

Gemeinde St. Michaelisdonn

(Kreis Dithmarschen)

Bebauungsplan Nr. 45 a „Grüne Insel“

für das Gebiet

„nördlich des Helser Geestweges und östlich der Straße Marschenblick sowie südlich der Bebauung am Grünen Weg“

Bearbeitungsstand: §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB, 19.02.2025

Projekt-Nr.: 24018

Entwurf der Begründung

Auftraggeber

Gemeinde St. Michaelisdonn
über das Amt Burg – St. Michaelisdonn
Holzmarkt 7, 25712 Burg (Dithm.)

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 Plangebiets	1
1.2	Planungsanlass und -ziele	2
2.	Planerische Vorgaben	3
2.1	Landes- und Regionalplanung	3
2.2	Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	5
2.3	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	6
3.	Erläuterung der Planfestsetzungen	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
3.4	Grünordnung	9
3.4.1	Artenschutz	9
3.4.2	Vermeidung, Minimierung, Ausgleich	12
3.5	Immissionsschutz	12
3.5.1	Gewerbelärm	12
3.5.2	Verkehrslärm	14
3.5.3	Außenlärm	15
3.5.4	Schattenwurf	16
3.5.5	Emissionen	17
3.6	Störfallbetriebe	17
3.7	Denkmalschutz	17
4.	Verkehrerschließung	17
5.	Technische Infrastruktur	19
5.1	Versorgung	19
5.2	Entsorgung	19
6.	Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse	20
7.	Flächenbilanzierung	20
8.	Kosten	20
9.	Anlagen	21
9.1	18. Änderung des Flächennutzungsplans	
9.2	Schalltechnisches Gutachten (3 Teile)	
9.2.1	Schallimmissionen durch Gewerbelärm	
9.2.2	Schallimmissionen durch Verkehrslärm	
9.2.3	Schutz gegen Außenlärm	
9.3	Schattenwurfprognose	
9.4	Überprüfung der vorhandenen Untersuchungen	

Gemeinde St. Michaelisdonn

(Kreis Dithmarschen)

Bebauungsplan Nr. 45 a „Grüne Insel“

für das Gebiet

„nördlich des Helser Geestweges und östlich der Straße Marschenblick sowie südlich der Bebauung am Grünen Weg“

Entwurf der Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

1.1 Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 a „Grüne Insel“ liegt im nordwestlichen Gemeindegebiet von St. Michaelisdonn am Helser Geestweg und der Straße Marschenblick. Die Fläche befindet sich im nördlichen alten Ortskern auf der alten Donnlinie.

Bei dem westlich des Versorgungsbereiches Burger Straße gelegenen Plangebiet handelt es sich um eine rund 1,2 ha große, teilweise bebaute Fläche, die wohnbaulich nachverdichtet werden soll.

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden von der Bebauung südlich des Grünen Weges und im Osten von den Grundstücken Johannßenstraße Nr. 69 (teilweise), 71, 73 und 75 sowie vom Grundstück Helser Geestweg Nr. 6. Südlich grenzt der Helser Geestweg an das Plangebiet und im Westen die Straße Marschenblick. Das Gebiet ist vollständig von Bebauung umgeben.

Konkret handelt es sich um die Flurstücke 377, 376, 391 bis 399, 111/21, 111/10 und ein Teil vom Flurstück 111/22 der Flur 1 Gemeinde St. Michaelisdonn, Gemarkung Westdorf. Zudem wird ein rund 2 bzw. 7 m breiter Streifen des Flurstücks 555, Flur 2, Gemeinde St. Michaelisdonn, Gemarkung Westdorf im Plangebiet (Helser Geestweg) in das Plangebiet einbezogen.

Umgeben ist das Plangebiet überwiegend von Wohnbebauung, wobei Einzelhäuser in der Umgebung dominieren. Westlich des Plangebietes befindet sich das B.-Plangebiet Nr. 24 a der Gemeinde, das ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

1.2 Planungsanlass und -ziele

Das Plangebiet wurde im Jahr 2016 als Baustein in das Ortskernentwicklungskonzept aufgenommen, da sich die innerörtliche Freifläche aus gemeindlicher sowie städtebaulicher Sicht eignet, die Siedlungsstruktur im alten Ortskern nachzuverdichten und aufzuwerten.

Die Gemeinde ist bestrebt, im Plangebiet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu realisieren, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt (§ 1 (5) BauGB). Entsprechend lagen Vorhaben im Innenbereich, sofern eine Flächenverfügbarkeit besteht, im Fokus der Gemeinde (B.-Pläne Nr. 43 und 44, Aufhebung des B.-Plans Nr. 29 im Außenbereich). Der Vorrang der Innenentwicklung wurde dabei seitens der Gemeinde in den letzten Jahren konsequent verfolgt.

Zudem will die Gemeinde die Herausforderungen des demografischen Wandels annehmen und aktiv gestalten. Insbesondere standen neue Wohnformen für das Zusammenleben von Jung und Alt im Fokus. Der wesentliche Teil des Projektes wurde mit 3 Gebäuden und insgesamt 39 Wohnungen auf Basis des Bebauungsplans Nr. 45 bereits realisiert. Der Wohnungsbau wurde genossenschaftlich organisiert.

Das Wohnprojekt stellt aus Sicht der Gemeinde eine innovative Entwicklung des Innenbereichs dar, die weit über die Gemeindegrenzen von St. Michaelisdonn Beachtung gefunden hat.

Aufgrund eines Formfehlers wurde der Bebauungsplan Nr. 45 im Jahr 2023 seitens des OVG Schleswig für unwirksam erklärt. Die Gemeinde hält jedoch an Ihren Planungszielen grundsätzlich fest und hat sich für die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplans in leicht modifizierter Form entschieden.

Auf ein größeres Gemeinschaftshaus (Torhaus) wird verzichtet. Stattdessen werden zusätzliche Wohngebäude zwischen der Grünfläche und dem Helser Geestweg errichtet. Die Grünfläche wird zu diesem Zweck verkleinert. Es sind vier kleinere Holzhäuser geplant. Im Übrigen wird die Planung an den Bestand angepasst und auf die notwendigen Festsetzungen reduziert.

Eine Weiterentwicklung und Nachverdichtung bietet weiterhin die Möglichkeit, den alten Ortskern angrenzend an die Landesstraßen L 138 und L 144, in unmittelbarer Nähe zur Verbindungsachse Burger Straße und in guter räumlicher Zuordnung zu den zentralen Versorgungsbereichen, zu stärken.

Ziel der Planung ist, die Fläche als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festzusetzen. Zusätzlich sollen großzügige Grünflächen festgesetzt werden, die den Charakter des Projektes „Grüne Insel“ weiterhin unterstreichen.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

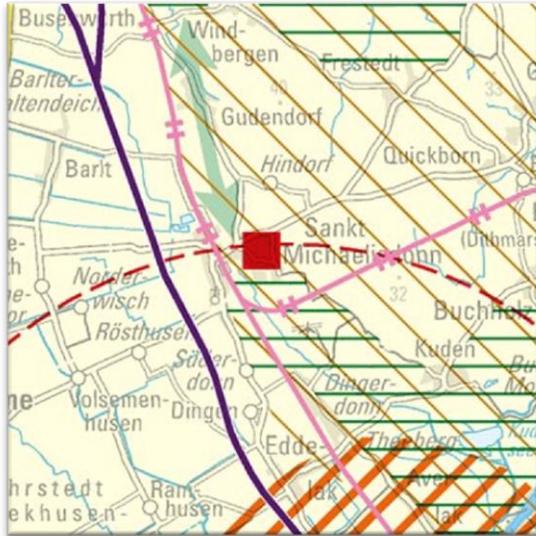


Abb. 1: Ausschnitt aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplan (2021)

Die Gemeinde St. Michaelisdonn (Kreis Dithmarschen) liegt gemäß Fortschreibung des Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein (LEP 2021) im ländlichen Raum und erfüllt die Funktion eines ländlichen Zentralorts. Ländliche Zentralorte sind multifunktionale Schwerpunkte und unter anderem in ihrer wohnbaulichen Struktur zu stärken und zu sichern (vgl. Ziffer 3.1.4 LEP 2021).

Ferner befindet sich St. Michaelisdonn am Nordrand des 10 km - Umkreises um das Mittelzentrum Brunsbüttel. Nördlich der Gemeinde ist eine Biotopverbundachse auf Landesebene verzeichnet.

Westlich des Plangebiets wird ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft und ein Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung dargestellt.

Östlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke St. Michaelisdonn - Brunsbüttel. In westlicher Richtung ist eine Hochspannungsleitung (≥ 220 kV) zur Stromversorgung dargestellt.

Mit Stand vom 31.12.2023 hat die Gemeinde 3.533 Einwohnerinnen und Einwohner.

Im Landesentwicklungsplan (Fortschreibung 2021) unter Punkt 3.1.4 heißt es zum Sachverhalt Ländliche Zentralorte:

„Ländliche Zentralorte stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes sicher. In dieser Funktion sind sie zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.“

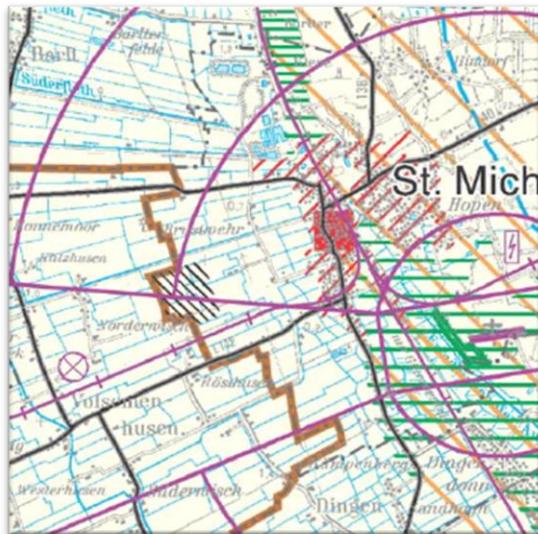


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum IV (2005)

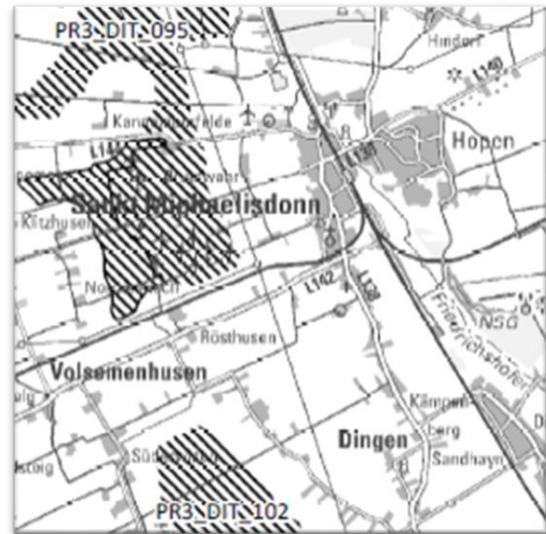


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum III (Windenergie an Land) (2020)

Der Regionalplan für den Planungsraum IV (2005) zeigt ähnliche Darstellungen wie der Landesentwicklungsplan. Das Plangebiet liegt westlich eines Gebiets, 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 1,9 km nordwestlich des Flugplatzes Hopfen (St. Michaelisdonn) befindet und innerhalb des Anflugsektors (Radius 10,0 km) liegt.

Die Teilaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III Sachthema Windenergie an Land (2020) zeigt die nächstgelegenen Vorranggebiete für Windenergieanlagen etwa 1,1 km nordwestlich (PR3_DIT_095) sowie etwa 3,5 km südwestlich (PR3_DIT_102).



Abbildung 4: Ausschnitt aus der Fortschreibung des Regionalplans (Entwurf) 2023

Die Fortschreibung des **Regionalplans für den Planungsraum III** von 2023 (RP-Entwurf) zeigt ähnliche Darstellungen wie der Landesentwicklungsplan. Gemäß RP 2023 befindet sich östlich des Plangebietes ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Des Weiteren befindet sich südöstlich in ca. 1,5 km Entfernung ein Naturschutzgebiet. Innerhalb des Gemeindegebietes, beginnend östlich des Plangebietes, befindet sich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Westlich und nördlich der Gemeinde verlaufen Freileitungen mit Höchstspannungen von ≥ 220 kV und 110 kV, zudem verläuft in

Nord-Süd-Richtung ein Erdkabel mit einer Höchstspannung von ≥ 220 kV. Südöstlich beginnt ein Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe.

2.2 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020) zeigt in Hauptkarte 1 mehrere Schutzgebiete gemäß Bundes- und Landesnaturschutzgesetz im südlichen Gemeindegebiet. Südöstlich des Plangebiets befindet sich in etwa 1,5 km Entfernung das Naturschutzgebiet ‚Kleve‘ (§ 23 (1) BNatSchG i. V. m. § 13 LNatSchG) sowie in etwa 1,2 km 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. Östlich des Plangebiets zeigt Hauptkarte 1 im Bereich des Naturschutzgebiets gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG > 20 ha.



Abb. 4: Ausschnitt aus der Hauptkarte 1
Landschaftsrahmenplan Planungsraum III (2020)

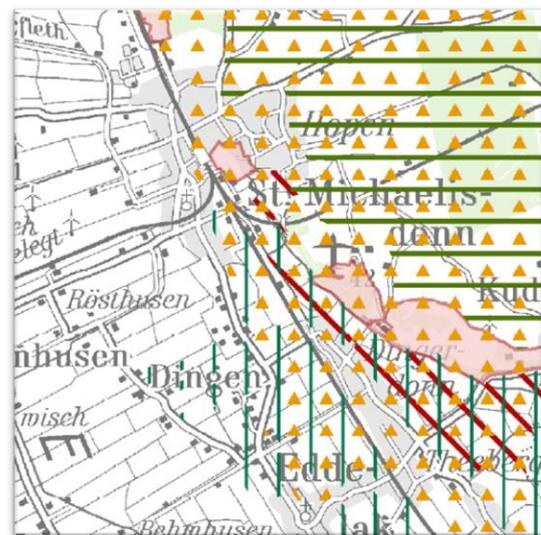


Abb. 5: Ausschnitt aus der Hauptkarte 2
Landschaftsrahmenplan Planungsraum III (2020)

Nördlich und östlich von St. Michaelisdonn liegen 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. Östlich der Ortslage liegt zudem ein geplantes Trinkwasserschutzgebiet.

Gemäß Hauptkarte 2 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III (2020) liegt das östliche Gemeindegebiet in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Östlich grenzt eine Knicklandschaft als historische Kulturlandschaft an die Gemeinde an. Östlich der Eddelaker Straße wird ein Beet- und Grüppengebiet als historische Kulturlandschaft sowie ein Gebiet, das die Voraussetzung für eine Unterschutzstellung nach § 26 (1) BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt, dargestellt.

Ferner zeigt Hauptkarte 2 das Landschaftsschutzgebiet ‚Klev von St. Michaelisdonn bis Burg‘, welches etwa 1,5 km vom Plangebiet entfernt in südöstlicher Richtung liegt.

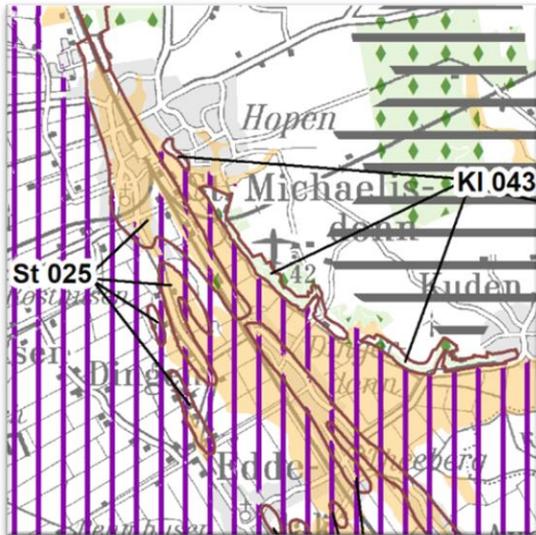


Abb. 6: Ausschnitt aus der Hauptkarte 3
Landschaftsrahmenplan Planungsraum III (2020)

Nach Hauptkarte 3 des Landschaftsrahmenplans liegt der südliche Teil der Gemeinde in einem Hochwasserrisikogebiet für Küstenhochwasser.

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Geotop ‚Nehrungshaken bei St. Michaelisdonn‘ (St 025) und liegt westlich des Geotops ‚Kliff Burg in Dithmarschen – Kuden – St. Michaelisdonn‘ (KI 043).

Ferner werden östlich des Plangebiets Vorkommen klimasensitiver Böden verzeichnet. Östlich des Plangebiets wird der Forst Christianslust als Waldfläche > 5 ha dargestellt.

2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde St. Michaelisdonn weist das Plangebiet aktuell als gemischte Baufläche (M) aus. Die Umgebung ist ebenfalls überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Das westlich des Plangebiets gelegene Wohngebiet (Straße Marschenblick; B.-Plan Nr. 24 a; 4. Änderung des Flächennutzungsplans) ist der Nutzungsart entsprechend als Wohnbaufläche dargestellt.

Ein Bebauungsplan liegt dem Plangebiet überwiegend nicht mehr zu Grunde. Einzig ein rund 2 m breiter Streifen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze sowie das Grundstück Helser Geestweg 16 befinden sich innerhalb des B.-Plangebietes Nr. 24 a der Gemeinde. Das angesprochene Grundstück ist bereits als WA überplant; der rund 2 m breite Streifen ist mit einem Anpflanzgebot versehen.

Da sich an diesen Bereich Flächen für Gemeinschaftsgaragen anschließen und eine Eingrünung zur Abgrenzung der ursprünglichen Brachfläche städtebaulich nicht mehr notwendig war, wurde eine Überplanung der westlich angrenzenden Fläche als Straßenverkehrsfläche erforderlich, um eine Zufahrt vom Marschenblick aus zu ermöglichen. Der zuletzt aufgestellte rechtsgültige Bebauungsplan überlagert vorausgehende Bebauungspläne (lex posterior derogat legi priori).

Um die innerörtliche Fläche nachhaltig und effizient zu nutzen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans weiterhin erforderlich. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend nach § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Es handelt sich um die 18. Änderung des FNP der Gemeinde durch Berichtigung (vgl. Anlage 9.1 der Begründung).

UVP-pflichtige Vorhaben werden durch das Planvorhaben nicht begründet und eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten ist nicht erkennbar. Störfallbetriebe befinden sich nicht in relevanter Nähe zum Plangebiet und mit der Planung werden keine Störfallbetriebe ermöglicht.

Es handelt sich des Weiteren um eine Nachverdichtung im Innenbereich mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² (hier: rund 3.500 m²). Dem Bedarf der Bevölkerung nach Wohnraum wird Rechnung getragen.

Somit sind die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren erfüllt.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die vorliegende Planung soll eine innerörtliche und teilweise bebaute Fläche wohnbaulich nachverdichtet werden. Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen.

Entsprechend dem Planungsziel soll die Fläche als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Es gliedert sich in 3 Bereiche (WA 1 im Norden, WA 2 im Südwesten und WA 3 im Südosten).

Aufgrund des hohen Stellplatz- und Garagenbedarfs im Plangebiet werden im Bebauungsplan Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und / oder Gemeinschaftsgaragen festgesetzt. Diese dienen dem Wohngebiet WA 1. Ausweislich der Planzeichnung darf an die Grundstücksgrenze herangebaut werden. Abstandsflächen sind insoweit nicht erforderlich (vgl. § 6 (1) Satz 4 LBO 2024).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), durch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse sowie einer maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als allgemeines Wohngebiet und der vorhandenen oder angestrebten baulichen Dichte mit 0,35 bzw. 0,4 festgesetzt.

Im Baugebiet WA 1 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die maximale Gebäudehöhe wird im WA 1 auf 12,0 m festgesetzt, um den Gebäudebestand zu sichern, die Entwicklung der innovativen Wohnform weiterhin zu fördern und die Einbindung des Plangebiets in die Umgebung im notwendigen Umfang zu sichern.

Die angrenzende Wohnbebauung im Westen und Norden weist geringere Gebäudehöhen auf.

Die Gemeinde hält es grundsätzlich für sinnvoll, wenn verdichtet und in die Höhe gebaut wird. Nachverdichtung im Innenbereich muss sich nicht am Status Quo orientieren. Das Baugesetzbuch sieht den Vorrang der Innenentwicklung vor und stellt den Bodenschutz in den Vordergrund, was über eine gewisse Höhenentwicklung jedenfalls erreicht werden kann.

Für das angrenzende Grundstück Marschenblick 2 befindet sich im Osten eine Garage und der Zufahrtsbereich. Die verbleibenden Freiflächen sind nicht nachteilig betroffen. Belichtung und Besonnung nach Maßgabe der Landesbauordnung hält die Gemeinde überdies für ausreichend, auch soweit die neue Bebauung an vorhandene Bebauung heranreicht. Die Übrigen Gebäude und Außenwohnbereiche weisen größere Abstände zum Plangebiet auf.

Im WA 2 wird hinsichtlich der geänderten Planungsziele maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Die Firsthöhe wird auf 9,0 m begrenzt. Im WA 3 wird aufgrund der Bestandssituation eine Firsthöhe von 10,0 m und eine Zweigeschossigkeit berücksichtigt.

Als Höhenbezugspunkte sind in allen Baufeldern sowie innerhalb der privaten Grünfläche jeweils Höhen von 2,5 m über Normalhöhennull heranzuziehen.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der örtlichen Bebauung in der Umgebung wird für den Planbereich eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Die größeren Baufelder ermöglichen eine möglichst freie Gestaltung der Gebäudetypen. Im Baugebiet 1 (WA 1) verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 5 m zur nordwestlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze sowie im Abstand von 5 m zum östlich im Plangebiet gelegenen Knick. Südwestlich wird das Baugebiet von einem Fußweg begrenzt. Hier beträgt der Abstand zwischen Fußweg und Baugrenze 3 m, um einen ausreichenden Abstand für die vorgesehenen Nutzungen einzuhalten.

Im Baugebiet WA 2 verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 3 m zur privaten Verkehrsfläche, 8 m bzw. 4 m zum Helser Geestweges, entsprechend des baulichen Bestandes in ein Meter Abstand zur Straße Marschenblick und hält im Übrigen einen Abstand von 5 m zur Stellplatzanlage und von 2 m zu den privaten Grünflächen ein.

Das WA 3 (Grundstück Helser Geestweg 8) hält 3 m zur privaten Straßenverkehrsfläche, zu den Gemeinschaftsanlagen sowie zum östlichen Nachbargrundstück ein. Zum Helser Geestweg hin wird ein Abstand von 8 m berücksichtigt. In den 8 m tiefen Bereichen zum Helser Geestweg im WA 2 und WA 3 ist die Errichtung von Stellplätzen vorgesehen.

3.4 Grünordnung

Der Bebauungsplan Nr. 45 a wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist entlang der Ostgrenze ein Knick vorhanden. Des Weiteren ist an der nördlichen Grenze ein rund 10 m langer Knickabschnitt vorhanden. Beide Knicks bleiben vollständig erhalten. Um die Funktion als Knick weiterhin beizubehalten, wird entlang des Knicks ein Schutzstreifen von 3 m festgesetzt. Innerhalb des Schutzstreifens sind weder bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO noch Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO zulässig.

Die Baugrenze verläuft im Abstand von 5 m zum Knickfuß. Ein geringfügiges Überschreiten von Gebäudeteilen und Balkonen kann gemäß § 23 (3) Satz 2 BauNVO zugelassen werden.

Im Bereich der östlichen Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze ist eine Unterschreitung des Knickschutzstreifen auf 1 m, gemessen vom Knickfuß, erforderlich, um die notwendigen Stellplätze vorzuhalten.

Innerhalb der privaten Grünflächen soll ein Spielplatz entstehen. Dieser soll für die Allgemeinheit zugänglich sein. Dieser wird als private Grünfläche -Spielplatz- festgesetzt. Die öffentliche Zugänglichkeit ist seitens des Projektträgers sicherzustellen.

Zudem wird eine private Grünfläche -Gärten- festgesetzt. Hier findet ‚Urban Gardening‘ statt. Dies soll den gemeinschaftlichen Charakter der Grünen Insel unterstützen.

Die vorgesehenen Flächen für Gemeinschaftsgaragen und –stellplätze sollen zusätzlich im Bereich des Marschenblicks durch Baumpflanzungen eingegrünt werden. Zu diesem Zweck wurden an der Straße Marschenblick vier heimische und standortgerechte Bäume gepflanzt. Diese sind dauernd zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (Stammumfang mindestens 14 / 16 cm).

Umweltschädliche Auswirkungen durch die Planung sind aufgrund des Abstandes zu Schutzgebieten sowie der angestrebten Nutzung als Wohngebiet nicht zu erwarten.

3.4.1 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 wurde eine Potenzialabschätzung zu den möglichen Vorkommen der beschriebenen Arten durchgeführt. In diesem Zusammenhang ist eine Ortsbegehung am 06.01.2025 erfolgt.

Um die möglichen Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die potenziell vorkommenden Arten zu analysieren, wurden die Auswirkungen beschrieben und definiert. Auf-

bauend darauf erfolgte die Bewertung der artenschutzrechtlichen Relevanz des Vorhabens auf die jeweilige Art.

Käfer: Aufgrund fehlender Habitats und mangelnder Verbreitung der in Schleswig-Holstein vertretenen Arten (Eremit, Heldbock, Breitflügeltauchkäfer, Breitrand) des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Planungsgebiet, ist ein Vorkommen im Geltungsbereich unwahrscheinlich.

Die Käferarten „Breitflügeltauchkäfer“ und „Breitrand“, die beide zu den Schwimmkäfern gehören, besiedeln zumeist nährstoffarme Stillgewässer, welche im Vorhaben-gebiet nicht vorhanden sind.

Die Käferarten „Eremit und Heldbock“ sind als stenotope Arten auf bestimmte Biotope angewiesen, welche aus alten Laubbäumen bestimmter Arten (Stieleiche, Buche u. ä.) gebildet werden. Diese müssen einen hohen Totholzanteil aufweisen und im Besonderen mulmreiche Baumhöhlen besitzen, damit die Entwicklung vom Ei zum Imago erfolgen kann. Entsprechende Brut- und Habitatbäume mit entsprechendem Alter kommen im Plangebiet nicht vor.

Libellen: Das Vorkommen von Libellenarten, insbesondere deren Larvenstadien, des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist aufgrund fehlender charakteristischer Lebensräume im Geltungsbereich auszuschließen. Eine Beeinträchtigung der Libellenarten ist aufgrund der Entfernung und der lokal begrenzten Wirkung des Vorhabens nicht zu erkennen.

Schmetterlinge: Das Vorkommen von Schmetterlingsarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist aufgrund ihrer Verbreitung bzw. ihrer Habitatanforderungen im Plangebiet auszuschließen.

Amphibien: Alle einheimischen Amphibienarten stellen sehr spezifische Ansprüche an ihre Lebensräume. Geeignete Habitats sind im Bereich des Bebauungsplans Nr. 45a nicht vorhanden.

Aufgrund der Lage des Untersuchungsraumes innerhalb der bebauten Ortslage sowie das Nicht-Vorhandensein von geeigneten Habitats ist das Vorkommen von Amphibien in diesem Bereich unwahrscheinlich. Daher ist davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung gemäß § 44 BNatSchG nicht vorliegt.

Reptilien: Das Vorkommen der besonders geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist aufgrund mangelnder Habitats im untersuchten Bereich auszuschließen.

Fledermäuse: Fledermäuse halten sich über das Jahr zu entsprechenden Zeiten in ihren Sommerquartieren oder Winterquartieren auf. Zu den Sommerquartieren gehören unter anderen die Wochenstuben, Balzquartiere und Tagesverstecke. Wochenstuben befinden sich u. a. in Bäumen ab einem Durchmesser von 30 cm und in ihnen werden die Jungen Fledermäuse von den Weibchen aufgezogen.

Die Balzquartiere können sich an Gebäuden oder Bäumen befinden, diese werden jedoch nur kurzfristig als Ort der Zusammenkunft genutzt. Die Tagesverstecke werden hauptsächlich durch abgeplatzte Baumrinden, spalten oder dichten Pflanzenbewuchs an Bäumen gebildet. Diese Quartiere weisen in der Regel keine besondere Bedeutung für die Fortpflanzung oder Überwinterung auf.

Als Winterquartiere werden Baumhöhlen an Bäumen mit einem Durchmesser ab 50 cm, Höhlen, Stollen, Keller oder ruhige Plätze an oder in Gebäuden genutzt.

Im Bestand der Gebäude, wo sich potenziell Fledermäuse befinden können, wird nicht eingegriffen. Das WA 2 in dem Holzhäuser aufgestellt werden sollen, besitzt keine Bäume oder weitere Strukturen, in welchen sich Fledermäuse aufhalten und fortpflanzen könnten. Somit ist keine Beeinträchtigung dieser Arten zu erwarten.

Es besteht die Möglichkeit das Fledermäuse bei Umsetzung des Vorhabens das Plangebiet überfliegen, Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten, da sich die Aktivitätsphasen der Tiere und die Zeiten der Bauaktivitäten nicht überschneiden.

Sonstige Säugetiere: Unter den sonstigen Säugetieren der Anhang IV der FFH-Richtlinie sind der Biber, die Birkenmaus, die Haselmaus und die Fischotter zu betrachten. Das Vorkommen dieser Arten ist aufgrund mangelnder Habitate im Untersuchungsbereich auszuschließen.

Pflanzen: Die Gefäßpflanzen, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind, haben spezielle Standortansprüche, die im Untersuchungsgebiet nicht anzutreffen sind. Aufgrund der aktuellen Situation der Fläche (Wohnbebauung) sind diese Arten im Plangebiet auszuschließen.

Bodenbrüter: Der Geltungsbereich ist als Habitat für Arten der Offenlandschaften aufgrund der innerörtlichen Struktur, der Gebäude und der anthropogenen Beeinflussung (Fahrzeugbewegungen auf der Straße und der Anwohnernutzung) nicht geeignet.

Gehölz- und Gehölzhöhlenbrüter: Im Plangebiet befinden sich Gehölze, die von Gehölzbrütern genutzt werden könnten. Im Laufe des Vorhabens sind mit der Errichtung von der Holzhäuser im WA 2 keine Gehölzentfernung erforderlich und vorgesehen. Sollte jedoch an anderer Stelle eine Gehölzrodung notwendig sein, dann sind die Schutzfristen laut § 39 BNatSchG zu berücksichtigen.

Bei einer Beseitigung von Gehölzen besteht die Gefahr der Beeinträchtigung von Gehölzbrütern, wenn sich die Gehölzentfernungen auf die Brut- und Aufzuchtzeit erstrecken. Im Rahmen des Vorhabens kann ein Verstoß gegen die Verbote Nr. 1 bis 3 (§ 44 (5) BNatSchG) ausgeschlossen werden, wenn die Schutzfristen laut § 39 BNatSchG bei der Pflege und dem Entfernen der Gehölze Beachtung finden. Diese umfassen den Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines Jahres.

Im Geltungsbereich wurden keine Baumhöhlen festgestellt. Eine Beeinträchtigung von Gehölzhöhlenbrütern ist nicht zu erwarten.

Gebäudebrüter: An den Bestandsgebäuden besteht die Möglichkeit für Habitat- und Fortpflanzungsstrukturen für Gebäudebrüter. Ein Eingriff in die Gebäude ist nicht vorgesehen, somit kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Überschlägig sind keine Beeinträchtigungen der Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und den Vogelarten der Gilden Boden-, Gehölzfrei-, Gehölzhöhlen- oder Gebäudebrüter durch das Vorhaben zu erwarten.

3.4.2 Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht der Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist allerdings die Vermeidbarkeit einzelner seiner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter. U. a. sind die folgenden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen geplant:

- Es wird eine im Innenbereich liegende, vollständig von Bebauung umgebene, bereits überwiegend erschlossene und teilweise bebaute Fläche der Bebauung zugeführt. Eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich kann vermieden werden.
- Es wird zudem auf bereits vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen. Für die innere Erschließung werden private Verkehrsflächen hergestellt, die sich mit rund 590 m² prozentual (rund 5 %) gering darstellen. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird Rechnung getragen.
- Die vorhandenen Knicks bleiben erhalten und Hochbauten jeder Art müssen mindestens 3 m Abstand zum Knickfuß einhalten. Die vorhandenen Grünstrukturen bleiben erhalten. Die Lücken im Bewuchs sind zu schließen.

Durch die Umsetzung der Planung entsteht eine zusätzliche Versiegelung im Schutzgut Boden. Die maximale Versiegelung inklusive der nach § 19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl beträgt rund 6.000 m².

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB). Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind insofern nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

3.5 Immissionsschutz

3.5.1 Gewerbelärm

Im Rahmen des Schalltechnischen Gutachtens (Teil 1 von 3 Teilen) (vgl. Anlage 9.2.1) wurde der Gewerbelärm, der auf das Plangebiet einwirken kann, untersucht. Dabei wurden primär die Windparks westlich des Gebietes sowie die nördlich des Plangebietes gelegenen Gewerbeflächen beurteilt. Die Vorrangflächen für die Wind-

energie liegen in ca. 1.200 m Abstand zum Plangebiet sowie in ca. 1.050 bis 1.100 m Abstand zur Ortsrandlage.

In den westlich des Plangebietes vorhandenen Windparks der Gemeinden St. Michaelisdonn, Volsemenhusen und Barlt sind zurzeit eine Vielzahl von Windenergieanlagen (WEA) verschiedener Hersteller und Typen in Betrieb. Ferner sind nördlich und nordwestlich des Plangebietes gewerbliche Bauflächen und Gewerbegebiete vorhanden.

Wegen der Schallimmissionen im Plangebiet durch die benachbarten Betriebe und Anlagen wurde eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Der Teil 1 behandelt die Schallimmissionen durch Gewerbelärm im Plangebiet.

Die Untersuchungen ergaben, dass tagsüber der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) für alle Berechnungsverfahren unterschritten wird.

Dabei wurden insbesondere hinsichtlich der LAI-Hinweise zur Ermittlung des Abwägungsspielraums und der Abwägungserfordernisse im Rahmen des Ausgangsgutachtens vier Berechnungs- und Bewertungsszenarien untersucht, da die für Windenergieanlagen zu berücksichtigten Maßgaben bei Aufstellung des Ausgangsbebauungsplans überzeichnet erschienen und sich ein Umgang mit den eingeführten Erlassen noch nicht etabliert hatte. Hierzu wurde eine Überprüfung des Sachstandes und Prüfung der Aktualität der (Teil-)Gutachten beauftragt (siehe Anlage 9.4). Dort wird ausgeführt (vgl. Seite 2):

„Im gemeinsamen Erlass des MILI und des MELUND wurden die LAI-Hinweise als neue Berechnungsgrundlage für die Geräuschimmissionen von WEA sowohl in Bestandsgebieten als auch bei Neuplanungen (Bauleitplanung) eingeführt. Nach Auskunft des MILI soll in der Bauleitplanung jedoch nur die Prognoseunsicherheit berücksichtigt werden, da durch die Verwendung der in den Genehmigungen festgesetzten nachts maximal zulässigen immissionsrelevanten Schalleistungsspiegel die zusätzlichen Unsicherheiten der Typvermessung und der Serienstreuung nur bei der Antragstellung von WEA zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus ist bei der Abwägung auch eine stärkere Gewichtung der meteorologischen Rahmenbedingungen sachgerecht. Diese Berechnungsmethodik wurde bereits in der Untersuchung zum Gewerbelärm aus 2018 zu Grunde gelegt. Die Ergebnisse sind in der als Anlage 6.3 dem schalltechnischen Gutachten beigefügten Isophonenkarte dargestellt (vgl. ebendort, Seite 2)“.

Im Rahmen der Überprüfung wurden zwischenzeitlich erfolgte Änderungen der Situation, insbesondere durch den Bau weiterer Windmühlen und den Bebauungsplan Nr. 51 eingepflegt.

Die aktuellen Berechnungen zeigen, dass der Immissionsrichtwert für Allgemeines Wohngebiet (WA) nachts von 40 dB(A) im gesamten Geltungsbereich eingehalten wird. Daher kann beim vorliegenden Gutachten (Anlage 9.2.1) aus sachverständiger Sicht von einer abgesicherten Berechnung (Isophonenkarte Anlage 6.3) ausgegangen werden.

Angesichts der großen Entfernungen zwischen den Immissionsorten und des Windparks ist mit Belästigungen durch tieffrequente Geräusche im Sinne der TA Lärm nicht zu rechnen (vgl. Ziffer 8 des Schalltechnischen Gutachtens 2018 (Teil 1)).

3.5.2 Verkehrslärm

Rund 50 m südöstlich des Plangebietes befindet sich der Kreuzungsbereich der Landesstraßen L 138, L 144 mit dem Helser Geestweg. Die L 138 stellt die Hauptverkehrsachse der Gemeinde dar. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Plangebiet muss im Plangeltungsbereich mit Immissionen aus dem Straßenverkehr gerechnet werden.

In diesem Zuge wurde zum Ausgangsbebauungsplan im Jahr 2018 ein schalltechnisches Gutachten vom Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH erarbeitet, das die Schallimmissionen im Plangebiet bewertet. Das Schalltechnische Gutachten ist der Begründung als Anlage 9.2.2 beigefügt.

Für eine abgesicherte Berechnung wurde dort das Prognosejahr 2040 zugrunde gelegt (vgl. ebendort, Seite 7). Ein Prognosezeitraum von 15 Jahren ist weiterhin ausreichend. Das Gutachten ist insoweit hinreichend aktuell. Auf Anlage 9.4 wird zusätzlich verwiesen.

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) wird auf allen WA-Flächen im Plangebiet eingehalten. Die vorgenommenen Berechnungen zeigen ferner, dass im Plangebiet tagsüber (6 Uhr – 22 Uhr) der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 im gesamten für Wohnbebauung vorgesehenen Bereich unterschritten wird.

Der Orientierungswert in der Nacht von 45 dB(A) hingegen wird im südöstlichen Plangebiet überschritten. Die Gemeinde beabsichtigt deshalb zur Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, passive Schallschutzfestsetzungen zu treffen. Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden aufgrund der Gebäudehöhe und auch sonst unter städtebaulichen Gesichtspunkten aus.

Es wird daher festgesetzt, dass Schlafräume und Kinderzimmer in Wohnhäusern im Schallbereich 1 so zu gestalten sind, dass sie

- zur Lüftung mindestens ein Fenster an den nicht der L 138, der L 144 und des Helser Geestweges zugewandten Gebäudeseiten besitzen oder
- der Raum mittels einer raumluftechnischen Anlage belüftet wird oder
- die Fenster mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet sind.

Weitergehende Maßnahmen zum Schutz von Außenwohnbereichen sind nicht erforderlich.

Die geplanten Gemeinschaftsgaragen dienen ausschließlich der Versorgung der Bewohner der Wohnanlage mit Parkmöglichkeiten. Gemäß Beschluss des VGH Baden-Württemberg ist davon auszugehen, dass diese Parkgeräusche zu den üblichen All-

tagerscheinungen gehören und keine erheblichen oder unzumutbaren Störungen hervorrufen.

3.5.3 Außenlärm

Weitergehend wurde der Außenlärm auf Grundlage der DIN 4109:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ (Teil 3 von 3 Teilen) ermittelt. Das entsprechende Gutachten aus dem Jahr 2018 liegt als Anlage 9.2.3 bei.

Die Berechnungen beruhen auf der eingeführten technischen Baubestimmung DIN 4109:1989. Im Januar 2018 wurde eine neue Version der DIN 4109 (DIN 4109:2018-01) veröffentlicht, die zwischenzeitlich auch als technische Baubestimmung eingeführt wurde. Die Gemeinde hatte vorsorglich auf Grundlage der neuen DIN-Vorschrift geplant, so dass die Berechnungsergebnisse hinreichend aktuell sind. Auf Anlage 9.4 wird ergänzend hingewiesen.

Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01, ergibt sich für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr), für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) plus Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung (größeres Schutzbedürfnis in der Nacht); dies gilt für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können.

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A), bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

Mindestens einzuhalten sind gesamt bewertete Bauschalldämm-Maße $R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien bzw. $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die Anforderungen der DIN 4109 an Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen werden in der Regel bei einwandfreier Ausführung mit marktüblichen Wärmeschutzfenstern bis zu einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 60 dB erfüllt.

Im südöstlichen Plangebiet wird der Außenlärmpegel von 60 dB leicht überschritten, sodass Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärm getroffen werden.

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen in den Schallbereichen 1 und 2 ergibt sich das gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß von $R'_{w,ges}$ gemäß Gleichung (6) der DIN 4109:2018-01: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$, wobei „R“ das Bau-Schalldämm-Maß (gesamt), L_a den Außenlärmpegel und $K_{Raumart}$ den Korrekturwert (für betroffene Aufenthaltsräume) darstellt.

Für Wohnungen gilt entsprechend: $R'_{w,ges} = L_a - 30$ dB. Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist Anlage 3 des Schallgutachtens zu entnehmen und wurde entsprechend in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Für Außenbauteile von Büroräumen und ähnlichem kann das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ausweislich der obigen Ausführungen um 5 dB vermindert werden.

Für Außenbauteile auf der von den Landesstraßen L 138 und L 144 sowie des Helser Geestweges abgewandten Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel L_a um 5 dB gemindert werden.

3.5.4 Schattenwurf

Für den Bebauungsplan Nr. 45 „Grüne Insel“ wurde eine Schattenwurfprognose erstellt (Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH: Schattenwurfprognose – Bebauungsplan Nr. 45 „Grüne Insel“ der Gemeinde St. Michaelisdonn: Optische Immissionen durch die benachbarten Windparks im Plangebiet, Kronshagen, Stand: 26.06.2018). Die Schattenwurfprognose ist als Anlage 9.3 der Begründung beigefügt.

Die im Ausgangsgutachten berücksichtigten Windenergieanlagen stellen einen älteren Stand dar. Die Veränderungen in den benachbarten Windparks sind insbesondere in größerer Entfernung zum Geltungsbereich eingetreten. Damit ergeben sich im Vergleich zu den vorangegangenen Untersuchungen aus 2018 keine signifikanten Veränderungen (vgl. Anlage 9.4).

Erste Berechnungen gemäß den WEA-Schattenwurf-Hinweisen zeigten, dass insgesamt acht Bestandsanlagen Beschattungen an bis zu 178 Tagen verursachen können.

Dabei wird jedoch nur in der nordwestlichen und südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches die zulässige Beschattungsdauer von 30 Stunden pro Jahr geringfügig überschritten. Daher kann aus sachverständiger Sicht bei der vorliegenden Schattenwurfprognose aus 2018 von einer abgesicherten Berechnung ausgegangen werden. Das Gutachten ist insoweit hinreichend aktuell.

Da der Schattenwurf nur in den letzten ein bis zwei Stunden vor Sonnenuntergang auftritt, kann aus sachverständiger Sicht eine vollständige Bebauung des Geltungsbereiches zugelassen werden.

Um einen gewissen Schutz vor optischen Immissionen durch Schattenwurf im zu erreichen, können seitens der Anwohner zum Beispiel semitransparente Vorhänge oder Jalousien bei den vorhandenen Wohnraum- und Schlafraumfenstern mit Sichtverbindung zu den WEA installiert werden.

Darüber hinaus ist seitens des Gutachters auch eine möglichst blickdichte Bepflanzung der Außenbereiche mit Bäumen und Sträuchern sowie das Belassen von vorhandener oder Anpflanzen von zukünftiger Knickbepflanzung an der Grenze des Geltungsbereiches sinnvoll. Aus sachverständiger Sicht sollte in den Kaufverträgen auf

den möglichen Schattenwurf durch die benachbarten Windparks hingewiesen werden.

Die Gemeinde weist auf die Möglichkeit hin, semitransparente Vorhänge oder Jalousien bei den vorhandenen Wohnraumfenstern mit Sichtverbindung zu den WEA zu verwenden.

In Richtung Marschenblick sind einige Baumpflanzungen vorgesehen. Von einer blickdichten immergrünen Bepflanzung wird im Hinblick auf eine relative Offenheit des Plangebietes zur Nachbarbebauung aus städtebaulichen Gründen abgesehen. Hinsichtlich der geplanten Gebäudehöhen wird für die Obergeschosse auch keine hinreichende abschirmende Wirkung erzielt.

3.5.5 Emissionen

Durch die Gemeinschaftsstellplätze, sonstige Stellplätze und durch den damit induzierten Verkehr entstehen Emissionen, die sich auf die angrenzenden Wohngrundstücke auswirken können. Aufgrund der begrenzten Anzahl der Stellplätze und der insgesamt geringen Anzahl zusätzlicher Fahrten sind auch im Bereich des angrenzenden Allgemeinen Wohngebiets die Auswirkungen als gering zu bewerten. Insbesondere stellen sie keine Gefährdung gesunder Wohnverhältnisse dar und sind aus Sicht der Gemeinde hinzunehmen (vgl. auch Ziffer 4 der Begründung).

3.6 Störfallbetriebe

In der näheren Umgebung zum Plangebiet sind keine Störfallbetriebe vorhanden. Das Plangebiet befindet sich insoweit nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Betriebsbereiches nach der 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes).

Innerhalb allgemeiner Wohngebiete sind Störfallbetriebe unzulässig.

3.7 Denkmalschutz

Auswirkungen auf archäologische Denkmäler sind derzeit nicht erkennbar. 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. Auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird weitergehend verwiesen.

4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich des Helser Geestweges und östlich der Straße Marschenblick und ist somit an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die nächstgelegenen Landesstraßen (L 138 sowie L 144) befindet sich gut 50 m östlich des Plangebietes.

Die innere Erschließung erfolgt vom Helser Geestweg aus mittels einer 5 m breiten privaten Straßenverkehrsfläche, an deren nördlichem Ende für PKW die Möglichkeit besteht, zu wenden. Die Straßenverkehrsfläche wird Richtung Marschenblick als 4 m breiter Fußweg weitergeführt. Es soll die Möglichkeit bestehen, den Fußweg in Unfalls- oder Katastrophenfällen für Rettungsfahrzeuge zu befahren.

Im westlichen Plangebiet sind 16 Gemeinschaftsgaragen oder Gemeinschaftsstellplätze (GGa / GSt) vorgesehen. Diese sollen über die Straße Marschenblick befahrbar sein. Der Marschenblick verfügt im Zufahrtsbereich über eine Gesamtbreite von 5,8 m. Die Fahrbahn ist ausweislich der Planzeichnung des zugrunde liegenden Bebauungsplans Nr. 24 a ca. 4,25 m breit und wird um einen überfahrbaren Fußweg von 1,5 m Breite ergänzt. Die Straße wurde entsprechend des Bebauungsplans realisiert.

Gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006 (RASt 06) ist die Fahrbahn des Marschenblick für den Begegnungsverkehr Pkw / Pkw bei langsamer Geschwindigkeit ausgelegt. Der maßgebliche Begegnungsverkehr Pkw / Lkw (Müllfahrzeug) ist unter Mitnutzung des überfahrbaren Gehweges möglich (vgl. Bild 17, Seite 27). Der Straßenschnitt entspricht einer schmalen Zweirichtungsfahrbahn (vgl. Ziffer 6.1.1.10 und Tabelle 16).

Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) ist mit weniger als 250 Fahrzeugen am Tag abzuschätzen (30 WE * 2,2 EW * 3,5 Wege) (vgl. Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, Ausgabe 2006, Köln, Seite 42 f.). Der Gesamtverkehr bleibt im Marschenblick deutlich unter 40 Kfz/h (ebendort, Seite 19, Bild 3.4) bei sehr geringem Lkw-Verkehr (Müllfahrzeug). Der Marschenblick ist insoweit für die Abwicklung des anfallenden Verkehrs mehr als ausreichend. Bei einem DTV von bis zu 1.000 Pkw können im Übrigen die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete i. d. R. sicher eingehalten werden.

Weitere 12 bis 16 GGA / GSt befinden sich östlich der Wendemöglichkeit der privaten Straßenverkehrsfläche für Pkw. Die Gemeinschaftsstellplätze oder -garagen dienen der Unterbringung der notwendigen Stellplätze und Garagen für die 39 Wohneinheiten im Wohngebiet WA 1.

Die im Plangebiet befindlichen GGA /GSt sollen so angeordnet werden, dass sie eine schallabschirmende Wirkung für umliegende Bebauung aufweisen. Gemäß dem Urteil des VGH Baden-Württemberg (1995) ist unabhängig davon bei den GGA und GSt davon auszugehen, dass diese Parkgeräusche zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und keine erheblichen oder unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Sollten weitere Stellplätze und Garagen durch die zugelassenen Nutzungen erforderlich werden, sind diese auch außerhalb der festgesetzten Flächen für GGA / GSt zulässig (vgl. § 12 (1) BauNVO). Die diesbezügliche textliche Festsetzung dient ausschließlich als Klarstellung.

Die notwendigen Stellplätze sind insgesamt innerhalb der Baugebiete nachzuweisen.

5. Technische Infrastruktur

5.1 Versorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Süderdithmarschen. Das Gebiet ist entlang des Helser Geestweges sowie entlang der Straße Marschenblick an die Versorgungsleitungen angebunden.

Die Löschwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle des Kreises Dithmarschen und der örtlichen Feuerwehr. Für die Löschwasserversorgung ist die DVGW-Information Wasser 99 ‚Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen‘ Bonn, November 2018, maßgeblich.

Die nächstgelegenen Löschwasserentnahmestellen befinden sich im Helser Geestweg auf Höhe des Plangebietes (96 m³/h bei Hausnummer 5) und in der Straße Marschenblick (96 m³/h bei Hausnummer 3).

Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Gas ist durch die Schleswig-Holstein-Netz AG möglich. Angrenzend an den Helser Geestweg befindet sich eine Trafostation der SH Netz AG, die entsprechend als Fläche für Versorgungsanlagen -Elektrizität- festgesetzt wurde.

Das Plangebiet ist an die Glasfaserinfrastruktur angeschlossen.

5.2 Entsorgung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll in das bestehende Kanalnetz der Gemeinde St. Michaelisdonn eingeleitet werden. Ein Einleiten ist sowohl in die Schmutzwasserleitung im Helser Geestweg möglich, als auch in die Druckrohrleitung in der Straße Marschenblick. Im Marschenblick befindet sich eine Abwasserpumpstation, die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurde. Die Schmutzwasserleitungen sind ausreichend dimensioniert.

Das Regenwasser ist in das bestehende Leitungsnetz im Helser Geestweg oder Marschenblick einzuleiten. Innerhalb des Plangebietes wurden für die Bestandsgebäude Versickerungsmulden angelegt, um die Regenwasserverdunstung und Versickerung zu erhöhen.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Die freien Flächen am Helser Geestweg sind rund 1.500 m² groß. Die Neuversiegelung bleibt ausweislich der GRZ von 0,35 auch einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 (4) BauNVO unter 1.000 m². Auf die Erstellung einer Wasserhaushaltsbilanz wurde insoweit verzichtet.

Für die Müllentsorgung des WA 1 besteht angrenzend an den Marschenblick und den -Fußweg- ein zentraler Aufstellbereich für Müllbehälter. Entsprechende Müllsammelstellen sind im Geschosswohnungsbau üblich. Eine Festlegung des Standortes ist nicht erforderlich. Der Müll soll von der Straße Marschenblick aus entsorgt werden. Die Müllentsorgung für das WA 2 und WA 3 erfolgen über den Helser Geestweg.

6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Eigentum des Projektträgers WES energy GmbH. Die Grundstücke Helser Geestweg Nr. 14 und Nr. 16 befinden sich jeweils in Privatbesitz und die 3 großen Bestandsgebäude gehören der „Grüne Insel eG“. Der Spielplatz im Plangebiet soll der Öffentlichkeit zugänglich sein.

Soweit möglich, werden Gemeinde oder Projektträger ein Teilstück von Flurstück 111/21 erwerben, um den Fußweg Marschenblick zu erweitern.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen und nicht erforderlich.

7. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 12.100 m². Es gliedert sich wie folgt.

Nutzung	Größe in m ²	Anteil in %
Allgemeine Wohngebiete	9.620	79,5
Private Grünfläche -Gärten-	980	8,0
Private Grünfläche -Spielplatz-	320	2,5
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	380	3,0
Private Straßenverkehrsfläche	620	5,0
Fläche für Versorgungsanlagen	20	0,5
Knick	170	1,5
Gesamt	12.110	100,0

8. Kosten

Der Projektträger hat mit der Gemeinde St. Michaelisdonn einen Erschließungsvertrag geschlossen, in dem die weitergehenden Planungs- und Erschließungskosten geregelt sind.

St. Michaelisdonn, _____.____.2025

(Bürgermeister)

9. Anlagen

9.1 18. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemeinde St. Michaelisdonn – 18. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung für das Gebiet „nördlich des Helser Geestweges und östlich der Straße Marschenblick sowie südlich der Bebauung am Grünen Weg“: Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 06.01.2025

9.2 Schalltechnisches Gutachten (3 Teile)

9.2.1 Schallimmissionen durch Gewerbelärm

Schalltechnisches Gutachten, Teil 1 von 3 Teilen - Bebauungsplan Nr. 45 „Grüne Insel“ der Gemeinde St. Michaelisdonn: Schallimmissionen durch Gewerbelärm im Plangebiet: Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH, Kronshagen: Stand: 23.07.2018

9.2.2 Schallimmissionen durch Verkehrslärm

Schalltechnisches Gutachten, Teil 2 von 3 Teilen - Bebauungsplan Nr. 45 „Grüne Insel“ der Gemeinde St. Michaelisdonn: Schallimmissionen durch Verkehrslärm im Plangebiet: Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH, Kronshagen: Stand: 26.06.2018

9.2.3 Schutz gegen Außenlärm

Schalltechnisches Gutachten, Teil 3 von 3 Teilen - Bebauungsplan Nr. 45 „Grüne Insel“ der Gemeinde St. Michaelisdonn: Schutz gegen Außenlärm im Plangebiet: Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH, Kronshagen: Stand: 26.06.2018

9.3 Schattenwurfprognose

Schattenwurfprognose – Bebauungsplan Nr. 45 „Grüne Insel“ der Gemeinde St. Michaelisdonn: Optische Immissionen durch die benachbarten Windparks im Plangebiet: Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH, Kronshagen, Stand: 26.06.2018

9.4 Überprüfung der vorhandenen Untersuchungen

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 „Grüne Insel“ der Gemeinde St. Michaelisdonn: Überprüfung der vorhandenen Untersuchungen zu den Schallimmissionen durch Gewerbe- und Verkehrslärm sowie optischen Immissionen durch Schattenwurf im Geltungsbereich,