gezeigten Darstellungen des RP 2005 ist nun westlich der Stadt Meldorf eine Höchstspannungsfreileitung (Strom) dargestellt. Östlich der Stadt wird ein Vorbehaltsgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe bei der Gemeinde Nindorf dargestellt. Darüber hinaus ist Meldorf nun dem Planungsraum III zugeordnet.

2.2 Landschaftsplanung

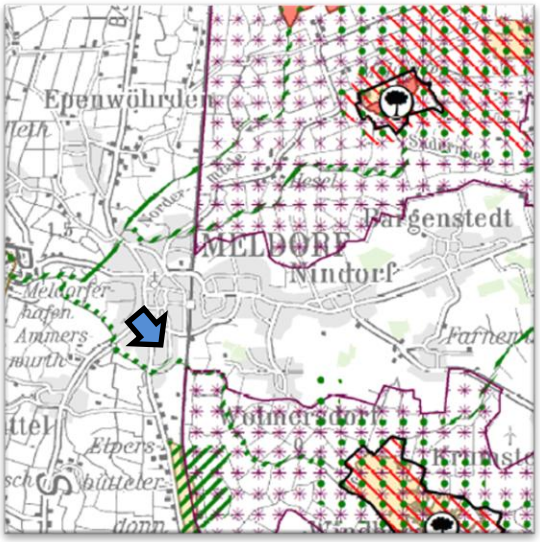

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III - Hauptkarte 1 (2020)

Nach Hauptkarte 1 des **Landschaftsrahmenplans** für den Planungsraum III aus dem Jahr 2020 liegen nördlich und südlich der Stadt Meldorf Wiesenvogelbrutgebiete als Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Avifauna. Nordöstlich sowie südöstlich von Meldorf befinden sich FFH-Gebiete (DE 1820-303 Ehemaliger Fuhlensee & DE 1920-301 Windberger Niederung), die die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 23 (1) BNatSchG i. V. m. § 13 LNatSchG als Naturschutzgebiete erfüllen. Darüber hinaus liegen in diesen Bereichen gesetzlich geschützte Biotope.

Nördlich, südlich sowie westlich von Meldorf verläuft eine Verbundachse als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.

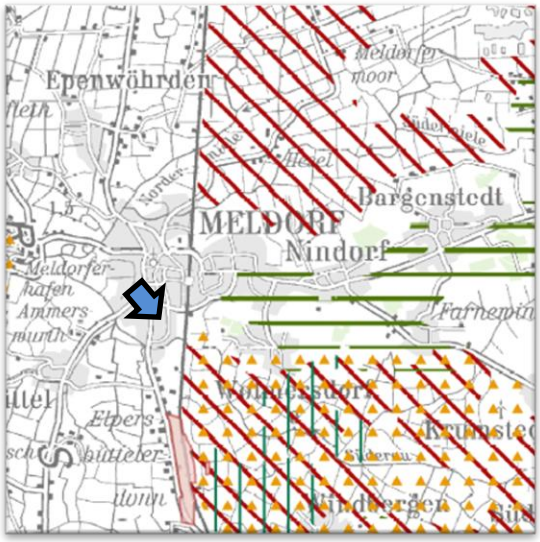

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III – Hauptkarte 2 (2020)

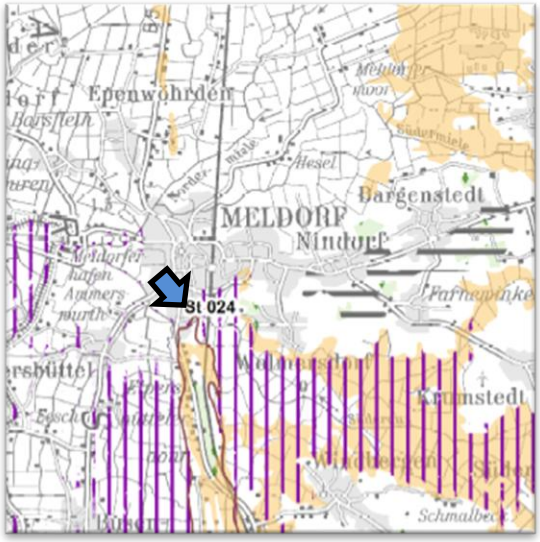

Abbildung 7: Ausschnitt aus den Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III - Hauptkarte 3 (2020)

Gemäß Hauptkarte 2 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III befindet sich südöstlich der Stadt eine Knicklandschaft als historische Kulturlandschaft. Südlich und nördlich von Meldorf ist ein Gebiet dargestellt, dass die Voraussetzungen für die Unterschutzstellung nach § 26 (1) BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

Hauptkarte 3 des Landschaftsrahmenplans zeigt die Stadt Meldorf vor allem im Süden und Osten umgeben von Vorkommen klimasensitiver Böden. Südlich des Stadtgebietes ist das Geotop St 024 (Elpersbütteler Donn) verzeichnet.

Im Westen und südlich der Stadt befinden sich Hochwasserrisikogebiete für Küstenhochwasser. Östlich von Meldorf befinden sich bei Nindorf und Bargenstedt Vorkommen oberflächennaher Rohstoffe (Sand und Kies).

Abbildung 8: Ausschnitt aus den Landschaftsplan der Stadt Meldorf – Karte Bestand (1989)

Der **Landschaftsplan** der Stadt stammt aus dem Jahr 1998. Die Karte „Bestand" stellt den Bereich des Plangebietes als Brachfläche mit durchschnittlicher siedlungsökologischer Bedeutung dar. Die Karte „Planung" zeigt für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen.

2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

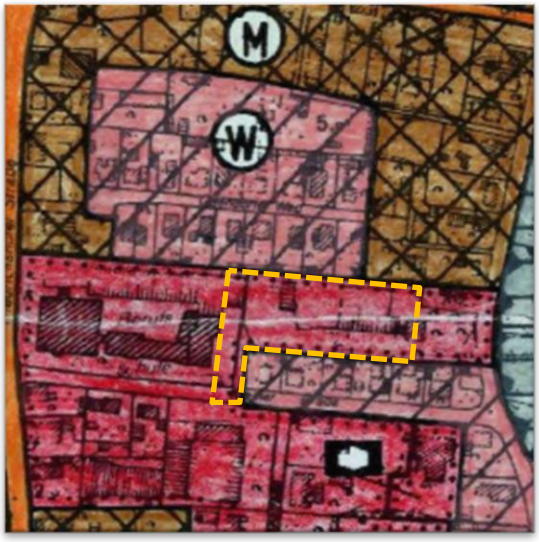

Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Meldorf (2006)

Der geltende Flächennutzungsplan aus 2006 weist das Plangebiet vollständig als Fläche für den Gemeinbedarf aus, die sich in der Umgebung von gemischten Bauflächen, Wohnbauflächen sowie einer weiteren Gemeinbedarfsfläche (Schulstandort) befindet.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan erfährt durch die vorliegende Planung keine Änderung.

Die 8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 11 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Die Planung dient der Nachverdichtung und Weiterentwicklung eines vorhandenen innerörtlichen Schulstandortes. Die Durchführung UVP-pflichtiger Vorhaben ist nicht beabsichtigt. FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete werden nicht tangiert. Störfallbetriebe werden weder ermöglicht, noch wirken sie relevant auf den Planänderungsbereich ein. Die Bebauungsplanänderung trägt zudem dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Bildungsinfrastruktur in der Stadt Meldorf Rechnung und stärkt den Schulstandort.

Bei einer Gesamtgröße von rund 5.000 m² wird die Größenbeschränkung von 20.000 m² zulässiger Grundfläche nach § 13 a (1) Nr. 1 BauGB für das beschleunigte Verfahren nicht überschritten.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren werden insoweit erfüllt.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

3.1 Fläche für den Gemeinbedarf -Schule- , -Berufsbildungszentrum-

Im Geltungsbereich der 8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung -Schule-, -Berufsbildungszentrum- gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt.

3.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (vgl. § 19 (4) Satz 1 BauNVO) bis zu 50 % überschritten werden.

§ 19 (4) Satz 2 BauNVO gilt mit der Maßgabe, dass teilversiegelte Flächen (das sind wassergebunden Flächen oder Flächen mit großfugigem Pflaster) nur zu 50 % auf die maximale Grundfläche anzurechnen sind. Insoweit kann mögliche Versiegelung entsprechend kompensiert werden, wenn z. B. die Stellplätze oder sonstige Verkehrs- oder Wirtschaftsflächen teilversiegelt (z. B. mit Rasengittersteinen) hergestellt werden.

§ 19 (4) Satz 2 BauNVO, 2. Teilsatz sowie § 19 (4) Satz 4 BauNVO bleiben von dieser Regelung ausdrücklich unberührt. Eine Überschreitung der maximalen Grundfläche ist danach im Einzelfall möglich.

Im Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Im Hinblick auf das Wohnumfeld wird eine zweigeschossige Bauweise für städtebaulich verträglich angesehen.

Die bauliche Erweiterung des BBZ erfolgt durch Nachverdichtung östlich des Bestandsgebäudes auf einer innerörtlichen Freifläche. Im Hinblick auf die Anforderungen des Schulträgers an das neue Schulgebäude erfolgt die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 14,0 m. Der Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe des Gebäudes ist 4,5 m über Normalhöhennull (NHN).

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für die 8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im Rahmen der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in offener Bauweise, jedoch ohne die Längenbegrenzung nach § 22 (2) BauNVO zulässig.

Grund hierfür ist die westlich bereits vorhandene Bebauung sowie die besondere Nutzung der Gebäude als Bildungszentrum. Gerade die vorhandenen Schulgebäude sind oftmals deutlich länger als 50 m, um eine kompakte und geschlossene Bebauung zu ermöglichen. Die nach Landesbauordnung zu berücksichtigenden Abstandsvorschriften bleiben unberührt.

Ein Planungsziel für das Berufsbildungszentrum ist eine möglichst flexible bauliche Nutzung des Grundstücks. Vor diesem Hintergrund werden nur wenige Einschränkungen der überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen. Diese wird durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen halten im Osten und Süden einen Mindestabstand von 5,0 m zu den Nachbargrundstücken ein. Im Norden beträgt der Abstand zu den Nachbargrundstücken 4,0 m.

3.4 Örtliche Bauvorschriften

Befestigte Freiflächen, wie Stellplätze und Zufahrten auf den Baugrundstücken, sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig. Diese Bauvorschrift gilt nicht für Wege. Bituminöse Baustoffe und großflächige Platten über 0,25 m² dürfen nicht verwendet werden.

Vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung der örtlichen Bauvorschriften stellt nach § 82 (1) Nr. 1 LBO eine Ordnungswidrigkeit dar.

3.5 Grünordnung

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum größten Teil um eine innerörtliche Brachfläche, die nach dem Abriss einer landwirtschaftlichen Hofstelle durch offene Bodenstellen und Ruderalvegetation gekennzeichnet ist. Im Osten und Südosten werden versiegelte Bestandsflächen des BBZ mit in den Geltungsbereich einbezogen. Es handelt sich somit bei der Plangebietsfläche um einen Bereich, in dessen natürliche Bodenstruktur bereits eingegriffen wurde.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine Hecke aus heimischen Sträuchern. Die nördliche Geltungsbereichsgrenze ist durch Bewuchs, bestehend aus heimischen Büschen und Bäumen durchzogen von Brombeergestrüpp sowie durch Thuja, geprägt.

Das Plangebiet weist aufgrund seiner innerörtlichen Lage umgeben von Bebauung und der vorgefundenen Habitatausstattung eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft auf. Die Gehölzbestände entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze sind in ihrer Artzusammensetzung als nicht sehr hochwertig einzustufen. Aufgrund ihres Lebensraumpotenzials für heimische Tierarten wird ihnen aber eine allgemeine Bedeutung für Natur- und Landschaft zugeschrieben.

Der Betrachtungsraum grenzt im Norden, Osten und Süden an Wohnbebauung an. Im Westen befindet sich der gegenwärtige Standort des BBZ, der mit der vorliegenden 8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 11 um ein weiteres Gebäude erweitert werden soll.

3.5.1 Grünfläche

Im Südwesten des Plangebietes wird eine private Grünfläche festgesetzt, die der Einhaltung eines Abstandes zum angrenzenden Wohnhaus ‚Kramerstraße' Nr. 1 dient.

3.5.2 Pflanzgebote

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Hecke- ist eine Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Sie ist mit mindestens zwei heimischen und standortgerechten Gehölzen je laufenden Meter zu bepflanzen.

Eine Bepflanzung mit nichtheimischen Gehölzen, wie etwa Kirschlorbeer und Thuja, ist entsprechend der getroffenen Festsetzung nicht zulässig.

3.5.3 Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind Aussagen zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz), d.h. zur Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten, zu treffen. Für den Geltungsbereich der 8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 11 wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Dieser liegt der Begründung als Anlage 9.1 bei.

Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Potenzialabschätzung zu den möglichen Vorkommen der beschriebenen Arten durchgeführt. Um die möglichen Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die potentiell vorkommenden Arten zu analysieren, wurden die Auswirkungen beschrieben und definiert. Aufbauend darauf erfolgte die Bewertung der artenschutzrechtlichen Relevanz des Vorhabens auf die jeweilige Art.

Zusammengefasst können folgende Aussagen zu den Auswirkungen und der potentiellen Beeinträchtigungen getroffen werden:

> „Das Vorkommen **bodenbrütender Vogelarten** der Offenlandschaften im Geltungsbereich ist nicht wahrscheinlich. Mit allgemein weit verbreiteten und ungefährdeten Arten ist jedoch temporär zu rechnen. Um einen Verstoß gegen die Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, wird empfohlen die Schutzfristen für heimische Bodenbrüter (Brut- und Setzzeit) zu berücksichtigen. Diese umfassen den Zeitraum vom 01. März bis 15. August. Damit kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden.
>
> Mit dem Beginn des Vorhabens vor der Brutzeit heimischer Bodenbrüter kann davon ausgegangen werden, dass potenzielle Fortpflanzungsstätten noch nicht besetzt wurden, so dass ein Verstoß gegen das Verbot Nr. 1 (Tötung) und Nr. 2 (erhebliche Störung) nicht vorliegt.
>
> Fällt der Maßnahmenbeginn in die Zeit zwischen 01. März und 15. August (Schwerpunkt der Brutzeit heimischer Bodenbrüter) sind im Vorfeld geeignete Vergrämungsmaßnahmen (Flatterband) vorzunehmen, um den Besatz der Brutstätten zu verhindern. Diese sind vor Baubeginn zu begutachten und ein geeigneter Nachweis, dass keine Brutstätten durch das Vorhaben betroffen sind, zu erbringen.
>
> Bei einer Beseitigung von Gehölzen, welche als potenzielle Habitate für **Gehölzfreibrüter** anzusprechen sind, ist Zwecks artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahme der Schutzzeitraum gemäß § 39 (5) BNatSchG zu beachten. Dieser umfasst den Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines Jahres. In dieser Zeit ist es verboten, Bäume und Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Mit der Beachtung dieser Vorschrift wird dem Störungs-, Tötungs- und Verletzungsverbot Rechnung getragen.

Sind Gehölze in diesem Zeitraum zu entfernen, ist bei der zuständigen UNB eine Fällgenehmigung für die betroffenen Gehölze zu beantragen.

Im Rahmen des Vorhabens kann ein Verstoß gegen die Verbote Nr. 1 bis 3 (§ 44 (1) BNatSchG) für **Gebäudebrüter** ausgeschlossen werden, wenn die Schutzfristen laut § 39 (5) BNatSchG eingehalten werden. Diese umfassen den Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines Jahres. Ein Abriss von Bestandsgebäuden wird daher nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar des Folgejahres empfohlen.

Sind Gebäude außerhalb des genannten Zeitraums (01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar des Folgejahres) zwecks Erschließung zu beseitigen, ist der Nachweis zu erbringen, dass Besatz durch Gebäudebrüter nicht vorliegt sowie ggf. eine Abrissgenehmigung zu erwirken.

Im Rahmen dieser Potentialabschätzung stellte sich des Weiteren heraus, dass von einem Vorkommen der Arten der Klassen Wirbellose, Amphibien, Reptilien sowie Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Gefäßpflanzen aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche beziehungsweise aufgrund ihrer mangelnden Verbreitung im Bereich des Plangebietes nicht auszugehen ist. Lebensstätten im Sinne des Artenschutzrechtes dieser Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen.

Unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) zum Artenschutz nicht berührt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 (5) BNatSchG) werden nach aktuellem Stand nicht erforderlich."

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchung sind insoweit folgende Vermeidungsmaßnahmen zwingend zu berücksichtigen:

Vogelschutz

Um einen Verstoß gegen die Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG für bodenbrütende Vogelarten zu vermeiden, wird empfohlen die Schutzfristen für heimische Bodenbrüter (Brut- und Setzzeit) zu berücksichtigen. Diese umfassen den Zeitraum vom 01. März bis 15. August.

Fällt der Maßnahmenbeginn in die Zeit zwischen 01. März und 15. August (Schwerpunkt der Brutzeit heimischer Bodenbrüter) sind im Vorfeld geeignete Vergrämungsmaßnahmen (Flatterband) vorzunehmen, um den Besatz der Brutstätten zu verhindern. Diese sind vor Baubeginn zu begutachten und ein geeigneter Nachweis, dass keine Brutstätten durch das Vorhaben betroffen sind, zu erbringen.

Bei einer Beseitigung von Gehölzen, welche als potenzielle Habitate für Gehölzfreibrüter anzusprechen sind, ist Zwecks artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahme der Schutzzeitraum gemäß § 39 (5) BNatSchG zu beachten. Dieser umfasst den Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines Jahres.

Sind Gehölze in diesem Zeitraum zu entfernen, ist bei der zuständigen UNB eine Fällgenehmigung für die betroffenen Gehölze zu beantragen.

Im Rahmen des Vorhabens kann ein Verstoß gegen die Verbote Nr. 1 bis 3 (§ 44 (1) BNatSchG) für Gebäudebrüter ausgeschlossen werden, wenn die Schutzfristen laut § 39 (5) BNatSchG eingehalten werden. Diese umfassen den Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines Jahres. Ein Abriss von Bestandsgebäuden wird daher nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar des Folgejahres empfohlen.

Sind Gebäude außerhalb des genannten Zeitraums (01. Oktober bis zum 28. / 29. Februar des Folgejahres) zwecks Erschließung zu beseitigen, ist der Nachweis zu erbringen, dass Besatz durch Gebäudebrüter nicht vorliegt sowie ggf. eine Abrissgenehmigung zu erwirken.

3.5.4 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind so weit wie möglich zu vermeiden oder zu minimieren. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist jedoch die Vermeidbarkeit einzelner seiner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Die Planung erfolgt auf einer innerörtlichen Brachfläche, die bereits von Bebauung umgeben ist und die bis vor wenigen Jahren selbst noch teilweise bebaut war. Der im Osten des Plangebietes befindliche Gebäudekomplex wurde zwischenzeitlich abgerissen. Es handelt sich somit bei der Plangebietsfläche um einen Bereich, in dessen natürliche Bodenstruktur bereits eingegriffen wurde.

Die Inanspruchnahme neuer, bislang landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich kann durch das Vorhaben am geplanten Standort vermieden werden. Ferner kann auf vorhandene Erschließungsstrukturen (‚Kramerstraße') zurückgegriffen werden, so dass diesbezüglich keine zusätzlichen neuen Flächen entwickelt werden müssen. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 a BauGB wird dadurch Rechnung getragen.

Darüber hinaus sind folgende Minimierungsmaßnahmen zu nennen:

- Um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu minimieren, wird eine örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der Wege und Stellplatzbefestigungen nur in wasserdurchlässigem Material zulässig sind. Bituminöse Baustoffe und großflächige Platten über 0,25 m² sind nicht zulässig.

- Es wird eine private Grünfläche innerhalb des Plangebietes angelegt, durch die ein Abstand der Planung zur angrenzenden Wohnbebauung realisiert wird.

- Die private Grünfläche ist mit einer Hecke zu bepflanzen.

- Die artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen gemäß Ziffer 3.5.3 sind zu berücksichtigen.

Die 8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 11 wird gemäß § 13 (a) BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope sind mit der Planumsetzung nicht verbunden. Ausgleichsmaßnahmen sind insoweit nicht erforderlich.

3.6 Immissionsschutz

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist der Nachweis zu erbringen, dass sich das Vorhaben schalltechnisch in die nähere Umgebung einfügt. Die hierfür in Auftrag gegebene Lärmtechnische Untersuchung der Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH vom 12.06.2025 liegt der Begründung als Anlage 9.2 bei.

Die nähere Umgebung der 8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 11 ist im Norden, Osten sowie Süden durch Wohnbebauung geprägt. Im Westen befindet sich der Standort des BBZ, der durch die vorliegende 8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 11 erweitert werden soll.

Die Wohnbebauung entlang der ‚Kramerstraße' liegt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 und ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Für die Wohnbebauung entlang des ‚Ottendorfer Weges' und der ‚Trotzenburg' existieren keine Bebauungspläne, so dass der Schutzanspruch für die tatsächliche Nutzungscharakteristik in an Anlehnung an den Flächennutzungsplan (Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche) festgelegt wird. Für die vorhandene Wohnbebauung wird der Schutzanspruch von Allgemeinen Wohngebieten (WA) zum Ansatz gebracht.

Die für das geplante Vorhaben relevanten Immissionsorte sind aus Abb. 10 ersichtlich.

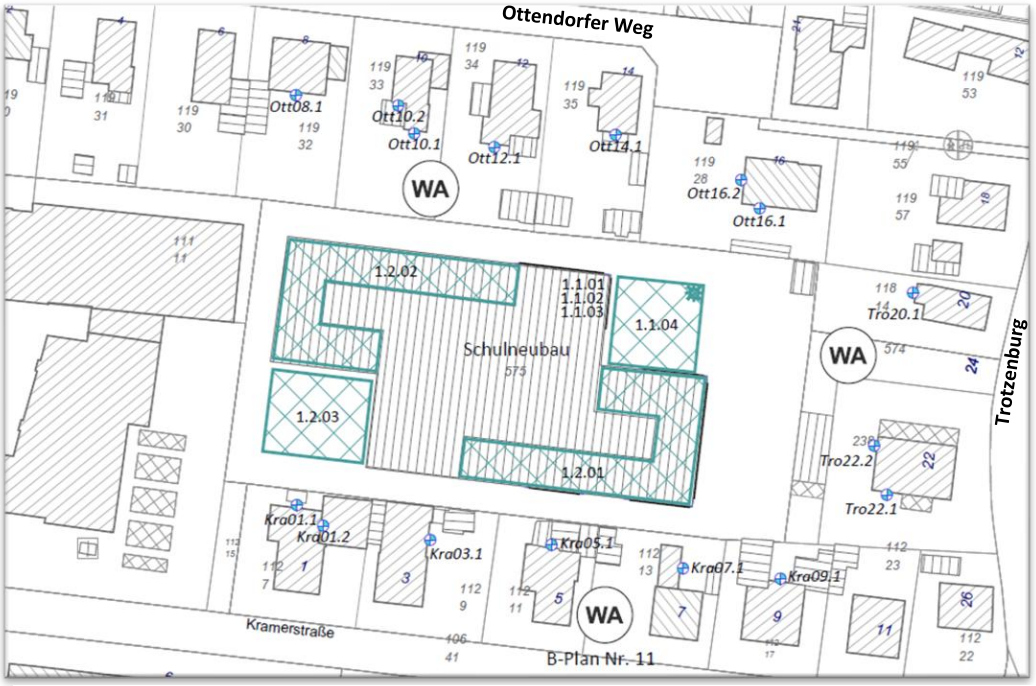

Abbildung 10: Immissionsorte für das Vorhaben „Erweiterung BBZ Meldorf" (2025)

Aufgrund der mit Gewerbebetrieben vergleichbaren Nutzungscharakteristik (Schulgebäude mit Klassenräumen, Werkstätten, Sozialräumen und Werkhof) ist die durch Gewerbe bedingte Immissionsbelastung an den maßgebenden Immissionsorten nachzuweisen. Die Berechnungen erfolgen nach TA Lärm. Der Schulbetrieb liegt dabei außerhalb der in der TA Lärm definierten Ruhezeiten, d.h. nicht zwischen 06.00 und 07.00 Uhr und zwischen 20.00 und 22.00 Uhr.

Im Rahmen der lärmtechnischen Berechnungen wurden die außen stattfindenden Vorgänge im Bereich des Werkhofes (Freifläche nordöstlich des Schulgebäudes) als maßgebend berücksichtigt. Weiterhin wurden die lärmintensiven Arbeiten in der Tischlerei- und Zimmereiwerkstatt bzw. der Betrieb von großen Maschinen betrachtet und die Schallabstrahlung von innen über die Außenbauteile nach außen ermittelt. Zusätzlich erfolgte die Darstellung der Auswirkungen der Kommunikationsgeräusche der Schüler bei einer Nutzung möglicher „grünen Klassenzimmer" in den oberen Stockwerken des Schulneubaus.

Entsprechend der Auskunft der Schulleitung ist der Einsatz lärmintensiver Maschinen im Bereich des geplanten Werkhofes an maximal zehn Tagen im Kalenderjahr vorgesehen. Folglich handelt es sich um seltene Ereignisse im Sinne der TA Lärm. Zur Darlegung der Auswirkungen eines ggfs. zukünftig steigenden Nutzungsbedarfes des Werkhofes wird zusätzlich eine Beurteilung als Regelbetrieb vorgenommen.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass infolge der Nutzung lärmintensiver Maschinen im Innenraum bei geöffneten Fenstern und die Emissionen des Einsatzes der lärmintensiven Maschinen im Bereich des Werkhofes der Immissionsrichtwert TAG der TA Lärm für seltene Ereignisse an allen Immissionsorten unterschritten wird. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Kommunikationsgeräusche im Bereich der Aufenthaltsflächen und die aus den Werkstätten abgestrahlten Geräusche sind als untergeordnet zu sehen.

Die Berechnungsergebnisse für die Nutzung lärmintensiver Maschinen im Innenraum und im Bereich des Werkhofes im Regelbetrieb (an mehr als zehn Tagen im Kalenderjahr) zeigen, dass der Immissionsrichtwert TAG der TA Lärm an den Immissionsorten Kra03.1, Kra05.1, Kra07.1, Kra09.1, Ott14.1, Ott16.1, Ott16.2, Tro20.1 sowie Tro22.2 (vgl. Abb. 10) teils deutlich überschritten wird. Die Kommunikationsgeräusche im Bereich der Aufenthaltsflächen und die aus den Werkstätten abgestrahlten Geräusche sind als untergeordnet zu sehen.

Sollte die Nutzung des Zuschnittraumes und der lärmintensiven Maschinen im Bereich des Werkhofes an mehr als zehn Tagen im Kalenderfahr stattfinden, sind Lärmschutzmaßnahmen organisatorischer und baulicher Art erforderlich.

Zur Ermöglichung der Nutzung des Zuschnittraumes an mehr als zehn Tagen im Kalenderjahr wird seitens der Gutachterin empfohlen, während des Betriebes der Maschinen die Fenster zwingend geschlossen zu halten (organisatorische Lärmschutzmaßnahme).

Zur Ermöglichung der Nutzung des Werkhofes für Übungszwecke mit lärmintensiven Maschinen an mehr als zehn Tagen im Kalenderjahr sind bauliche

Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Arbeiten sind vollständig abzuschirmen. Im Rahmen der lärmtechnischen Berechnungen wird ein geschlossener Raum (z.B. Garage) als zielführend erachtet. Weiterführende Maßnahmen sind dem Schallgutachten (vgl. Anlage 9.2) zu entnehmen, auf das an dieser Stelle verwiesen wird.

Eine Nutzung des Werkhofes an mehr als 10 Kalendertagen ist Seitens des Schulträgers nicht vorgesehen.

Zusammenfassend kommt die Sachverständige zu dem Schluss, dass die Erweiterung des BBZ um ein weiteres Schulgebäude unter Berücksichtigung der in der Lärmtechnischen Untersuchung näher beschriebenen organisatorischen und baulichen Lärmschutzmaßnahmen genehmigungsfähig ist.

Die beschriebenen organisatorischen und baulichen Lärmschutzmaßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung zu beauflagen.

3.7 Denkmalschutz

Zurzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 (2) DSchG durch die Umsetzung der Planung festgestellt werden. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem archäologischen Interessengebiet.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Auf § 15 DSchG wird weiterführend verwiesen.

3.8 Kampfmittel

Die Stadt Meldorf ist als ‚Gemeinde mit bekannten Bombenabwürfen' in Anlage 1 der Kampfmittelverordnung (KampfMV) gelistet. Im Plangebiet sind deshalb Kampfmittel nicht auszuschließen.

Gemäß § 2 (3) KampfMV sind vor Erstellung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung und vor Beginn von Tiefbauarbeiten auf Grundstücken in Gemeinden, deren Gebiete mit Kampfmitteln belastet sind oder sein können, die Eigentümer oder Nutzungsberechtigten verpflichtet, beim Kampfmittelräumdienst des Landeskriminalamts (LKA) eine Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich nach Auskunft des Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 18.02.2025) um keine Kampfmittelverdachtsfläche.

Es wird darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind. Bei Kampfmittelfunden sind die Arbeiten im unmittelbaren Bereich

einzustellen und der Fundort gegen Unbefugte abzusichern. Die nächstgelegene Polizeidienststelle ist über den Fund zu unterrichten. Der kampfmittelverdächtige Gegenstand ist an Ort und Stelle zu belassen.

4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die ‚Kramerstraße' von Süden her erschlossen. Das Plangebiet ist somit an das örtliche bzw. überörtliche Straßennetz (L 138 sowie B 5 und B 431) angebunden. Die ‚Kramerstraße' ist mit einer Gesamtbreite von ca. 7,5 m hinreichend ausgebaut. Änderungen sind nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

Die innere Erschließung ist nicht für den öffentlichen Verkehr vorgesehen. Lieferverkehr erfolgt 1 bis 2 mal wöchentlich über den Werkhof.

Flächen für die Feuerwehr dürfen sich nicht mit Abstellanlagen überschneiden. Sie sind dauerhaft frei zu halten und entsprechend zu kennzeichnen.

Notwendige Stellplätze für das Berufsbildungszentrum sind auf den weiteren angrenzenden Gemeinbedarfsflächen des Schulträgers untergebracht. Öffentliche Parkplätze befinden sich westlich in der Straße ‚An der Süderau'.

5. Technische Infrastruktur

5.1 Versorgung

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG. Anschlussmöglichkeiten sind im Bereich der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der ‚Kramerstraße' vorhanden und können erweitert werden (Mitteldruckleitung).

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich an der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine Trafostation der SH-Netz, die durch eine Mittelspannungsleitung (Strom) versorgt wird. Diese ist im Zuge der Planung in Absprache mit der Schleswig-Holstein Netz AG zu versetzen.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasserverband Süderdithmarschen. Trinkwasserleitungen verlaufen in der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der ‚Kramerstraße' und können in das Plangebiet erweitert werden.

Für die Gemeinbedarfsfläche ist ein Löschwasservolumenstrom von mindestens 96 m³/h über mindestens 2 Stunden nachzuweisen. Die Löschwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle des Kreis Dithmarschen.

Für die Löschwasserversorgung ist die Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen (2018/4)" der DVGW, DFV sowie der AGBE Bund sowie die annähernd gleichlautende DVGW-Information Wasser Nr. 99 aus November 2018 zu beachten.

Die Grundversorgung für die Teilbereiche der Bevölkerung mit Telekommunikation diensten wird nach §§ 156 ff. Telekommunikationsgesetz (TKG) sichergestellt. Es ist ein Anschluss an das örtliche Glasfasernetz vorgesehen.

5.2 Entsorgung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in die vorhandene Kanalisation der südlich gelegenen ‚Kramerstraße' eingeleitet.

Zur Prüfung der Möglichkeit einer dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet wurde ein Bodengutachten erstellt, welches Auskunft über die Baugrundverhältnisse sowie die Versickerungsfähigkeit des Bodens gibt. Das Bodengutachten liegt der Begründung bei (vgl. Anlage 9.3).

Die Baugrunduntersuchung der Erwatec Arndt Ingenieurgesellschaft mbH vom 21.03.2025 hat ergeben, dass die innerhalb des Plangebietes anstehenden Bodenschichten grundsätzlich zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet sind. Die unterhalb der angetroffenen Auffüllungen anstehenden Mittelsande sind als durchlässig und generell als versickerungsfähig einzustufen.

Die Wasserstände innerhalb des Gebietes schwanken zwischen 1,30 m bis 2,20 m Tiefe unterhalb Geländeoberkannte. Diese Schwankungen sind jahreszeitlich bedingt.

Vor dem Hintergrund des Erhalts des potenziell naturnahen Wasserhaushalts wurde im Oktober 2019 im Land Schleswig-Holstein die Richtlinie „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein" erlassen. Hierbei sind im Rahmen der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes die Abweichungen vom potenziell naturnahen Zustand des Wasserhaushalts zu erfassen und ggf. weitere Nachweise zu erbringen (vgl. Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung, Flintbek, 2019).

Durch das geplante Vorhaben ist gemäß Wasserhaushaltsbilanz / Entwässerungskonzept (Bornholdt Ingenieure GmbH 2026) eine extreme Schädigung des Wasserhaushalts im Vergleich zum Ursprungszustand zu erwarten (vgl. Anlage 9.4).

Aufgrund der geplanten Bebauung des Plangebietes mit einem Schulgebäude und Hofflächen kann eine Kompensation der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt laut Gutachter durch wasserverbrauchende und/oder -verdunstende Gewächse vorgenommen werden.

Eine kontrollierte unterirdische Versickerung von Niederschlagswasser unterhalb der Pflasterflächen ist aufgrund des durch das Bodengutachten ermittelten geringen Grundwasserabstandes nicht möglich. Offene Versickerungsanlagen (Mulden oder Becken) lassen sich innerhalb des Plangebietes aufgrund der geplanten Nutzung nicht realisieren. Das anfallende Niederschlagswasser soll daher zunächst in einer unterirdischen Retentionsanlage zurückgehalten und anschließend in die örtliche Kanalisation abgegeben werden.

Ferner besteht die Möglichkeit vor Baubeginn Feldversuche vor Ort zur Versickerungsfähigkeit des Bodens durchzuführen, um - sofern möglich - zumindest partiell eine Versickerung über Rohrrigolen umsetzen zu können.

Die Abfallbeseitigung erfolgt gemäß Abfallsatzung des Kreises Dithmarschen und wird durch vom Kreis beauftragte Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Kreis Dithmarschen als Projektträger.

7. Kosten der Planung, Durchführungsvertrag

Zwischen dem Kreis Dithmarschen als Projektträger und der Stadt Meldorf wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Die Planungskosten sowie die Kosten für Ausgleichsflächen und -maßnahmen trägt der Kreis Dithmarschen. Der Stadt Meldorf entstehen keine Kosten.

Zuständig für den Bau und die Erschließung der Gesamtmaßnahme ist der Kreis Dithmarschen als Schulträger.

8. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 5.100 m². Es gliedert sich wie folgt:

Fläche für den Gemeinbedarf	5.000 m²	98,0 %
Private Grünfläche	100 m²	2,0 %
Summe	**5.100 m²**	**100,0 %**

Stadt Meldorf, ___.___._____ _____

(Bürgermeisterin)

9. Anlagen

9.1 Fachbeitrag Artenschutz

Fachbeitrag Artenschutz zur 8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 11 in der Stadt Meldorf, Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 19.02.2025

9.2 Lärmtechnische Untersuchung

8. Änderung und Ergänzung B-Plan Nr. 11 "BBZ Nordost" Lärmtechnische Untersuchung, Gewerbelärm nach TA Lärm, Wasser- und Verkehrs-Kontor, Neumünster, Stand: 12.06.2025

9.3 Bodengutachten

Baugrunduntersuchung-Nr. 522062.9 in 25704 Meldorf, ERWATEC Arndt Ingenieurgesellschaft für Baugrundgutachten und Umwelttechnik mbH, Kiel, Stand: 21.03.2025

9.4 A-RW 1 Berechnung

Wasserhaushaltsbilanz / Entwässerungskonzept, Bebauungsplan Nr. 11 – 8. Änderung, Meldorf, Bornholdt Ingenieure GmbH, Albersdorf, 18.03.2026