

Gemeinde St. Michaelisdonn

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Lebensmittelmarkt“

für das Teilgebiet "Ortskern, westlich der Johannßenstraße, nördlich des Sky-Marktes und südlich der Heller & Soltau OHG"

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 17.06.2014
Projekt-Nr.: 13012

Begründung

Auftraggeber

Gemeinde St. Michaelisdonn
über die Wolfsteller Projekt & Bau GmbH
Emmy-Noether-Str. 29, 25524 Itzehoe

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
2.	Planerische Vorgaben	2
2.1	Landes- und Regionalplanung	2
2.2	Landschaftsplanung	3
2.3	Flächennutzungs- und Bebauungsplanung	4
3.	Einzelhandelssituation	5
3.1	Nahversorgungsfunktion	5
3.2	Siedlungs- und Einzelhandelsstruktur	5
3.3	Auswirkungen des Vorhabens	6
4.	Erläuterung der Planfestsetzungen	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der Nutzung	7
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
4.4	Grünordnung	8
4.4.1	Waldabstand	9
4.4.2	Artenschutz	9
4.4.3	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich	11
4.5	Immissionsschutz	11
4.6	Denkmalschutz	12
5.	Verkehrerschließung	12
5.1	Straßenanbindung	12
5.2	Ruhender Verkehr	13
6.	Technische Infrastruktur	13
6.1	Versorgung	13
6.2	Entsorgung	14
7.	Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse	14
8.	Kosten	15
9.	Flächenbilanzierung	15
10.	Anlagen	16
10.1	Lageplan zur Projektdarstellung	
10.2	Screening nach UVPG und LUVPG	
10.3	Schalltechnische Untersuchung	

Gemeinde St. Michaelisdonn

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Lebensmittelmarkt“

für das Teilgebiet "Ortskern, westlich der Johannßenstraße, nördlich des Sky-Marktes und südlich der Heller & Soltau OHG"

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 der Gemeinde St. Michaelisdonn umfasst einen rund 6.000 m² großen, zwischen dem bestehenden Lebensmittelmarkt (Sky) und dem Grundstück des Zweiradhandels- und Reparaturbetriebes Heller & Soltau gelegenen Teil des B-Plan-Gebietes.

Der Geltungsbereich umfasst im Einzelnen den nördlichen Teil des Grundstücks des bestehenden Lebensmittelmarktes (Flurstücke 177/4, 189/2 und 189/5 (jeweils teilweise)), das unbebaute Flurstück 177/3 und den südlichen Teil des angrenzenden Grundstücks Johannßenstraße 37 (Flurstücke 168/2 und 168/3), auf dem der Zweiradbetrieb Heller & Soltau ansässig ist.

Das Plangebiet liegt auf der westlichen Seite der Johannßenstraße (L 144) direkt im Ortszentrum von St. Michaelisdonn. Im Ortszentrum gibt es weitere, vorwiegend kleinteilig strukturierte Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie andere zentrumstypische Einrichtungen. Rund 500 m östlich des Plangebietes befinden sich u.a. das Rathaus, in dem ein Teil der Amtsverwaltung untergebracht ist, und der Bahnhof. Östlich der Bahnlinie gibt es an der Burger Straße den bestehenden Aldi-Markt. Ein Netto-Markt ist dort aktuell im Bau.

Durch die 1. Änderung des B.-Plans Nr. 21 soll die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (Aldi) mit einer Grund- und Geschossfläche von rund 1.750 m² bzw. einer Verkaufsfläche von 1.050 m² in direkter Nachbarschaft zu dem bestehenden Vollsortimenter (Sky) ermöglicht werden. Der Aldi-Markt wird von seinem bisherigen Standort an der Burger Straße hierher verlagert.

Im Zusammenhang mit dem bestehenden Vollsortimenter (Sky) wird so direkt im Ortszentrum ein zeitgemäßes Nahversorgungszentrum entstehen. Dieses wird dazu beitragen, die Funktionsfähigkeit des ländlichen Zentralortes St. Michaelisdonn nachhaltig zu verbessern. Die Konzentration von Vollsortimenter und Discountmarkt an einem Standort wirkt zudem verkehrsvermeidend, weil Fahrten zwischen den beiden bisherigen Standorten zukünftig entfallen.

Der Ursprungs-B.-Plan Nr. 21 setzt das Grundstück des bestehenden Lebensmittelmarktes (Sky) und eine südlich angrenzende Fläche als SO-Gebiet „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ fest. Die direkt an der Johannßenstraße gelegenen Grundstücke einschließlich des Firmengrundstücks Johannßenstraße 37 (Zweiradbetrieb Heller & Soltau) sind als Mischgebiete (MI) festgesetzt.

Bei dem im Geltungsbereich der 1. B.-Plan-Änderung geplanten Discountmarkt handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 (3) BauNVO.

Die Realisierung des Vorhabens ist auf Grundlage des Ursprungs-B.-Plans Nr. 21 nicht möglich, u.a. weil der geplante Standort auch einen bisher als Mischgebiet festgesetzten Teil des Firmengrundstückes Johannßenstraße 37 umfasst und weil die bisherigen Baufenster nicht dem geplanten Vorhaben entsprechend zugeschnitten sind.

Vor diesem Hintergrund war es notwendig, das Verfahren zur 1. Änderung einzuleiten und den bisherigen Bebauungsplan Nr. 21 teilweise neu zu überplanen.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

St. Michaelisdonn wird im Landesentwicklungsplan 2010 als ländlicher Zentralort innerhalb des ländlichen Raumes eingestuft. Die Gemeinde hat mit Stand vom 31.12.2012 rund 3.500 Einwohnerinnen und Einwohner. Im Nahbereich leben etwa 7.200 Einwohnerinnen und Einwohner. Zum Nahbereich zählen die Gemeinden Guldendorf, Barlt, Dingen und Eddelak.

St. Michaelisdonn ist Schulstandort, hat eine gute Freizeitinfrastruktur (Freibad, Golfplatz, Draisinenbahn, Reisemobilplatz mit Ferienwohnungen) sowie eine gute Verkehrsinfrastruktur (mehrere Landesstraßen, Flugplatz, Bahnanschluss).

Hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist Ziffer 2.8 des Landesentwicklungsplans zu beachten. Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen u. a. dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein (Kongruenzgebot).

Dementsprechend sind in der Regel ländlichen Zentralorten mit mehr als 5.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich Einzelhandelseinrichtungen und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des Grundbedarfs mit bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche je Einzelvorhaben vorbehalten.

Gemäß Ziffer 2.2.4 des LEP stellt die Gemeinde St. Michaelisdonn als ländlicher Zentralort für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und

Dienstleistungen des Grundbedarfs sicher. Als Schwerpunkte der Daseinsvorsorge sowie als wirtschaftliche und wohnbauliche Schwerpunkte in ländlichen Räumen sind sie zu sichern und bedarfsgerecht weiter zu entwickeln.

Die Gemeinde St. Michaelisdonn liegt gemäß Landesentwicklungsplan 2010 am westlichen Rand eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung. Südöstlich des Ortes beginnt ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.

Der Regionalplan für den Planungsraum IV von 2005 enthält ähnliche Darstellungen. Östlich von St. Michaelisdonn stellt er ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dar, südöstlich des Ortes beginnt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 liegt gemäß Regionalplan innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes der Gemeinde.

„Im ländlichen Zentralort Sankt Michaelisdonn und in seinen vier Nahbereichsgemeinden leben ca. 7.200 Einwohnerinnen und Einwohner. Der Nahbereich gehört zum Wirtschaftsraum Brunsbüttel und damit auch zur Gebietskulisse des REK für die Metropolregion Hamburg. Diese günstige Lage bietet Sankt Michaelisdonn eine gute Ausgangsposition als Standort für die Zulieferindustrie und das Dienstleistungsgewerbe. Diese Voraussetzungen sollen verstärkt genutzt werden.

Mit einem Bahnhof an der Strecke Hamburg – Westerland und als Knotenpunkt von vier Landesstraßen verfügt der ländliche Zentralort Sankt Michaelisdonn im südlichen Dithmarschen über eine gute überregionale Verkehrsinfrastruktur. Er hat damit gute Bedingungen für eine wirtschaftliche Weiterentwicklung.“
(Vgl. RP IV Ziffer 6.3.1 Nr. 10, Seite 54).

Die Gemeinde kommt mit der vorliegenden Planung der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des oben skizzierten Vorhabens nach. Die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens werden im Weiteren beschrieben und bewertet (siehe Ziffer 3 der Begründung).

2.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV (Stand 2005) enthält für den Bereich des Plangebietes keine besonderen Darstellungen.

Das nächstgelegene Gebiet des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 ist das in rund 1.200 m Entfernung südlich des Gemeindegebietes liegende FFH-Gebiet DE 2020-301 „Klev- und Donnlandschaft bei St. Michaelisdonn“. In dem Geestgebiet befinden sich Heiden, Borstgrasrasen, Moore und Eichenwälder, die als FFH-Lebensraumtypen im Gebiet besonders geschützt sind.

Als FFH-Arten sind die Reptilien- bzw. Amphibienarten Schlingnatter, Zauneidechse und Moorfrosch im Gebiet besonders geschützt. Zwischen Plangebiet und Schutzge-

biet liegen der Siedlungsbestand von St. Michaelisdonn sowie die Bahnstrecke Hamburg - Westerland. Auswirkungen des Vorhabens im Plangebiet auf die Schutzziele des FFH-Gebietes sind nicht zu erwarten.

In der Umgebung des Plangebietes bis 3 km Abstand befinden sich darüber hinaus keine weiteren Gebiete des Europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 (FFH-Gebiete gemäß Richtlinie 92/43/EWG, Vogelschutzgebiete gemäß Richtlinie 79/409/EWG). Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten.

Der örtliche Landschaftsplan weist im Bereich der Karte 8 (Planfassung) keine besonderen Flächenausweisungen auf.

2.3 Flächennutzungs- und Bebauungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde St. Michaelisdonn stellt im Bereich des bestehenden Lebensmittelmarktes (Sky) und des auf Grundlage der 1. Änderung des B.-Plans Nr. 21 geplanten Discountmarktes (Aldi) eine Sonderbaufläche dar. Die im Norden, Osten und Süden angrenzenden Bauflächen sind als Gemischte Baufläche (M) bzw. als Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ ausgewiesen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Es handelt sich um Nachverdichtungsvorhaben auf einer innerörtlichen Fläche. Die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m² (hier: ca. 2.010 m²).

Eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten ist nicht erkennbar. Dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zur Versorgung der Bevölkerung wird Rechnung getragen. Es liegen somit keine grundsätzlichen Ausschlusskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens vor.

Für Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 (3) Satz 1 der BauNVO mit einer zulässigen Geschossfläche über 1.200 m² ist gemäß Ziffer 10.2 der Anlage 1 zum Landesgesetz über die Umweltverträglichkeit (LUVPG) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Die Gemeinde hat parallel zur frühzeitigen Behördenbeteiligung ein Screening hinsichtlich der UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens durchgeführt. Die Checkliste liegt als Anlage 2 der Begründung bei. Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer UVP bestehen nicht.

Die Gemeinde hat insoweit festgestellt, dass für das Planvorhaben keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss, da es nach Umsetzung der im Weiteren beschriebenen Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen haben wird.

3. Einzelhandelssituation

3.1 Nahversorgungsfunktion

Die Gemeinde St. Michaelisdonn als amtsangehörige Gemeinde des Amtes Burg-St. Michaelisdonn wird gemäß Landesverordnung vom 08. September 2009 als ländlicher Zentralort eingestuft. Die Funktion der ländlichen Zentralorte besteht unter anderem darin, den Grundbedarf an Einzelhandelsversorgung im Nahbereich zu decken.

Die Gemeinde gehört zum Wirtschaftsraum Brunsbüttel und damit auch zur Metropolregion Hamburg. Die funktionale Verflechtung, die sehr gute Verkehrsinfrastruktur und ein großes Freizeitangebot haben insgesamt auch positive Rückwirkungen auf die gemeindliche Entwicklung und die regionale Bedeutung der Gemeinde.

Die Gemeinde St. Michaelisdonn verfügt neben der Anbindung an die Bahnlinie Hamburg - Westerland und den Flughafen Hopen über insgesamt vier Landesstraßen, die eine sehr gute Anbindung und regionale Vernetzung der Gemeinde ermöglichen. Zum regionalen Verkehrsnetz zählen außerdem diverse Buslinien.

St. Michaelisdonn verfügt neben einer guten medizinischen Grundversorgung (Ärzte, Zahnärzte, Altenpflegezentrum, Krankenpflegedienst, DRK, div. Rehabilitationseinrichtungen (Ergotherapie, Heilpraktiker, Physiotherapie, Logopädie, Krankengymnastik), Psychotherapie, Apotheke) über eine Grundversorgung an Einzelhandelseinrichtungen. Es werden vor allem Waren auf der kurzfristigen Bedarfsstufe angeboten (Lebensmittel, Bäckereien, Fleischereien).

3.2 Siedlungs- und Einzelhandelsstruktur

Die Siedlungsstruktur in St. Michaelisdonn wird durch eine ausgeprägte Zweiteilung definiert.

Westlich der Bahn liegt direkt angrenzend an den B-Plan-Änderungsbereich der historische Siedlungskern der Gemeinde mit einer gemischten Struktur aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen.

Östlich der Bahn und südlich der Burger Straße befinden sich die Siedlungsgebiete der letzten 50 Jahre sowie die Schulstandorte und ein Teil der Freizeitinfrastruktur (insbesondere Schwimmbad).

Im historischen Siedlungskern konzentrieren sich Einzelhandel und Dienstleistungen im Bereich der südlichen Johannßenstraße mit Ausläufern in die Wester- und die Österstraße. Darüber hinaus weist die südliche Bahnhofstraße einen nennenswerten Einzelhandelsbesatz auf.

Prägend ist außerdem der direkt südlich des B.-Plan-Änderungsbereiches bestehende Vollsortimenter (Sky) als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Nutzfläche von 2.080 m² und einer Grundfläche von ca. 2.400 m².

Darüber hinaus gibt es auf Höhe Johannßenstraße / Westerstraße den Baumarkt Lützen, der ebenfalls als großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Bau- und Gartenbedarf, Möbelmarkt) mit einer Geschossfläche von max. 2.500 m² festgesetzt ist.

Ein weiterer großflächiger Einzelhandelsbereich grenzt südöstlich an den Baumarkt an. Hier ist eine maximal zulässige Geschossfläche von 1.810 m² festgesetzt. Für das Warensortiment Lebensmittel ist eine Verkaufsfläche von maximal 650 m² vorgesehen. Hier befinden sich Geschäftsräume zum Verkauf von Haushaltsgeräten und eine Küchenausstellung. Das Warensortiment Lebensmittel wird nicht bedient.

Im Ortsteil östlich der Bahn gibt es eine gewisse Einzelhandelskonzentration an der Burger Straße. Neben einem geplanten Netto-Markt und dem bisherigen Aldi-Standort liegen dort das Grüne Warenhaus und ein Computer-, Papier- und Schreibwarenhandel. Darüber hinaus gibt es zwei Imbisse, eine Bäckerei, eine Gärtnerei mit Blumenverkauf. Auch ein Teil der medizinischen Grundversorgung wird in der Burger Straße abgedeckt.

3.3 Auswirkungen des Vorhabens

Das auf Grundlage der 1. B.-Plan-Änderung geplante Vorhaben wird dazu beitragen, den historischen Ortskern von St. Michaelisdonn als Versorgungszentrum zu stärken, da zusammen mit dem bestehenden Vollsortimenter (Sky) ein Nahversorgungszentrum mit breitem Warenangebot entstehen wird.

Weiteren Einzelhandel sowie Dienstleistungen findet man in direkter Nachbarschaft an den Straßen Johannßenstraße, Westerstraße und Bahnhofstraße. Dieser Bereich bildet gleichzeitig den Schwerpunktbereich im langfristigen Bedarfssegment, welches auch über St. Michaelisdonn hinaus Nachfrage generiert.

Die bestehenden Läden und Dienstleistungseinrichtungen im Zentrum sind vom künftigen Nahversorgungszentrum Sky/Aldi fußläufig für ergänzende Einkäufe bzw. Erledigungen erreichbar. Insofern ist zu erwarten, dass auch diese von dem Vorhaben profitieren und das Ortszentrum insgesamt in seiner Funktionsfähigkeit gestärkt wird.

Die Nahversorgung im Bereich der östlich der Bahn gelegenen Wohngebiete ist durch den dort in direkter Nachbarschaft zum bisherigen Aldi-Standort geplanten Netto-Markt weiterhin gewährleistet. Die Baugenehmigung für den Netto-Markt liegt vor. Die zulässige Verkaufsfläche beträgt aktuell unter 800 m².

Auch in Bezug auf die Funktion der Gemeinde innerhalb des zentralörtlichen Systems sind positive Effekte zu erwarten, da ein bestehender Lebensmitteldiscounter innerhalb der Ortslage St. Michaelisdonn an einen zentraleren Standort verlagert und die Verkaufsfläche auf eine zeitgemäße Größe erweitert wird. Das Vorhaben entspricht in Art und Umfang dem landesplanerischen Kongruenzgebot (vgl. Ziffer 2.1 Landes-

und Regionalplanung). Es wird dazu beitragen, den ländlichen Zentralort St. Michaelisdonn in seiner Funktionsfähigkeit zu stärken.

Das Marktgebäude an der Burger Straße wird einer Nachnutzung zugeführt. Dabei wird ein der Nahversorgung dienender Lebensmittelmarkt nach Maßgabe des aktuellen Pächters für absehbare Zeit ausgeschlossen.

4. Erläuterung der Planfestsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde beabsichtigt, auf der direkt im Ortszentrum in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen gelegenen Fläche die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in direkter Nachbarschaft zu einem bestehenden Vollsortimenter.

Zu diesem Zweck wird ein sonstiges **Sondergebiet –Lebensmittelmarkt–** gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet –Lebensmittelmarkt– dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Sicherung der Nahversorgung. Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Schwerpunktsortiment Lebensmittel, inkl. Shops, mit einer zulässigen Verkaufsfläche bis zu insgesamt 1.050 m². Aus Immissionsschutzgründen ist im Hinblick auf die umgebende Bebauung nur ein nicht wesentlich störender Betrieb zulässig.

Im jeweiligen Lebensmittelmarkt können untergeordnete Shops auch rechtlich unabhängig betrieben werden. Der Gesamtbetrieb ist jedoch dadurch charakterisiert, dass die Summe der Verkaufsflächen jeweils 1.050 m² nicht überschreiten darf.

Der östliche Teil des B.-Plan-Änderungsbereiches, in dem die Zufahrt zur Johannßestraße entstehen soll, wird der Festsetzung im Ursprungs-B.-Plan Nr. 21 entsprechend als **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Fläche ist ein Teil des Firmengrundstückes des Zweiradbetriebes Heller & Soltau, welches im B.-Plan Nr. 21 vollständig als Mischgebiet festgesetzt ist.

4.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe festgelegt.

Das festgesetzte Maß der Nutzung berücksichtigt die Flächenversiegelung durch das Gebäude des geplanten Lebensmittelmarktes sowie durch die Stellplätze und die Nebenanlagen entsprechend des Entwurfsplans zum Vorhaben (vgl. Anlage 10.1).

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,4) darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit Ihren Zufahrten gemäß

§ 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden. Diese Überschreitung ist insbesondere durch den erforderlichen Stellplatzbedarf des Vorhabens begründet.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal 1 Vollgeschoss begrenzt. Diese Festsetzung orientiert sich an dem geplanten Bauvorhaben sowie am angrenzenden Gebäudebestand.

Die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 8,0 m berücksichtigen einerseits die möglichen Gebäudebreiten und damit potentiell größeren Firsthöhen; andererseits sollen auch Möglichkeiten der Solarenergienutzung (Photovoltaik) auf Dachflächen begünstigt werden.

Die festgesetzte Firsthöhe liegt im Rahmen der ortsüblichen Bebauung und des umgebenden Bebauungsplans. Die Begrenzung der Firsthöhe soll dazu dienen, die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren.

Als Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe wird eine mittlere Geländehöhe von 2,8 m üNN festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche im Bereich des vorhandenen Sky-Marktes verringert sich mit dem Grundstücksabverkauf. Das bestehende Marktgebäude (ca. 2.400 m²) liegt jedoch weiterhin innerhalb des durch die Grundflächenzahl von 0,25 definierten Rahmens. Die verbleibende Grundstücksgröße des Sky-Marktes liegt bei ca. 11.090 m².

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich am Entwurfsplan zum Vorhaben. Das im Ursprungs-B.-Plan Nr. 21 auf dem Flurstück 168/2 festgesetzte Baufenster wird nach Süden um den Standort des geplanten Discountmarktes erweitert.

Das Baufenster ist so zugeschnitten, dass es die Lage und Größe des geplanten Baukörpers dem Entwurfsplan des Gebäudes entsprechend festlegt, dem Projektträger aber gleichzeitig noch ein gewisses Maß an Gestaltungsfreiheit in Bezug auf kleinere Änderungen am Gebäude belässt.

Vor diesem Hintergrund wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Die nach Landesbauordnung zu berücksichtigenden Abstandsvorschriften bleiben unberührt.

4.4 Grünordnung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 wird – wie bereits unter Ziffer 2.3 dargestellt – im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Aus diesem Grund wird von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² (hier 2.010 m²) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB). Die Eingriffsregelung findet insoweit keine Anwendung.

Um das geplante Vorhaben gegenüber der angrenzenden freien Marschlandschaft einzugrünen und bestehende Gehölzstrukturen miteinander zu vernetzen, soll an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ein 2 m breiter Gehölzstreifen angelegt werden.

Das im östlichen Teil der Flurstücke 177/3 und 177/4 im Übergangsbereich zu den angrenzenden Grundstücken festgesetzte Anpflanzgebot wurde aus dem Ursprungs-B.-Plan Nr. 21 übernommen. Durch Festsetzung einer Mindestpflanzdichte soll die Umsetzung der Maßnahme definiert und sichergestellt werden. Je 100 m² Fläche sind mindestens 50 Sträucher zu pflanzen.

Eine Zufahrt von Westen für die Grundstücke Johannßenstraße 29 und 31 ist möglich. Zu diesem Zweck wurde ein Bereich von ca. 3,5 m Breite mittig zu den beiden Grundstücken von dem Pflanzgebot ausgenommen.

4.4.1 Waldabstand

Südwestlich des Plangebietes westlich des Sky-Marktes befindet sich auf dem Flurstück 186/7 eine ca. 33 x 40 m² große Fläche, die teilweise mit Gehölzen bestockt ist. Nach Maßgabe der Unteren Forstbehörde handelt es sich um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Zum Wald ist gemäß § 24 (1) des Landeswaldgesetzes (LWaldG) regelmäßig ein Abstand von 30 m einzuhalten.

Durch die geringe Größe der Waldfläche, geringe Brand- und Windwurfgefahr und den aufgrund der Ecksituation geringen Überschneidungsbereich stimmt die Untere Forstbehörde einer Reduzierung des Waldabstandes auf 18,0 m zur Grenze des Flurstücks 186/7 (entsprechend dem Abstand zum angrenzenden bestehenden Marktgebäude) zu. Der abgestimmte reduzierte Waldabstand wurde nachrichtlich in die Änderung des Bebauungsplans übernommen.

4.4.2 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Aussagen zur Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten bei Realisierung der Planung erforderlich.

Der überwiegende Teil des B.-Plan-Änderungsbereichs ist schon heute versiegelt und dient als Parkplatzfläche für den bestehenden Lebensmittelmarkt. Lediglich der nördliche Teil (Flurstück 177/3 und ein untergeordnetes Teilstück von Flurstück 189/5) ist

bisher unversiegelt, hier stehen zudem einige jüngere Gehölze, die zur Realisierung der Planung beseitigt werden müssen. Der westlich des Plangebietes vorhandene Gehölzbestand wird dagegen durch die Planung nicht berührt und bleibt vollständig erhalten.

Insgesamt ist aufgrund der bereits vorhandenen intensiven Nutzung, des hohen Anteils an bereits versiegelten Flächen, der Naturferne, des unterdurchschnittlichen Lebensraumangebots und des Pflegezustands der Planbereichsflächen nur mit einem geringen Vorkommen von Brutvögeln in den vorhandenen Gehölzbeständen zu rechnen. In der unmittelbar angrenzenden freien Landschaft sind ähnliche Gehölzstrukturen vorhanden, so dass im unmittelbaren räumlichen Umfeld weiterhin Lebensräume für betroffene Arten bestehen.

Die im nördlichen Bereich befindliche offene Lagerhalle wird im Zuge der Baumaßnahme abgerissen. Hier kann zur Brutzeit das Vorkommen von Schwalben oder anderen gebäudebrütenden Vögeln nicht ausgeschlossen werden. Auch für gebäudebrütende Vögel befinden sich im unmittelbaren räumlichen Umfeld entsprechende Ersatzlebensräume.

Für Fledermäuse ist das Plangebiet wegen des vergleichsweise geringen zu erwartenden Insektenaufkommens als Jagdgebiet nicht attraktiv. Aufgrund der starken Vorbelastung durch die bereits bestehende Nutzung als Parkplatzfläche sowie der vergleichsweise geringen Wirkungen des Vorhabens sind Beeinträchtigungen fliegender Fledermäuse nicht anzunehmen.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten wie Wochenstuben oder Winterquartiere von Fledermäusen im Plangebiet sind aufgrund fehlender Strukturen unwahrscheinlich. Mögliche, gelegentlich genutzte Tagesverstecke sind nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des Artenschutzrechtes zu werten.

Das Vorkommen sonstiger geschützter Arten ist nicht wahrscheinlich. Vor diesem Hintergrund wird ein vertiefender artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nicht für erforderlich gehalten.

Die notwendige Rodung von kleineren Gehölzen auf dem Flurstück 177/3 sollte innerhalb der Vegetationsruhe, also außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01.10. und dem 14.03. erfolgen. Die vorstehende Regelung gilt gemäß § 27 a ‚Gehölzpflege‘ des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) unmittelbar.

Der Abriss der Lagerhalle sollte nach Möglichkeit ebenfalls außerhalb der Brutzeit erfolgen. Das Zerstören von Nestern während der Ansiedlungsphase ist nicht zulässig.

Bei aktuellen Vorkommen nistender Tiere wäre der Abriss zeitlich zu verschieben oder deren Tötung und Verletzung durch andere geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Mögliche Maßnahmen sind in diesem Fall mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises abzustimmen.

Insgesamt kann mit vorstehenden Maßnahmen davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz nicht berührt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 (5) BNatSchG) werden nicht erforderlich.

4.4.3 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.

Planungsziel ist die Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes im Bereich der zentralen Ortslage von St. Michaelisdonn. Die Flächen sind bereits überwiegend versiegelt. Die nach dem Ursprungs-B.-Plan Nr. 21 maximal zulässige Versiegelung von 80 % der Grundstücksfläche (Gebäude einschließlich der Stellplätze und Nebenanlagen) wird nicht überschritten.

Die Inanspruchnahme neuer, bislang landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich kann vollständig vermieden werden. Es wird zudem auf vorhandene Erschließungsstrukturen zurückgegriffen, so dass auch diesbezüglich keine zusätzlichen neuen Flächen entwickelt werden müssen.

Die unter Ziffer 4.4.2 aufgeführten artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Die bestehenden Gehölzstrukturen im Randbereich der Fläche werden durch die Planung nicht berührt. Ergänzend dazu wird am westlichen Rand des Geltungsbereiches eine neue Gehölzreihe angelegt. Die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild werden dadurch minimiert.

Im beschleunigten Verfahren gelten bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² (hier 2.010 m²) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB). Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotop sind mit der Planumsetzung nicht verbunden. Ausgleichsmaßnahmen werden insoweit nicht erforderlich.

4.5 Immissionsschutz

Für das geplante Vorhaben wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.¹ Die vollständige Untersuchung ist diesem Begründungstext als Anlage 3 beigefügt.

¹ Goritzka Akustik: Schallimmissionsprognose Geschäftshaus in St. Michaelisdonn, Leipzig
25.11.2013.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die durch den geplanten Lebensmittelmarkt zu erwartenden Geräuschimmissionen im Bereich der benachbarten, schutzwürdigen Nutzungen rechnerisch ermittelt und beurteilt.

Im Einzelnen wurden vier Immissionsorte an den nächstgelegenen Wohngebäuden sowie zum Wohngebäude im Bereich der bestehenden Zufahrt zum Sky-Markt untersucht. Die betroffenen Bereiche sind im Bebauungsplan Nr. 21 ausnahmslos als MI-Gebiet festgesetzt.

Die Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgte auf Grundlage der Regelungen der TA Lärm. Die Berechnungen weisen aus, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den relevanten Immissionsorten in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts unterschritten werden.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate entsprechend dem Stand der Technik einzelntonfrei sein muss. Weiterhin sind die dem Gutachten zugrundeliegenden Schalleistungspegel der Lüftungsanlagen einzuhalten.

Bezüglich der Anlieferung gibt es tagsüber keine Einschränkungen, der Discountmarkt kann im Zeitraum von 6 – 22 Uhr uneingeschränkt angeliefert werden. Nachts ist eine Anlieferung dagegen aus Schallschutzgründen nicht möglich.

Maßnahmen organisatorischer Art, um die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs zu vermindern, sind nicht erforderlich.

4.6 Denkmalschutz

In dem betroffenen Gebiet sind zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

5. Verkehrserschließung

5.1 Straßenanbindung

Der auf Grundlage der 1. Änderung des B.-Plans Nr. 21 geplante Lebensmitteldiscounter und der bestehende Lebensmittelmarkt (Sky) liegen „in zweiter Reihe“ westlich der Landesstraße 144 (Johannßenstraße). Der Sky-Markt ist über eine gemeindeeigene Zufahrt im Bereich des Flurstücks 178/8 an die L 144 angebunden.

Auf Grundlage der 1. B.-Plan-Änderung wird für den geplanten Discountmarkt eine eigene Zufahrt über das Firmengrundstück des Zweiradbetriebes Heller & Soltau

(Flurstück 168/2) zur L 144 geschaffen. Zur Anbindung an die L 144 soll die bestehende Zufahrt des Zweiradbetriebes genutzt werden, d.h. es wird keine zusätzliche Grundstückszufahrt an der Landesstraße entstehen.

Die Zufahrt zur L 144 liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt nach § 4 des Straßen- und Wegegesetzes Schleswig-Holstein (StrWG). Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrsmengen kann der Discountmarkt nach den Empfehlungen der RAST 06² innerhalb der Ortsdurchfahrt ohne Linksabbiegehilfe oder –streifen an die Landesstraße angebunden werden.

5.2 Ruhender Verkehr

Auf Grundlage der 1. B.-Plan-Änderung soll eine zusammenhängende Stellplatzanlage für die beiden Lebensmittelmärkte entstehen.

Die geplante gemeinsame Stellplatzanlage wird gemäß Entwurfsplan für beide Märkte zusammen insgesamt 166 Stellplätze umfassen. Dies entspricht bei einer Verkaufsfläche von 1.050 m² für den Discountmarkt und einer Nutzfläche von 2.080 m² (die tatsächliche Verkaufsfläche ist entsprechend kleiner) und damit insgesamt ca. 3.130 m² einem Stellplatzschlüssel von rund 1 Stellplatz je 19 Quadratmeter Verkaufs- bzw. Nutzfläche. Gemäß Stellplatzerlass ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe 1 Stellplatz für 10 bis 20 m² Verkaufsnutzfläche erforderlich.

Im Geltungsbereich der 1. B.-Plan-Änderung können im Bereich der in der Planzeichnung dargestellten Stellplatzflächen gut 50 Stellplätze geschaffen werden. Der Stellplatznachweis für den geplanten Discountmarkt ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

6. Technische Infrastruktur

6.1 Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Gas erfolgt durch die Schleswig-Holstein-Netz AG. Über das Plangebiet verläuft innerhalb der Baugrenzen eine Gasmitteldruckleitung (DN 50), die im Zuge der Baumaßnahmen durch den Projektträger zu verlegen ist. Eine im Ausgangsbebauungsplan noch vorhandene Mittelspannungsfreileitung wurde zwischenzeitlich zurückgebaut.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Süderdithmarschen. Ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist vorhanden.

² Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Köln 2006.

6.2 Entsorgung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll über das Leitungsnetz des vorhandenen Marktes oder über eine neu herzustellende Leitung über die Fläche der neuen Zufahrt (Flurstück 168/2) in das bestehende Kanalnetz der Gemeinde St. Michaelisdonn (hier: Abwasserentsorgung St. Michaelisdonn, Averlak, Dingen, Eddelak GmbH (ASMG)) eingeleitet werden.

Der überwiegende Teil des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser soll über Versickerungsmulden in den Untergrund geleitet werden. Nur das in den Übergangsbereichen auf Teilflächen anfallende Oberflächenwasser soll ggf. in das vorhandene Regenwassersystem der Stellplatzanlage eingeleitet werden.

Unter Berücksichtigung der zukünftigen Versickerung im Bereich des Plangebietes wird das vorhandenen Regenwassersystem der Stellplatzanlage hydraulisch entlastet.

Die Abfallentsorgung ist im Kreis Dithmarschen durch Satzung geregelt.

7. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Der Projektträger hat sich im Rahmen eines Vorvertrages die Verfügungsberechtigung an den Flächen gesichert. Die Flächen sind im Rahmen der Vorhabenrealisierung entsprechend der Plangebietsabgrenzung zu teilen.

Der Vorhabenträger hat sich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht als Zufahrt über die Flurstücke 168/2 und 168/3 vertraglich gesichert. Dieses ist mit Umsetzung der Maßnahme auch grundbuchlich einzutragen.

Die gemeinsame Stellplatz- und Wegenutzung der beiden Märkte wurde zwischen den betroffenen Eigentümern vertraglich vereinbart. Zur dinglichen Sicherung wird in den jeweiligen Grundbüchern ein wechselseitiges Nutzungs- und Wegerecht eingetragen. Für den Bedarfsfall wurde die gegenseitige Einräumung von Leitungsrechten vertraglich vereinbart.

Überwegungsrechte zugunsten privater Dritter bestehen nicht. Für Zuwegungen von Westen zu den Grundstücken Jahannßenstraße 29 und 31 ist seitens der Eigentümer weiterhin das Benehmen mit dem neuen Eigentümer des Plangebietes herzustellen und eine privatrechtliche Regelung anzustreben.

Die Verlegung der Gas-Mitteldruckleitung ist frühzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Kosten

Die Gemeinde hat mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag geschlossen. Die im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 anfallenden Planungs- und Erschließungskosten trägt ausschließlich der Projektträger. Der Gemeinde entstehen keine diesbezüglichen Kosten.

9. Flächenbilanzierung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 ist rund 6.040 m² groß. Das Plangebiet gliedert sich wie folgt:

SO –Lebensmittelmarkt-	5.030 m ²	85,1 %
Mischgebiet	1.010 m ²	14,9 %
Summe:	6.040 m²	100,0 %

Auf insgesamt 450 m² des Sondergebietes –Lebensmittelmarkt- wurden Pflanzgebote festgesetzt.

Gemeinde St. Michaelisdonn, 05.08.2014




(Bürgermeister)

10. Anlagen

10.1 Lageplan zur Projektdarstellung

Entwurfsplanung – Lageplan: Ingenieurbüro für Planung und Bauleitung, Dipl. Ing. Peter Bonnes & Partner, Plön, Stand: 03.02.2014

10.2 Screening nach UVPG und LUVPG

10.3 Schalltechnische Untersuchung

Schalltechnische Untersuchung, Bericht 3639/13 – Schallimmissionsprognose, Geschäftshaus in 25693 St. Michaelisdonn, erstellt am: 25.11.2013: Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Manfred Goritzka und Partner, Leipzig