

# Gemeinde St. Michaelisdonn

## Bebauungsplan Nr. 43 „Johannßenstraße (K 6)“

für das Gebiet

**„westlich der Johannßenstraße (K 6) bis zu der PV-Freiflächenanlage, von der Bahnlinie bis zur Bebauung an der Trennewurther Straße (L 144)“**

(aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

**Bearbeitungsstand:** § 10 BauGB, 22.09.2016  
Projekt-Nr.: 15041

## 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

<b>1.</b>	<b>Lage, Planungsanlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Lage des Plangebietes	1
1.2	Planungsanlass und -ziele	1
<b>2.</b>	<b>Planerische Vorgaben</b>	<b>2</b>
2.1	Landes- und Regionalplanung	2
2.2	Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	3
2.3	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	3
<b>3.</b>	<b>Erläuterung der Planfestsetzung</b>	<b>4</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung	4
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	5
3.4	Grünordnung	5
3.4.1	Bestand im Plangebiet	6
3.4.2	Artenschutz	6
3.5	Vermeidung und Minimierung	7
3.6	Schallschutz	8
3.7	Denkmalschutz	9
<b>4.</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>10</b>
<b>5.</b>	<b>Technische Infrastruktur</b>	<b>10</b>
5.1	Versorgung	10
5.2	Entsorgung	10
<b>6.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse</b>	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>11</b>
<b>8.</b>	<b>Kosten</b>	<b>11</b>
<b>9.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>11</b>
9.1	Schalltechnisches Gutachten	



# Gemeinde St. Michaelisdonn

## Bebauungsplan Nr. 43 „Johannßenstraße (K 6)“

für das Gebiet

**„westlich der Johannßenstraße (K 6) bis zu der PV-Freiflächenanlage, von der Bahnlinie bis zur Bebauung an der Trennewurther Straße (L 144)“**

## Begründung

### 1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

#### 1.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 „Johannßenstraße (K 6)“ befindet sich im Nordwesten der Gemeinde St. Michaelisdonn. Das Gebiet liegt nördlich der Trennewurther Straße (L 144), östlich des Solarparks (Bebauungsplan Nr. 28) und westlich der Bahnlinie Elmshorn - Westerland sowie der Johannßenstraße (K 6).

Südlich des Plangebietes ist Wohnbebauung an der Trennewurther Straße vorhanden, die sich gemäß dem Flächennutzungsplan auf gewerblicher Baufläche (G) befindet. Generell ist das Gebiet von Wohnbebauung sowie dem Solarpark umgeben. In näherer Umgebung sind vereinzelt Gewerbebetriebe vorhanden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bebauungszusammenhangs der Gemeinde.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 67/18, 67/19, 67/20, 67/22, 67/23, 1215, 1217 und 1218 der Gemeinde St. Michaelisdonn, Gemarkung Westdorf, Flur 1. Zudem befinden sich die Flurstücke 114/5, 118/37 sowie 364 der Gemeinde und Gemarkung St. Michaelisdonn, Flur 1 im Geltungsbereich des B.-Plans. Das Plangebiet ist insgesamt ca. 0,87 ha groß und weist, ausgehend von der Johannßenstraße, eine Tiefe von ca. 70 bis 80 m auf.

Das Plangebiet hat als ehemaligen Fläche der Zuckerfabrik eine gewerbliche Geschichte, liegt jedoch aktuell überwiegend brach.

#### 1.2 Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde St. Michaelisdonn verfolgt das Ziel, örtlichen Gewerbebetrieben eine Entwicklungsperspektive im Gemeindegebiet zu geben. In diesem Zuge möchte die Gemeinde baureife Gewerbeflächen anbieten.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 ist somit eine Flächenfestsetzung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.

Die Fläche umfasst ein Teilstück des ehemaligen Zuckerfabrikgeländes. Im Geltungsbereich befindet sich noch heute eine Lagerhalle, die einst Funktionen der Zuckerfabrik innehatte. Heute wird die Halle als private Werkstatt genutzt. Neben der Lagerhalle sind keine weitere Bebauung und keine gewerbliche Nutzung im Plangebiet vorhanden.

Der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurde am 28.10.2015 gefasst.

## **2. Planerische Vorgaben**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

Im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) wird die Gemeinde St. Michaelisdonn als ländlicher Zentralort innerhalb des ländlichen Raumes eingestuft. Ein Schwerpunkt eines solchen Zentralortes ist die gewerbliche Entwicklung. Diese ist in ländlichen Zentralorten zu sichern und zu stärken. Daher ist die Schaffung von baureifer Gewerbefläche in St. Michaelisdonn mit dem LEP von Schleswig-Holstein kongruent.

Durch die vorliegende Planung und die darauf folgenden Vorhaben in dem Gewerbegebiet entstehen Arbeitsplätze, was ebenso mit den Zielen des LEP 2010 übereinstimmt.

Die Gemeinde hat mit Stand vom 31.12.2014 3.501 Einwohnerinnen und Einwohner. Im Nahbereich leben ca. 7.200 Einwohnerinnen und Einwohner. Zum Nahbereich zählen die Gemeinden Gudendorf, Barlt, Dingen und Eddelak.

Mit einem Bahnhof an der Strecke Elmshorn – Westerland und als Knotenpunkt von vier Landesstraßen verfügt der ländliche Zentralort St. Michaelisdonn im Süden Dithmarschens über eine gute regionale und überregionale Verkehrsinfrastruktur. Er hat damit gute Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Weiterentwicklung (vgl. RP IV Ziffer 6.3.1 Nr. 10, S. 54).

Des Weiteren gehört St. Michaelisdonn zum Wirtschaftsraum Brunsbüttel, der wiederum zur Metropolregion Hamburg zählt. Hier sieht der Regionalplan für den Planungsraum IV von 2005 eine gute Position für St. Michaelisdonn als Standort der Zulieferindustrie und des Dienstleistungsgewerbes.

Explizit ist im Regionalplan IV festgehalten, dass eine Revitalisierung der gewerblich nutzbaren Flächen der ehemaligen Zuckerfabrik anzustreben ist.

## 2.2 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV, Fortschreibung 2005, weist nordöstlich des Plangebietes ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems – Verbundsystem- aus. Südlich der Ortslage in ca. 1,5 km Abstand zum Plangebiet befindet sich das FFH-Gebiet „Klev- und Donnlandschaft“ bei St. Michaelisdonn. Auswirkungen durch die Planung sind aufgrund des Abstandes und der dazwischen liegenden Ortslage nicht zu erwarten. Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

Gemäß Karte 2 des Landschaftsrahmenplans liegt das Plangebiet, wie weite Teile der Ortslage St. Michaelisdonn, auf dem Geotop Nr. 3.3 'Nehrungshaken bei St. Michaelisdonn'. Östlich der Bahnlinie befindet sich ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Die Fläche liegt in Ortsrandlage im Anschluss an die vorhandene Bebauung und es handelt sich weiterhin um die Inanspruchnahme der Industriebrache der ehemaligen Zuckerfabrik.

## 2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde St. Michaelisdonn stellt im Bereich des Plangebietes gewerbliche Bauflächen (G) dar. Einen Bebauungsplan gab es für das Gebiet bis hierhin nicht. Der Bebauungsplan Nr. 43 wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die Planung dient der Wiedernutzung und Nachverdichtung der Fläche der ehemaligen Zuckerfabrik mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (hier: 6.800 m<sup>2</sup>). Das Plangebiet ist vollständig von Bebauung umgeben und befindet sich innerhalb des Bebauungszusammenhangs der Gemeinde.

UVP-pflichtige Vorhaben werden durch den Bebauungsplan Nr. 43 voraussichtlich nicht begründet, da sich auf der mit ca. 0,87 ha relativ kleinen Fläche nur kleine und mittlere Unternehmen (KMU) ansiedeln werden. Dem Bedarf zur Schaffung von Arbeitsplätzen wird Rechnung getragen (vgl. § 13 a (2) Nr. 3 BauGB).

Eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten ist nicht erkennbar. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren werden insoweit erfüllt. Somit ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich.

## **3. Erläuterung der Planfestsetzung**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Teilfläche der ehemaligen Zuckerfabrik soll als baureife Gewerbefläche für Klein- und Mittelbetriebe reaktiviert werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „Johannßenstraße (K 6)“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Gewerbegebietsflächen geschaffen werden. Diesem Planungsziel entsprechend wird die Fläche als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Zur Sicherung des landesplanerischen Ziels eines gestuften Versorgungssystems an geeigneten Standorten sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere mit der Ausweisung gewerblicher Bauflächen, Festsetzungen zu treffen, die eine diesen Zielen zuwider laufende Entwicklung durch sukzessiv erfolgende Einzelhandelsansiedlungen (Einzelhandelsagglomerationen) auszuschließen (vgl. LEP, Ziffer 2.8 ‚Einzelhandel‘ insbesondere Absatz 11 als Ziel der Landesplanung).

Ausnahmsweise können Einzelhandelseinrichtungen im Gewerbegebiet zulässig sein, wenn sie eine Größe von 300 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht überschreiten, nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln und der Einzelhandel in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Dienstleistungs-, Produktions- oder Handwerksbetrieb steht und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Geschossfläche von 300 m<sup>2</sup> kann darüber hinaus ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Art des Betriebes (insbesondere bei besonders großvolumigen Sortimentsbestandteilen) eine Überschreitung erfordert; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils am Großhandels-, Dienstleistungs-, Produktions- oder Handwerksbetriebs kann in diesem Fall verzichtet werden.

### **3.2 Maß der baulichen 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.

Im Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Grundflächenzahl wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt.

Die Gebäude- und Anlagenhöhe soll zur Einbindung in das bestehende Gebiet und Umfeld 10 m nicht überschreiten. Durch die festgesetzte Höhe kann auch sichergestellt werden, dass es zu keinem negativen Effekt (z.B. Verschattung) für den westlich angrenzenden Solarpark führt. Bezugspunkt für die maximale Höhe der Gebäude ist der an das jeweilige Gebäude angrenzende mittlere Punkt des Straßenniveaus der angrenzenden Johannßenstraße (K 6) (Fahrbandrand).

Ausnahmsweise können sonstige bauliche Anlagen und Nebenanlagen die festgesetzte Firsthöhe von 10 m überschreiten, soweit die Überschreitung technisch erforderlich ist und der Fläche weniger als 3 % des Baugrundstücks einnimmt. Durch die Begrenzung auf 3 % der Fläche des Baugrundstücks soll eine Dominanz der technischen Bauteile vermieden werden und in der Gesamtbetrachtung des Betriebs weiterhin eine Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet sein.

Bei einer Überschreitung der maximalen Firsthöhe von 10 m dürfen keine Nachteile für den westlich angrenzenden Solarpark entstehen.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Für die neuen Gewerbebauten wird eine offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen definiert. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgte zum einen mit dem Ziel, den Gewerbetreibenden ein möglichst großes Maß an Gestaltungsfreiheit in Bezug auf die Anforderung der baulichen Anlagen zu belassen. Zum anderen ist die Baugrenze so festgesetzt, dass an allen Seiten des Gewerbegebiets ausreichend Platz zu den Nachbargrundstücken bzw. zur Straße vorhanden ist.

Die Baugrenze verläuft im Geltungsbereich überwiegend in einem Abstand von 8,0 m zur Plangebietsgrenze. Abweichungen des Abstandes ergeben sich entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze. Somit ist gesichert, dass ein ausreichender Abstand im Norden zur Bahnlinie eingehalten wird, im Süden zur angrenzenden Wohnbebauung sowie im Westen zum Solarpark, sodass dort kein negativer Einfluss durch Verschattung entsteht. Gleichzeitig ist mit dieser Baugrenze die Bebauung im Geltungsbereich ausreichend flexibel.

### **3.4 Grünordnung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren gelten bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (hier: rund. 6.800 m<sup>2</sup>). 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. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Knicks vorhanden. Ebenso wenig befinden sich landschaftsprägende Bäume oder Grünflächen im Plangebiet.

### 3.4.1 Bestand im Plangebiet

Der nordwestliche Bereich des Plangebiets ist überbaut, der östliche und südliche Bereich weist größtenteils Ruderalvegetation auf. Im Südwesten ist eine Erdaufschüttung von ca. 2 x 3 m zu verzeichnen. Im Bereich der Zufahrt befindet sich eine gepflasterte Fläche, die Richtung Westen in sandigen Schotter übergeht. Aufgrund hoher Nutzungsfrequenz zeigt dieser Bereich eine starke Bodenverdichtung auf (Wasser in Fahrspuren).

Östlich des bestehenden Gebäudes stehen 3 Baumhasel mit einem Stammdurchmesser von ca. 45 cm, weiter Richtung Osten befindet sich ein „Rondell“ mit 2 Birken (Stammdurchmesser ca. 20 cm) und eine Korkenzieherweide. Im Norden des Geltungsbereiches begrenzt eine Hecke aus Pappeln, Lärchen, einer Fichte und Forsythien den Betrachtungsraum.

### 3.4.2 Artenschutz

Bedingt durch die ortsnahe Lage, der Verdichtung des Bodens, der Nutzungsfrequenz sowie der ruderalen Vegetation ist das Vorkommen europäisch geschützter Arten überwiegend nicht wahrscheinlich. Vor diesem Hintergrund wurde von einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag abgesehen.

Betroffen sein können erfahrungsgemäß vorrangig Fledermäuse sowie Gehölzfreibrüter und Gebäudebrüter, welche im Nordosten des Geltungsbereiches evtl. geeignete Strukturen vorfinden können (Hecke, Bäume und Bestandsgebäude).

Aufgrund mangelnder Habitatstrukturen wie Gehölze oder bauliche Anlagen im südlichen und östlichen Bereich ist hier von einer Betroffenheit von Gehölzfreibrütern und Gebäudebrütern nicht auszugehen.

Darüber hinaus ist mit ungefährdeten Arten mit einer allgemeinen Verbreitung wie zum Beispiel Amsel, Blau- und Kohlmeise, Rotkehlchen und Zaunkönig tendenziell temporär zu rechnen

Der Bereich mit Ruderalvegetation im Süden des Betrachtungsraumes ist als Habitat für Arten der Offenlandschaften (z.B. Kiebitz und Feldlerche) aufgrund der geringen Flächenausdehnung, der umgebenden Gebäude und Gehölze, Solaranlagen im Westen und der Nutzungsstruktur ungeeignet. Von einem Vorkommen der Arten im Geltungsbereich ist nicht auszugehen.

Das Vorkommen weiterer geschützter Arten (Wirbellose, Amphibien, Reptilien sowie Pflanzen) ist aufgrund fehlender charakteristischer Lebensräume und der artspezifischen Ansprüche an das Habitat und dessen Umfeld auszuschließen.

Um die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten, ist bei Gehölzbeseitigungen der Schutzzeitraum nach § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es verboten, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September eines Jahres zu beseitigen. Mit der Beachtung der Vorschrift wird dem Störungs-, Tötungs- und

Verletzungsgebot gemäß § 44 BNatSchG der potenziell vorkommenden Vogelarten ausreichend Rechnung getragen.

Hinsichtlich der Gebäude als mögliche Habitate für Gebäudebrüter kann davon ausgegangen werden, dass Abrissarbeiten außerhalb des vorstehenden Schutzzeitraums (analog zu § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG) zu keinem Verstoß gegen das Tötungs- oder Störungsverbot führen. Soweit Abrissarbeiten innerhalb des Schutzzeitraums vorgenommen werden müssen, ist von fachkundiger Seite der Nachweis zu erbringen, dass kein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vorliegt.

Für Winterquartiere von Fledermäusen fehlen geeignete Habitate. Potenzielle Sommerquartiere in Gebäuden sind nicht grundsätzlich auszuschließen. Soweit der Gebäudeabriss im Zeitraum Mitte April bis Ende September vorgenommen werden soll, sind die Gebäude im Vorwege auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen und von fachkundiger Seite der Nachweis zu erbringen, dass kein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vorliegt.

### **3.5 Vermeidung und Minimierung**

Die Planung ermöglicht eine Neuversiegelung von bis zu 6.800 m<sup>2</sup> Fläche abzüglich der bereits versiegelten Flächen und stellt somit einen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Ebenso ist durch das Vorhaben ein Eingreifen in das Landschaftsbild zu erwarten. Daher sind vermeidbare Beeinträchtigungen 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.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind wie folgt geplant:

- Inanspruchnahme von bereits belasteter oder ehemals bebauter Fläche mit bereits Beeinträchtigungen der Bodenfunktion.
- Für die Erschließung wird bereits bestehende Infrastruktur genutzt.
- Zur Verminderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie die Vermeidung negativer Aspekte für den westlich angrenzenden Solarpark wird die maximale Gebäude- und Anlagenhöhe auf 10,0 m begrenzt.
- Die Grundflächenzahl (GRZ), durch die der Versiegelungsgrad bestimmt wird, wird auf 0,8 festgesetzt. Durch diesen gewerbegebietstypischen Versiegelungsgrad ist eine kompakte Bebauung des Gebiets möglich, wodurch die rund 0,87 ha relativ kleine Fläche intensiv genutzt werden kann.
- Um die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten, ist bei Gehölzbeseitigungen der Schutzzeitraum nach § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es verboten, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September eines Jahres zu beseitigen.

- Um Gebäudebrüter zu schützen, ist ebenso der Schutzzeitraum vom 1. März bis 30. September eines Jahres bei Gebäudeabrissen zu berücksichtigen.
- Um potenzielle Sommerquartiere von Fledermäusen in Gebäuden zu schützen, ist bei einem Gebäudeabriss zwischen Mitte April und Ende September der Nachweis zu erbringen, dass kein Verbotstatbestand gegen § 44 BNatSchG vorliegt.

### 3.6 Schallschutz

Durch die direkte Lage des Plangebiets an der Bahnstrecke 1210 Elmshorn - Westerland und der Johannßenstraße (K 6) sind Schallimmissionen im Geltungsbereich nicht zu verhindern. Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der Bauleitplanung ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das die Immissionen im Geltungsbereich ermittelt und mögliche Schallschutzmaßnahmen vorschlägt.

Aufgrund der erhöhten Immission im Plangebiet sind im Rahmen des Gutachtens Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für das Plangebiet festgelegt worden.

Da aus städtebaulichen Gründen auf Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwände verzichtet werden soll, sind anderweitige Schutzmaßnahmen heranzuziehen.

Zum Schutz vor Außenlärm sind Büroräume sowie Wohn- und Schlafräume in Betriebswohnungen im Plangebiet mit passiven Schallschutzmaßnahmen zu versehen. Den Lärmpegelbereichen sind in Anlehnung an die DIN 4109 erforderliche resultierende Schalldämm-Maße der Außenbauteile zugeordnet. Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 entsprechen.

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,erf}$	
	für Wohnungen, Unterrichts- räume und ähnliches	für Büroräume und ähnliches
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB

Das resultierende Schalldämmmaß an Fassaden, die keine Sichtverbindung zur Bahnlinie besitzen, kann um 5 dB vermindert werden. Im Bereich des Lärmpegelbereiches III werden die Anforderungen für Büroräume im Regelfall mit massiven Außenwänden und marktüblichen Wärmeschutzfenstern bei einwandfreier Ausführung erfüllt.

Büroräume in Lärmpegelbereich IV und V, die zum andauernden geistigen Arbeiten vorgesehen sind sowie Wohn- und Schlafräume in Betriebswohnungen im gesamten Plangebiet, sollen so gestaltet werden, dass sie mindestens über ein Fenster verfügen, das sich an einer nicht der Bahnlinie zugewandten Gebäudeseite befindet. Alternativ können diese Räume so gestaltet werden, dass sie mittels einer raumluft-

technischen Anlage belüftet werden können oder dass die Fenster mit schalldämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet sind.

Der Straßenverkehr auf den angrenzenden Straßen L 144, K 6 sowie die nördlich der Bahnschienen verlaufende Straße Unterm Kleve verursachen keine nennenswerte Erhöhung des Außenlärmpegels im Plangebiet.

Neben den Immissionen im Plangebiet durch den Bahnverkehr, verursacht ein Gewerbegebiet in der Regel auch selbst Emissionen, die in Zusammenhang mit der südlich gelegenen Wohnbebauung zu berücksichtigen ist.

Die Baugrundstücke nördlich der Trennewurther Straße befindet sich gemäß F.-Plan innerhalb gewerblicher Baufläche. Aufgrund der geographischen Nähe der Fläche zur Bahnlinie 1210, zum Offroad-Gelände der Wühlmäuse-Schleswig-Holstein e.V. und ebenso zur östlich liegenden Kreisstraße 6 und südlich liegenden L 144 kann von einer deutlichen Immissionsvorbelastung ausgegangen werden.

Es ist vorgesehen, im Gewerbegebiet nur Betriebe anzusiedeln, die das Wohnen im südlich angrenzenden Gebiet nicht wesentlich stören (sog. „mischgebietsverträgliche“ Betriebe).

Das schalltechnische Gutachten schlägt für das Plangebiet Emissionskontingente vor, wobei das Plangebiet in zwei Teilflächen gegliedert wird. Diese Kontingentierung bleibt unberücksichtigt, da davon ausgegangen wird, dass sich im gesamten Plangebiet ausschließlich „mischgebietsverträgliche“ Betriebe ansiedeln, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Von diesen Betrieben ist keine signifikante Erhöhung des Lärmpegels zu erwarten. Die Gemeinde berücksichtigt dabei auch die bestehende Verkehrslärmvorbelastung des Umgebungsbereichs.

Des Weiteren handelt es sich bei dem vorliegenden Plangebiet um eine relativ kleine Fläche. Da nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, kann davon ausgegangen werden, dass die Emissionskontingente im Plangebiet ohnehin nicht ausgeschöpft werden, sodass auf eine Kontingentierung verzichtet werden kann.

### **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 ist über die Johannßenstraße (K 6) erschlossen und an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Auch über die südlich liegende Trennewurther Straße (L 144) ist die Verkehrsanbindung an das überregionale Verkehrsnetz gesichert.

Eine Neuanlegung von Verkehrsstraßen ist im Rahmen der Planaufstellung nicht geplant und nicht erforderlich.

## 5. Technische Infrastruktur

### 5.1 Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Gas erfolgt durch die Schleswig-Holstein-Netz AG.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Süderdithmarschen.

Ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist vorhanden.

An der nordöstlichen Grenze des Plangebietes befindet sich eine 3-fach-Pipeline der Raffinerie Heide GmbH, die zwischen Hemmingstedt und Brunsbüttel verläuft. Sie verläuft außerhalb des Plangebiets zum Teil oberirdisch und zum Teil unterirdisch. Zur Pipeline ist ein Schutzstreifen von jeweils 3 m beidseitig der Pipeline zu berücksichtigen.

Für die Unterhaltung der Pipeline wird zusätzlich zu dem im Eigentum der Raffinerie befindlichen Grundstücksstreifen von ca. 2 m westlich der Pipeline ein weiterer ca. 2 m breiter Streifen benötigt. Der Raffinerie Heide ist ein Wegerecht für die Unterhaltung der Leitungen einzuräumen. Dieses verläuft auf den Flurstücken 67/22, 67/18 sowie 67/23 in einer Breite von 2 m entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze des Plangebiets.

### 5.2 Entsorgung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll in das bestehende Kanalnetz der Gemeinde St. Michaelisdonn eingeleitet werden. Für Neubauten im Gewerbegebiet ist das Dachflächenwasser im Plangebiet zu versickern. Das übrige Regenwasser ist in das bestehende Regenwasserleitungsnetz der Gemeinde einzuleiten. Weiteres regelt die Satzung über die leitungsgebundene Abwasserbeseitigung der Gemeinde St. Michaelisdonn (Abwasserleitungssatzung).

Die Abfallentsorgung ist im Kreis Dithmarschen durch Satzung geregelt.

## 6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 67/24, 114/5, 364, Gemeinde und Gemarkung St. Michaelisdonn, Flur 1 sowie die Flurstücke 1215, 1217 und 1218, Gemeinde St. Michaelisdonn, Gemarkung Westdorf, Flur 1 befinden sich im Eigentum der Gemeinde St. Michaelisdonn und die Flurstücke 67/18, 67/19, 67/20, 67/22 sowie 67/23 Gemeinde St. Michaelisdonn, Gemarkung Westdorf, Flur 1 befinden sich in Privatbesitz.

Auf den Flurstücken 67/18, 67/22, 67/23 ist der Raffinerie Heide GmbH ein jeweils 2 m breites Geh- und Fahrrecht entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze einzuräumen, um die außerhalb des Plangebiets verlaufende Pipelinetrasse 2 zu unterhalten.

## 7. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 8.670 m<sup>2</sup>. Die gesamte Fläche wird als Gewerbegebiet festgesetzt.

## 8. Kosten

Die Kosten für die Bauleitplanung sowie die Schaffung baureifer Gewerbefläche trägt die Gemeinde St. Michaelisdonn. Sonstige Erschließungskosten trägt der jeweilige Eigentümer rspt. Bauherr.

Gemeinde St. Michaelisdonn, 17.11.2016

(Bürgermeister)



*M. Weber*

## 9. Anlagen

### 9.1 Schalltechnisches Gutachten

