

Gemeinde St. Michaelisdonn

Bebauungsplan Nr. 54 „Am Draisinenbahnhof“

für das Gebiet

**„südlich der Poststraße, vom Draisinenbahnhof westlich entlang
der Nebenbahnlinie nach Marne“**

Bearbeitungsstand: § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, 22.08.2023
Projekt-Nr.: 23012

Vorentwurf der Begründung

Auftraggeber

Gemeinde St. Michaelisdonn
über das Amt Burg St. Michaelisdonn
Holzmarkt 7, 25712 Burg

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 838 – 01, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage des Plangebietes	1
1.2	Planungsanlass und -ziele	1
2.	Planerische Vorgaben	2
2.1	Landes- und Regionalplanung	2
2.2	Landschaftsplanung	4
2.3	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	6
3.	Erläuterung der Planfestsetzungen	6
4.	Umweltbericht	7

Gemeinde St. Michaelisdonn

Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 54 „Am Draisinenbahnhof“

für das Gebiet

„südlich der Poststraße, vom Draisinenbahnhof westlich entlang der Nebenbahnlinie nach Marne“

Vorentwurf der Begründung

1. Lage des Plangebietes

Das ca. 9.000 m² große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 54 liegt südlich der Poststraße, westlich der Bahnlinie Hamburg – Westerland. Es umfasst den Bereich des Draisinenbahnhofs sowie ein südlich des Bahnhofs liegendes Grundstück.

Dabei handelt es sich um das Flurstück 240 der Flur 6 in der Gemeinde St. Michaelisdonn Gemarkung Hopen, das Flurstück 1185 sowie um Teilstücke der Flurstücke 612 sowie 1189 der Flur 1 in der Gemeinde und Gemarkung St. Michaelisdonn.

Das Gebiet grenzt im Norden an Wohnbebauung und im Westen an einen Vorfluter an.

1.2 Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde St. Michaelisdonn beabsichtigt den Bereich des Draisinenbahnhofs weiter auszubauen und auch den südlich angrenzenden Bereich touristisch mit Ferienunterkünften zu entwickeln.

Planungsziel ist für den Draisinenbahnhof die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets -Draisinenbahnhof- (SO 1) und für die südlich daran angrenzende Fläche die Ausweisung eines der Erholung dienenden Sondergebietes -Ferienunterkünfte- (SO 2).

Das Konzept sieht vor, den bereits genutzten Draisinenbahnhof weiter auszubauen. Entlang der Draisinenstrecke sollen Gebäude mit einer Grundfläche von 50 m² zuzüglich 10 m² Terrasse zur Beherbergung errichtet werden.

Das Projekt stellt ein Schlüsselprojekt des strategischen Tourismuskonzeptes der Gemeinde St. Michaelisdonn zur Stärkung der Erlebnis- und Aufenthaltsqualität und dem Ausbau der Beherbergungsmöglichkeiten in der Gemeinde St. Michaelisdonn dar.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

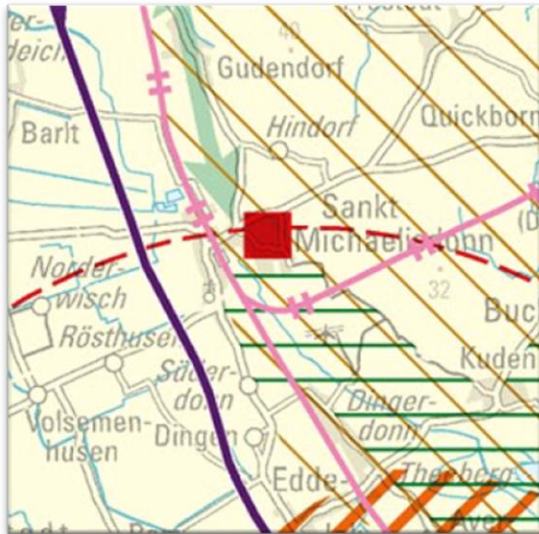


Abb. 1: Ausschnitt aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (2021)

Gemäß Fortschreibung des Landesentwicklungsplans des Landes Schleswig-Holstein (2021) liegt die Gemeinde St. Michaelisdonn im ländlichen Raum und erfüllt die Funktion eines ländlichen Zentralortes.

Das Plangebiet liegt westlich der Bahnstrecke St. Michaelisdonn – Brunsbüttel und in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung sowie einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.

Nördlich der Gemeinde ist eine Biotopverbundachse auf Landesebene verzeichnet. Westlich der Gemeinde wird eine Hochspannungseitung (≥ 220 kV) dargestellt.

Die Gemeinde St. Michaelisdonn liegt am Nordrand des 10-km Umkreises um das Mittelzentrum Brunsbüttel.

Im Landesentwicklungsplan (LEP 2021) heißt es zum Thema Tourismus:

„Eine touristische Entwicklung ist grundsätzlich in allen Teilräumen des Landes möglich“ (Ziffer 4.7 (1) Fortschreibung LEP 2021).

„In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden. Hinsichtlich der touristischen Nutzung soll dabei vorrangig auf den vorhandenen (mittelständischen) Strukturen aufgebaut werden. Darüber hinaus sollen diese Gebiete unter Berücksichtigung und Erhalt der landschaftlichen Funktionen durch den Ausbau von Einrichtungen für die landschaftsgebundene Naherholung weiter erschlossen werden“ (Ziffer 4.7.2 (3) Fortschreibung LEP 2021).

Der Regionalplan für den Planungsraum IV (2005) zeigt ähnliche Darstellungen wie der Landesentwicklungsplan. Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, das eine besondere Bedeutung zum einen für Tourismus und Erholung und zum anderen für Natur und Landschaft aufweist. In östlicher Richtung liegt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Die Karte des Regionalplans für den Planungsraum IV zeigt zudem, dass sich das Plangebiet etwa 2 km nordwestlich des Flugplatzes Hopen (St. Michaelisdonn) befindet und innerhalb des 4-km Bauschutzbereiches liegt.



Abb. 2: Ausschnitt aus den Regionalplan Planungsraum IV (2005)



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans Planungsraum III (2023)

In der Neuaufstellung des Regionalplans (Entwurf 2023) werden Einflugsektor und Bauschutzbereiche für den Flugplatz Hopen nicht mehr dargestellt. Darüber hinaus ist westlich der Gemeinde St. Michaelisdonn der Verlauf einer Hochspannungsfreileitung sowie einer unterirdisch verlaufenden Hochspannungstrasse (beide ≥ 220 kV) verzeichnet.

Ferner wurden die Vorranggebiete für Windenergienutzung, die bisher in der Teilaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III Sachthema Windenergie an Land (2020) dargestellt wurden, in den Planentwurf nachrichtlich übernommen. Ansonsten zeigt der Plan eine ähnliche Darstellung wie der gegenwärtig gültige Regionalplan.

Das Plangebiet befindet sich demnach in einem Entwicklungsgebiet für Tourismus und Erholung.

„In diesen Gebieten soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten von Tourismus und Erholung angestrebt werden. Bei neuen touristischen Angeboten und Übernachtungsmöglichkeiten soll auf eine gute Integration in den Siedlungszusammenhang und in vorhandene Tourismus- und Erholungsstrukturen geachtet werden“ (Ziffer 2.7 (3) Regionalplan Planungsraum III Neuaufstellung - Entwurf 2023).



Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum III - Thema Windenergie (2020)

Die Teilaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III Sachthema Windenergie an Land (2020) zeigt die nächstgelegenen Vorranggebiete für Windenergieanlagen etwa westlich (PR3_DIT_095) sowie südwestlich (PR3_DIT_102).

2.2 Landschaftsplanung

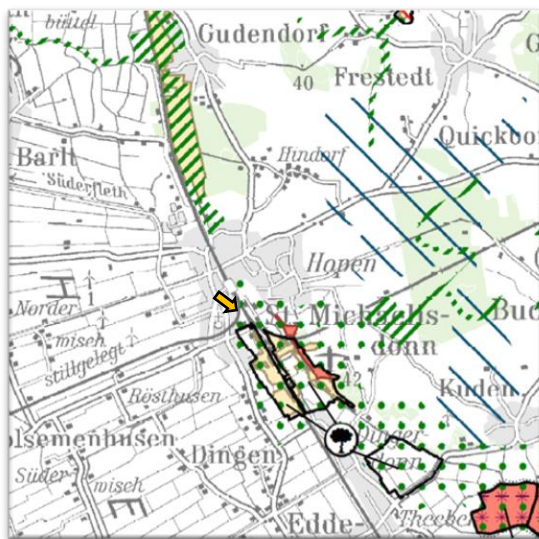


Abb. 5: Ausschnitt aus der Hauptkarte 1 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020)

Der aktuelle Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020) weist in Hauptkarte 1 nordöstlich des Gemeindegebietes ein geplantes Trinkwasserschutzgebiet aus.

Nördlich und östlich der Gemeinde befinden sich Verbundachsen mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Der südliche Teil der Gemeinde ist zudem als Schwerpunktbereich mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem gekennzeichnet.

Es befinden sich mehrere Schutzgebiete gemäß Bundes- und Landesnaturschutzgesetz im südlichen Gemeindegebiet.

Südöstlich des Plangebiets befindet sich in etwa 600 m Entfernung das Naturschutzgebiet ‚Kleve‘ (§ 23 (1) BNatSchG i. V. m. § 13 LNatSchG) sowie südlich in etwa 250 m Entfernung das FFH-Gebiet ‚Klev – und Donnlandschaft bei St. Michaelisdonn‘.

Südöstlich des Plangebiets liegt ferner in etwa 6,0 km Entfernung das Naturschutzgebiet ‚Kudensee‘ mitsamt FFH- und Vogelschutzgebiet.

Südlich des Plangebiets zeigt Hauptkarte 1 im Bereich des Naturschutzgebiets gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG > 20 ha.



Abb. 6: Ausschnitt aus der Hauptkarte 2
Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III
(2020)

Hauptkarte 2 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III zeigt, dass das östliche Gemeindegebiet von St. Michaelisdonn in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung liegt.

Eine Knicklandschaft grenzt als historische Kulturlandschaft im Osten an das Siedlungsgebiet an. Im südlichen Gemeindegebiet befinden sich ein Beet- und Grüppengebiet als historische Kulturlandschaft, sowie ein Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 (1) BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

Hauptkarte 2 zeigt ferner als nächstgelegenes Landschaftsschutzgebiet das Gebiet ‚Hoper Mühle‘, welches sich ca. 150 m östlich des Plangebietes befindet.

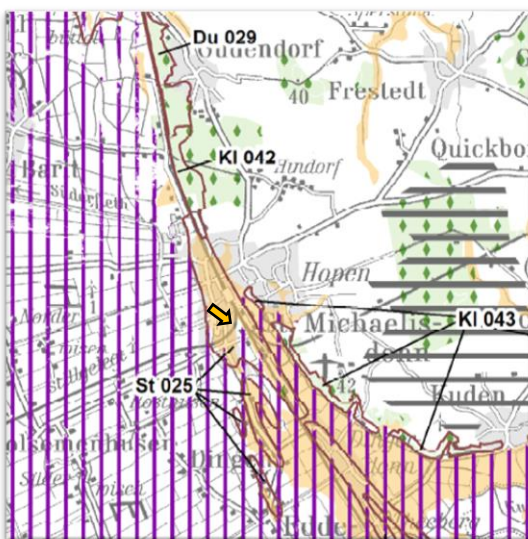


Abb. 7: Ausschnitt aus der Hauptkarte 3
Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III
(2020)

Nach Hauptkarte 3 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III liegt der südliche Teil der Gemeinde St. Michaelisdonn in einem Hochwasserrisikogebiet für Küstenhochwasser.

Das Plangebiet liegt teilweise im Geotop ‚Nehrungshaken bei St. Michaelisdonn‘ (St 025) und westlich des Geotops ‚Kliff Burg – Dithmarschen – Kuden – St. Michaelisdonn‘ (KI 043). Ferner ist das Plangebiet durch das Vorkommen klimasensitiver Böden gekennzeichnet.

Östlich der Gemeinde ist das Vorkommen einer Waldfläche > 5 ha sowie das Vorkommen oberflächennaher Rohstoffe verzeichnet.

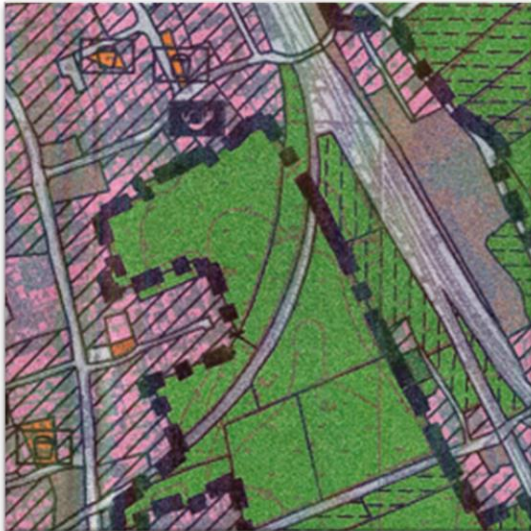


Abb. 8: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Gemeinde St. Michaelisdonn (1995)

Der Landschaftsplan (1995) der Gemeinde St. Michaelisdonn zeigt in Karte 6 Teilräume / Lebensraumtypen für das Plangebiet eine Fläche Intensivgrünland sowie Verkehrsflächen (Bahnanlagen).

Nördlich sowie westlich liegen verstädterte Siedlungsgebiete. Im Osten grenzen weitere Verkehrsflächen der Bahn sowie Magergrünland an. Südlich der angrenzenden Bahnstrecke der Draisinenbahn liegen weitere Flächen Intensivgrünlands.

2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan



Abb. 9: Ausschnitt aus der Neubekanntmachung Flächennutzungsplan Gemeinde St. Michaelisdonn (2014)

Der Flächennutzungsplan weist aktuell gemischte Bauflächen sowie Bahnanlagen für das Plangebiet aus. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Verbandsvorfluter.

Als angrenzende Nutzungen zeigt der Flächennutzungsplan im Norden und Westen gemischte Bauflächen sowie Flächen für den Gemeindebedarf -Post-. Südlich liegen Flächen für die Landwirtschaft und östlich weitere Bahnanlagen sowie daran angrenzend gewerbliche Bauflächen.

Für die Realisierung des Vorhabens ist eine Änderung des Flächennutzungsplans (24. Änderung) und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 erforderlich. Die Bauleitpläne sind im Normalverfahren inkl. Umweltprüfung und Umweltbericht aufzustellen.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

Die Erläuterung der Planfestsetzungen erfolgt im weiteren Verfahren.

4. Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Betrachtet werden darin die Schutzgüter Biotope, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander.

Das Planungsziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 ist die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes 1 (SO 1) -Draisinenbahnhof- sowie des der Erholung dienenden Sondergebietes 2 (SO 2) -Ferienunterkünfte-.

Naturschutzgebiete

Südöstlich des Plangebiets befindet sich in etwa 600 m Entfernung das Naturschutzgebiet ‚Kleve‘. Das mit der Verordnung vom 08.11.1962 ausgewiesene, etwa 12 ha große Gebiet ist Bestandteil des 222 ha großen FFH-Gebiets ‚Klev- und Donnlandschaft bei St. Michaelisdonn‘. Es handelt sich dabei um ein historisches Kliff der ehemaligen Nordseeküste, das durch einen mit Niederwald sowie Eichen-Mischwäldern bestandenen Geesthang charakterisiert ist. Im südlichen Bereich befindet sich eine Heidefläche, die unter anderem den Anhang IV Arten der FFH-Richtlinie Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und Schlingnatter (*Coronella austriaca*) Lebensraum bietet.

FFH-Gebiete

Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt etwa 250 m südlich des Geltungsbereichs. Es handelt sich dabei um das FFH-Gebiet ‚Klev – und Donnlandschaft bei St. Michaelisdonn‘ (DE 2020 – 301). Das etwa 222 ha große Gebiet umfasst zwei Teilflächen der ehemaligen Küstenlandschaft mit unterschiedlichen Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie. Übergreifendes Schutzziel ist die Erhaltung einer großräumigen, naturnahen, weitgehend offenen alten Küstenlandschaft mit vielfältigen, artenreichen Komplexen unterschiedlicher Lebensräume.

Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 befindet sich etwa 150 m westlich des nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiets. Es handelt sich dabei um das Landschaftsschutzgebiet ‚Hoper Mühle‘, das per Verordnung vom 29.10.1963 ausgewiesen wurde.

Schutzwürdige Biotope

In der Biotopkartierung Schleswig-Holstein sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 keine gesetzlich geschützten Biotope dargestellt.

Das nächstgelegene gesetzlich geschützten Biotop (sonstiges mesophiles Grünland mittlerer Standorte) grenzt südlich der Bahnstrecke der Draisinenbahn an das Plangebiet an.

Landschaftsplanung

Der aktuelle Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020) weist in Hauptkarte 1 nordöstlich des Gemeindegebietes ein geplantes Trinkwasserschutzgebiet aus.

Nordwestlich und östlich der Gemeinde befinden sich Verbundachsen mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Der südliche Teil der Gemeinde ist zudem als Schwerpunktbereich mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem gekennzeichnet.

Es befinden sich mehrere Schutzgebiete gemäß Bundes- und Landesnaturschutzgesetz im südlichen Gemeindegebiet.

Südöstlich des Plangebiets befindet sich in etwa 600 m Entfernung das Naturschutzgebiet ‚Kleve‘ (§ 23 (1) BNatSchG i. V. m. § 13 LNatSchG) sowie südlich in etwa 250 m Entfernung das FFH-Gebiet ‚Klev – und Donnlandschaft bei St. Michaelisdonn‘.

Südöstlich des Plangebiets liegt ferner in etwa 6,0 km Entfernung das Naturschutzgebiet ‚Kudensee‘ mitsamt FFH- und Vogelschutzgebiet.

Südlich des Plangebiets zeigt Hauptkarte 1 im Bereich des Naturschutzgebiets gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG > 20 ha.

Hauptkarte 2 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III zeigt, dass das östliche Gemeindegebiet von St. Michaelisdonn in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung liegt.

Eine Knicklandschaft grenzt als historische Kulturlandschaft im Osten an das Siedlungsgebiet an. Im südlichen Gemeindegebiet befinden sich ein Beet- und Grüppengebiet als historische Kulturlandschaft, sowie ein Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellungen nach § 26 (1) BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

Hauptkarte 2 zeigt ferner als nächstgelegenes Landschaftsschutzgebiet das Gebiet ‚Hoper Mühle‘, welches sich ca. 150 m östlich des Plangebietes befindet.

Nach Hauptkarte 3 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III liegt der südliche Teil der Gemeinde St. Michaelisdonn in einem Hochwasserrisikogebiet für Küstenhochwasser.

Das Plangebiet liegt teilweise im Geotop ‚Nehrungshaken bei St. Michaelisdonn‘ (St 025) und westlich des Geotops ‚Kliff Burg – Dithmarschen – Kuden – St. Michaelisdonn‘ (KI 043). Ferner ist das Plangebiet durch das Vorkommen klimasensitiver Böden gekennzeichnet.

Östlich der Gemeinde ist das Vorkommen einer Waldfläche > 5 ha sowie das Vorkommen oberflächennaher Rohstoffe verzeichnet.

Der Landschaftsplan (1995) der Gemeinde St. Michaelisdonn zeigt in Karte 6 Teilräume / Lebensraumtypen für das Plangebiet eine Fläche Intensivgrünland sowie Verkehrsflächen (Bahnanlagen).

Nördlich sowie westlich liegen verstärkte Siedlungsgebiete. Im Osten grenzen weitere Verkehrsflächen der Bahn sowie Magergrünland an. Südlich der angrenzenden Bahnstrecke der Draisinenbahn liegen weitere Flächen Intensivgrünlands.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist aktuell gemischte Bauflächen sowie Bahnanlagen für das Plangebiet aus. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Verbandsvorfluter.

Prüfbedarf

Im Rahmen des Umweltberichts wird eine schutzgutbezogene Bestandserfassung durchgeführt.

Hier ist insbesondere das Schutzgut Boden zu betrachten, da es durch die geplante Errichtung von Gebäuden und Wegeflächen besonders betroffen ist. Darüber hinaus sind die Auswirkungen der Planung auf den angrenzenden Vorfluter und dessen sich im nördlichen Teil des Plangebiets befindlichen Abschnitts besonders zu prüfen.

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz) wird geprüft, ob besonders und streng geschützte Arten von der Realisierung des geplanten Vorhabens betroffen sein können.

Die Behörden werden aufgefordert, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ihre Anregungen mitzuteilen und sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern sowie ihnen dazu vorliegende umweltrelevante Unterlagen und Informationen zur Verfügung zu stellen.

Der Umweltbericht wird ergänzt, bevor die Bauleitplanung als Entwurf beschlossen und gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt wird.

Gemeinde St. Michaelisdonn, ____ . ____ . ____

(Bürgermeister)