

Gemeinde St. Michaelisdonn

## 16. Änderung des Flächennutzungsplans

### **Begründung**

Bearbeitungsstand: Juni 2016

#### **Auftraggeber**

Gemeinde St. Michaelisdonn  
Amt Burg - St. Michaelisdonn  
Holzmarkt 7  
25712 Burg (Dithmarschen)

#### **Bearbeitung der FNP-Änderung**

BORNHOLDT Ingenieure GmbH  
Niederlassung Potsdam  
Gutenbergstraße 63  
14467 Potsdam  
Tel.: 0331/740 91 42

#### **Bearbeiter:**

Dipl.-Ing. Jan Bornholdt  
Dipl.-Ing. Bärbel Bornholdt

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN .....</b>	<b>2</b>
1.1 Rechtsgrundlagen .....	2
1.2 Anlass und Ziel .....	2
1.3 Verfahren .....	4
1.4 Bestandssituation .....	4
1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	5
<b>2. INHALT DER 16. ÄNDERUNG .....</b>	<b>6</b>
2.1 Städtebauliche Darstellungen .....	6
2.1.1 Art der baulichen Nutzung .....	6
2.2 Anpassung des Landschaftsplans .....	6
2.3 Hinweise .....	9
<b>3. UMWELTBERICHT .....</b>	<b>10</b>
3.1 Einleitung .....	10
3.1.1 Kurzdarstellung der Bauleitplanung .....	10
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes .....	10
3.2 Bestand und Bewertung .....	11
3.2.1 Bestandsaufnahme .....	12
3.2.2 Prognose des Umweltzustands .....	12
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich .....	13
3.2.4 Alternativen / Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich .....	13
3.3 Zusätzliche Angaben .....	13
3.3.1 Verfahren der Umweltprüfung / Kenntnisstand .....	13
3.3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen .....	14
3.3.3 Zusammenfassung .....	14

# 1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplan-Änderung liegen folgende Gesetze und Verordnungen zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S.1509)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. 2009 S. 6), geändert am 9. März 2010 (GVOBl. S. 356) und am 17. Januar 2011 (GVOBl. S. 3)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. 2009, Teil I Nr. 51, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 V v. 31.8.2015 I 1474
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landes-Naturschutzgesetz – LNatSchG Schleswig-Holstein) vom 24. Februar 2010, GVOBl Nr. 6 vom 216.02.2010 S. 301, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 13.07.2011, GVOBl. S. 225
- Regionalplan für den Planungsraum IV, Fortschreibung 04.02.2005 (Amtsbl. Schl.-H. 2005 S. 295), geändert durch Bekanntmachung vom 16.11.2012 (Amtsbl. Schl.-H. 2012 S. 1336)
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP), GI.Nr. 2301.7, Amtsbl. Schl.-H. 2010 S. 719, Bekanntmachung des Innenministeriums - Landesplanungsbehörde - vom 13. Juli 2010 - IV 52 - 502.17, am 04.Okt. 2010 in Kraft getreten

## 1.2 Anlass und Ziel

### Änderungsbeschluss

Die Gemeinde St. Michaelisdonn hat am 11.02.2015 die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) beschlossen.

### Anlass / Planungserfordernis

In der Gemeinde St. Michaelisdonn sind seit mehreren Jahren kaum noch bzw. keine Nachfragen nach Wohnbaugrundstücken zu verzeichnen. Die Gemeinde orientiert sich in ihrer Entwicklung daher in Richtung einer stärker zielgruppenspezifischen Innenentwicklung und Ortskernaufwertung. Um dem Trend zu immer weniger klassischem Wohnungsbau im Außenbereich zu entsprechen und gleichzeitig dem Bedarf nach seniorengerechten Wohnformen nachzukommen, soll die vorliegende 16. Änderung des FNP vollzogen werden.

### **Analyse zu Flächenpotenzialen der Innenentwicklung / Alternativenprüfung**

Der vorliegenden Planung ging im Sommer 2014 eine Analyse zu Wohnbaupotenzialen in der Gemeinde St. Michaelisdonn voraus. Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass einer kaum vorhandenen Nachfrage derzeit und aller Voraussicht nach auch zukünftig ausreichend verfügbare Grundstücke im Innenbereich der Gemeinde gegenüberstehen. Die Analyse empfiehlt daher, eine Konzentration auf bestimmte Zielgruppen und die Herausnahme von bisher nicht erschlossenen Wohnbauflächen aus dem FNP. Dieser Empfehlung aus der Analyse will die Gemeinde bei den Flächen im Teilbereich 2 der 16. Änderung des Flächennutzungsplans folgen

Daher wird nun in der 16. Änderung des Flächennutzungsplans eine 16,7 ha große Fläche im Außenbereich (Teilbereich 2), die bisher als Wohnbau- und Mischgebietsfläche dargestellt war, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Zur Nachfrage von bestimmten Zielgruppen will die Gemeinde außerdem in angepasster Größenordnung Außenbereichsflächen an der Burger Straße in der Ortslage St. Michaelisdonn (Teilbereich 1) als spezielles Wohngebiet für senioren-gerechte Nutzung darstellen. Dies ermöglicht die Erschließung und Vermarktung durch den Eigentümer als Erschließungsträger. Der dafür aufzustellende Bebauungsplan wird etwa zu gleichen Teilen sowohl Innen- als auch Außenbereichsflächen umfassen.

Die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen ist gemäß § 1a BauGB besonders zu begründen und mögliche Alternativen der Innenentwicklung sind zu prüfen.

### **Alternativenprüfung**

Auf Grundlage der Potenzialanalyse und der aktuellen Entwicklungen in der Gemeinde wurde die Standortwahl für den Teilbereich 1 überprüft. Folgende, von der Größe her in Frage kommende Innenbereichsflächen (*Nummerierung aus der Potenzialanalyse*) sind dabei untersucht worden:

- Fläche am Landweg (7 und 7a); Flurstück 98/13, Flur 1, St. Michaelisdonn  
Die Erschließung ist schwierig, da der Landweg sehr schmal ist. Von Art und Maß her passt das geplante Vorhaben nicht in die Umgebung. Die Flächen sind zudem nicht verfügbar / stehen nicht zum Verkauf; das Wohnhaus am Mückenweg wird noch genutzt. Der Ortsrand zur Marsch ist ortsbildprägend und naturschutzfachlich ebenfalls sensibel.  
Die Fläche ist außerdem zu wenig zentrumsnah.
- Ehemaliges Gehöft in Hopen (50); Flurstück 73/3, Flur 1, Hopen  
Das Grundstück steht zum Verkauf.  
Die Lage in der kleinteiligen Dorfstruktur in Hopen ist für Neubauten sehr sensibel (siehe Hinweis im Landschaftsplan zu historischen Ortskernen); das geplante Vorhaben ist hier somit konzeptionell nicht umsetzbar. Auf den Flächen sind außerdem ggf. noch Altlasten der vorherigen Nutzung vorhanden.  
Die große Entfernung zum Zentrum ist für die Zielgruppe Senioren ungeeignet.
- Standort Zur Mühle 7 – 9 (18 -20); Flurstücke 63/18 – 63/21, 393/63, Flur 2 Westdorf  
Die Flächen stehen nur teilweise zum Verkauf. Tlw. sind Leerstände und eine Brandruine vorhanden; die Eigentumsituation ist kleinteilig und es sind erhebliche Altlasten, z. B. in Form der Brandruine vorhanden  
Die sehr kleinteilige Gebäude- und Flurstücksituation sowie die geschilderten

Konflikte machen eine Verwirklichung des zielgruppenorientierten Konzepts hier unmöglich.

Weitere freie Flächen im Innenbereich / aus der Potenzialanalyse sind für das Vorhaben zu klein, auf kurze und mittlere Sicht nicht verfügbar bzw. nicht zum Verkauf, für andere Vorhaben vorgesehen oder durch Altlasten belastet.

Von den in der Potenzialanalyse ebenfalls untersuchten potenziellen Bauflächen aus dem FNP (M1- M8) ist lediglich die Fläche M3 konzeptionell evtl. für das Vorhaben geeignet. Die Fläche M3 liegt zentrumsnah, die Erschließung ist jedoch nicht ohne Weiteres gegeben. Die Nähe zum angrenzenden Gewerbe mindert zudem die Wohnqualität und würde Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen. Eine eher mischgebietstaugliche Bebauung/Nutzung wäre hier im Bedarfsfall sinnvoller als die hochwertige Wohnbebauung, die das Konzept des B-Plans Nr. 42 vorsieht.

Bei den anderen gemischten Bauflächen im Außenbereich stehen andere Vorhaben, teils Orts- und Landschaftsbild, naturschutzfachliche Faktoren, Größenordnung, schwierige Bodenverhältnisse bzw. mangelnde Verfügbarkeit entgegen.

**Sowohl im Innen- als auch im Außenbereich von St. Michaelisdonn sind somit kurzfristig keine anderen geeigneten Flächen für das Vorhaben verfügbar.**

Die Entwicklung des neuen Baugebiets im Teilbereich 1 / B-Plan Nr. 42 soll vor allem die aktuelle Nachfrage nach seniorenrechtlichen Wohnformen in Verbindung mit landschaftsgebundenen Freizeitformen decken und zur guten Auslastung vorhandener Infrastrukturen beitragen. Es handelt sich um eine Fläche von etwa 0,72 ha, die sich zu einem Teil in die Ortslage einfügt und zu einem anderen Teil direkt an die Siedlungslage anschließt und den Ortsrand arrondiert.

### **1.3 Verfahren**

Das Änderungsverfahren wird im ordentlichen Verfahren für Bauleitpläne gem. den §§ 3 u. 4 BauGB durchgeführt. Die Änderung erfolgt nach § 8 (3) BauGB parallel zum Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 der Gemeinde St. Michaelisdonn.

### **1.4 Bestandssituation**

Der insgesamt ca. 0,72 ha große Teilbereich 1 ist derzeit eine teils zu Wohnzwecken und teils als Baustofflager genutzte Fläche. Die Nutzung findet als offene Lagerfläche, Garten und tlw. als Spielplatz statt. Es ist außerdem ein Baustofflager auf Flächen einer ehemaligen Hofstelle vorhanden. Das Plangebiet ist im Süden und Osten unmittelbar an der vorhandenen Bebauung bzw. der Burger Straße gelegen. Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Grünlandflächen an.

Bei Teilbereich 2 handelt es sich um eine momentan als Acker genutzte, ca. 16,7 ha große Außenbereichsfläche östlich der Meldorfer Straße (L138). Die Fläche wird von landschaftstypischen Knicks unterteilt und begrenzt.

## **1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde St. Michaelisdonn stellt bisher für die Teilbereiche folgendes dar:

- Teilbereich 1: Fläche für die Landwirtschaft auf ca. 0,36 ha  
Mischgebietsfläche auf ca. 0,36 ha
  
- Teilbereich 2: Wohnbaufläche auf ca. 14,7 ha  
Mischgebietsfläche auf ca. 2,0 ha

## **2. INHALT DER 16. ÄNDERUNG**

### **2.1 Städtebauliche Darstellungen**

#### **2.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Darstellung der „Fläche für die Landwirtschaft“ auf den Flurstücken 13, 14/3, 14/4, 362 und 305/12, Flur 1, Gemarkung Westdorf (Teilbereich 1) wird geändert in „Wohnbaufläche“. Die Darstellung der „Mischgebietsfläche“ auf den Flurstücken 14/3, 14/4 und 362, Flur 1, Gemarkung Westdorf (Teilbereich 1) wird geändert in „Wohnbaufläche“. Es soll ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entstehen.

Die zukünftig ermöglichte Nutzung der Fläche soll die Siedlungslage St. Michaelisdonn an der Burger Straße ergänzen. Bereits vorhandene Mischgebietsflächen sollen durch eine Erweiterung auf Landwirtschaftsflächen zur Nutzung für spezielle, seniorengerechte Wohnzwecke geändert werden. Der gesamte Teilbereich wird daher zu Wohnbauflächen umgewandelt.

Die Darstellung der Wohnbau- und Mischgebietsflächen auf den Flurstücken 8/2, 9/38 und 43/7 der Flur 1, Gemarkung Westdorf (Teilbereich 2) wird geändert in „Fläche für die Landwirtschaft“.

### **2.2 Anpassung des Landschaftsplans**

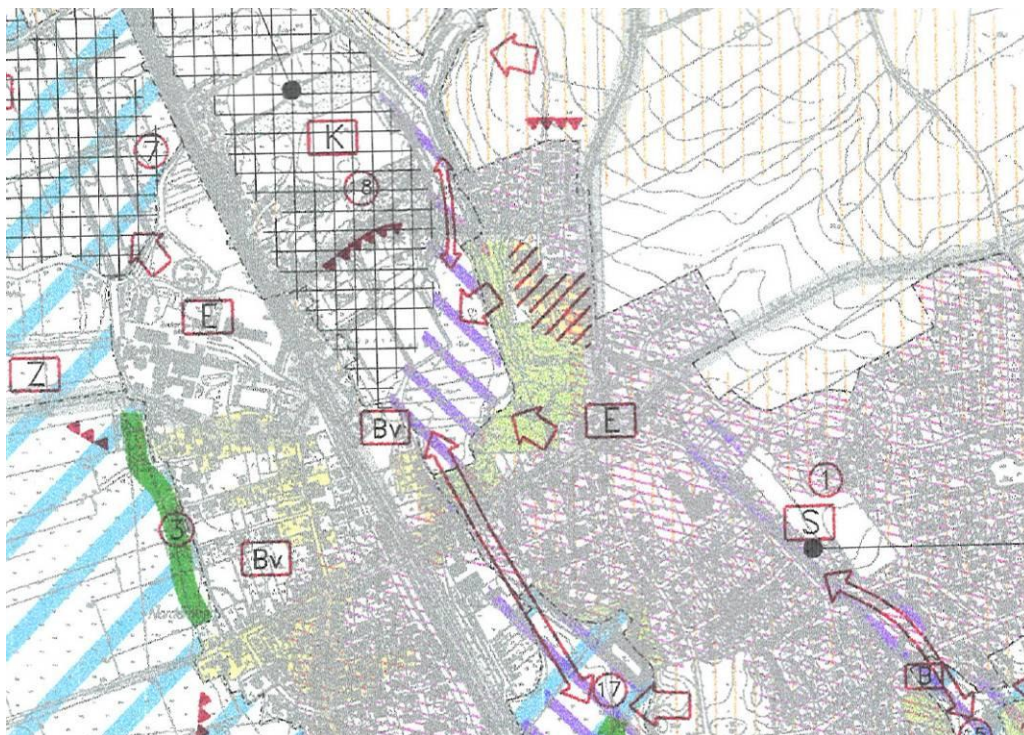
Die Darstellung im Landschaftsplan St. Michaelisdonn weist für die Flächen der 16. Änderung des Flächennutzungsplans im Bestand die landwirtschaftliche Nutzung bzw. Siedlungslage aus. Im Plan zur Siedlungsentwicklung wird die Fläche des Teilbereichs 2 als potenzielles Gebiet für die sehr langfristige Siedlungserweiterung dargestellt. Aus landschaftsplanerischer Sicht wird die deutliche Überschreitung des aktuellen Bedarfs kritisch gesehen. Es käme außerdem zu einer Zersiedlung der Landschaft. In der Konsequenz wird mit diesem Teil der 16. Änderung des FNP auch der Kritik aus dem Landschaftsplan bzgl. des Teilbereichs 2 gefolgt.

Die Grünlandbereiche nordwestlich des Teilbereichs 1 und daran angrenzend sind im Landschaftsplan der Gemeinde St. Michaelisdonn als gefährdete Geesthänge dargestellt. Es wird in der Karte 7 „Konflikte“ von einem potenziellen Verlust un bebauter Geesthänge an diesem Siedlungsrand ausgegangen. Der Landschaftsplan hat für den Teilbereich 1 daher keine bauliche Erweiterungsfläche aus dem damaligen FNP übernommen. Die ca. 150 m nördlich gelegene Ortslage Westdorf/Dorfstraße wird als erhaltenswerter Ortsrand dargestellt.

Durch die vorgesehene Bebauung im Teilbereich 1 kann es zumindest am westlichen Rand des Bereichs zu visuellen Beeinträchtigungen des Übergangs von Geest zur Marsch kommen. Diese Abweichungen vom Landschaftsplan sind gem. § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu begründen.



Auszug Landschaftsplan St. Michaelisdonn (Entwicklungskarte)



Auszug Landschaftsplan St. Michaelisdonn (Konfliktkarte)

Die Geestkante mit den westlich angrenzenden Grünlandflächen bilden aktuell einen großen Grün- und Freiflächenbereich innerhalb des Gesamtsiedlungsgebiets von St. Michaelisdonn. Die Flächen wurden bis an das Feuchtgebiet Quubben heran immer landwirtschaftlich genutzt und die Geestkante sowie der Steilhang dabei auch überformt. Insbesondere der zur Realisierung vorgesehene Bereich des Plangebiets unterlag als Hauskoppel des ehemaligen Hofes an der Burger Straße intensiver Nutzung.

Die Geestkante als solche ist an dieser Stelle von der westlichen Ortslage oder der freien Landschaft nicht einsehbar.



Die Bäume und Gehölze des Feuchtgebiets Quubben schirmen die Grünlandflächen und die Geestkante visuell komplett ab.



Weithin sichtbar ist nur das Dach des großen Gebäudes der alten Schule / Freimaurermuseum.



Die Flächen des Plangebiets sind also für das Orts- und Landschaftsbild zwar von Bedeutung aber nicht in besonderer Weise wertvoll. Im Siedlungsgebiet der Gemeinde St. Michaelisdonn und auch in der näheren Umgebung sind weitaus höherwertige und besser einsehbare Teile der Geestkante vorhanden. Auch von der

Meldorfer Straße ist der Bereich aufgrund vorhandener Bebauung und des Knicks im Norden nicht einsehbar.

Da der Steilhang nicht unmittelbar beseitigt/überbaut werden soll und außerdem in der verbindlichen Bauleitplanung ein angemessener Abstand vorgesehen sein wird, ist die Abweichung vom Landschaftsplan an dieser Stelle vertretbar.

## **2.3 Hinweise**

Gemäß § 15 (1) Denkmalschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein (DSchG S-H, 2015) gilt:

*„(1) Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben.“*

## **3. UMWELTBERICHT**

### **3.1 Einleitung**

Auf Grundlage der Anpassung des Baugesetzbuches (BauGB) an die Richtlinie 2001/42/EG der Europäischen Union ist in § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung und in § 2a Nr. 2 BauGB ein entsprechender Umweltbericht für jeden Bauleitplan vorgeschrieben worden. Er bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

#### **3.1.1 Kurzdarstellung der Bauleitplanung**

Die vorliegende 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde St. Michaelisdonn verfolgt das Ziel der geringfügigen Ergänzung des Siedlungsbereichs und die deutliche Verringerung von Erweiterungsflächen im nordwestlichen Gemeindegebiet. Auf dem Teilbereich 1 ist daher anstelle von landwirtschaftlicher Nutzfläche und Mischgebiet, außer im Bestand, eine Fläche für seniorenrechtliches Wohnen darzustellen. Die Gemeinde St. Michaelisdonn will damit in der Nähe zum Ortszentrum eine nachhaltige, zielgruppenorientierte Wohngebietsentwicklung ermöglichen. Die weiteren umgebenden Grünlandflächen mit stellenweisem Baumbewuchs sollen erhalten bleiben.

Der Teilbereich 2 wird von Wohnbau- und Mischgebietsfläche zu Fläche für die Landwirtschaft geändert. Der entsprechende Bebauungsplan wurde aufgehoben.

Die Gemeinde St. Michaelisdonn hat aktuell im Einfamilienhaus-Wohnungsbau fast keine Nachfragen Bauwilliger zu verzeichnen. Außerdem stehen etliche Baulücken und andere Innenbereichsflächen zur Verfügung. Dies ist auch durch eine Potenzialanalyse für Wohnbauflächen aus August 2014 nachgewiesen worden. Zukunftsorientierte Ansiedlungen sind nur noch in wenigen Segmenten, wie z. B. dem seniorenrechtlichen Wohnen, zu ermöglichen. Dabei spielt auch die Lage und Ausstattung der Gemeinde bzgl. attraktiver Freizeitformen der landschaftsgebundenen Erholung eine wichtige Rolle. Es soll im FNP eine kleine, neue Wohnbaufläche in ausreichendem Umfang für diese Nutzung ausgewiesen werden. Nicht mehr benötigte Erweiterungsflächen für den Wohnungsbau sowie Mischgebiete im nördlichen Gemeindegebiet werden zurückgenommen.

#### **3.1.2 Ziele des Umweltschutzes**

Das BauGB sieht in § 1 (6) Nr.7 vor, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Nach § 1a (2) ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, die Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen zu bevorzugen und die Innenentwicklung zu stärken. Nach § 1a (3) sind Beeinträchtigungen und Eingriffe für Landschaftsbild sowie Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts durch die Planung zu vermeiden oder auszugleichen.

Im Zuge der 16. Flächennutzungsplanänderung werden diesbezüglich folgende Ziele des Umweltschutzes berücksichtigt:

- Teilweise Nutzung von Innenbereichsflächen und unmittelbare Anbindung des Teilbereichs 1 an die Ortslage sowie bestehende Erschließung und Infrastrukturen
- Korrektur der Siedlungsentwicklung gemäß der Vorgaben des Demografieberichts Kreis Dithmarschen und der Analyse zu Flächenpotenzialen (07/2014)

- Schonung von Umwelt, Landschaft und Naturhaushalt durch Herausnahme von überdimensionierten Bauflächen im Teilbereich 2

Im Landschaftsplan von St. Michaelisdonn sind als Ziele formuliert

**Entwicklungsziel für Teilraum 1a:**

- Siedlungsgebiet mit dörflichen Kleinstrukturen in den alten Ortskernen und Freiflächen an der Geestkante

Weitere Ziele für die Siedlungsentwicklung:

- Erhalt vorhandener Reste dorftypischer Vegetationsstrukturen (z. B. typische Ruderalvegetation und großkronige alte Laubbäume, Obstgehölze und Gebüsch). Die erhaltensfähige, alte Bausubstanz sollte wegen ihrer ortsbildprägenden und geschichtlichen Bedeutung (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB) soweit möglich durch eine Umnutzung der Gebäude (z.B. Umwandlung von Stallanlagen) erhalten werden.
- Sicherung und Entwicklung vorhandener flächenhafter oder linearer Biotope
- Förderung einer strukturreichen Ausprägung von Hausgärten mit hohem Anteil an Gehölzen, insbesondere Obstgehölzen
- Anpassung der Bauweise an bestehende dorftypische Formen und Verzicht auf moderne Baumaterialien bei äußerlich sichtbaren Gebäudeteilen (Glas, Beton etc.), (Festsetzungen im B-Plan)
- Durchführung von Fassaden- und Dachbegrünungen
- Begrenzung der Bodenversiegelung durch teilweisen Verzicht auf Versiegelung der Verkehrswege oder Auffahrten
- Rückhalten von gefaßtem Niederschlagswasser möglichst durch Versickerung im Siedlungsbereich
- Umsetzung besonderer Anforderungen an die Eingrünung von Baugebieten im Bereich der Marsch.

Das bedeutet konkret:

- die neu auszuweisenden Bebauungsgebiete an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile angebunden werden sollen,
- Splitter- und Streusiedlungen nicht verfestigt und vergrößert werden sollen und
- eine Ortserweiterung entlang der Durchgangsstraßen (bandartige Siedlungsentwicklung) zu vermeiden ist.

In der 16. Flächennutzungsplanänderung werden diesbezüglich folgende Ziele des Umweltschutzes berücksichtigt:

- Nutzung bereits deutlich anthropogen genutzter Flächen (ehemalige Hofstelle) mit weniger hohem Wert für Natur und Landschaft und direkter Anbindung an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile,
- Einhaltung eines angemessenen Abstandes zur Geestkante an dieser Stelle und Eingrünung des Wohngebiets,
- Rücknahme geplanter bandartiger Entwicklung nördlich der Burger Straße im Teilbereich 2,
- Keine Verfestigung von Splittersiedlungen sondern weitgehende Integration in den Ortskern und Nachnutzung ehemaliger Bauflächen;
- Die weiteren Detailziele werden im Bebauungsplan Nr. 42 berücksichtigt.

### 3.2 Bestand und Bewertung

Nachfolgend wird ein Überblick zum natürlichen Bestand des Plangebiets Teilbereich 1 und des Teilbereichs 2 gegeben. Außerdem wird der Bestand Teilbereich 1 unter Einbeziehung der Art der zukünftigen Nutzung bewertet.

### **3.2.1 Bestandsaufnahme**

Der zur Bebauung anstehende Teilbereich 1 ist derzeit als Garten- und Grabeland bzw. Lagerfläche in Nutzung. Es handelt sich um eine Fläche oberhalb der Geestkante, die aus einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle und einem Teil der alten Hauskoppel besteht. Daher sind auch noch alte Fundamente im Boden vorhanden. Neben und auf diesen werden Baustoffe gelagert. Die Vegetation setzt sich aus Gras- und Krautpflanzen zusammen. Es sind außerdem drei große Stieleichen, vorhanden. Eine vierte Eiche wurde vor kurzem gefällt. Die Fläche grenzt südlich an die Burger Straße und ist von dieser erschlossen. Im Osten schließt sie an die vorhandene Bebauung der Meldorfer Straße an. In der unmittelbaren Umgebung grenzen nördlich und westlich landwirtschaftliche Grünlandflächen an.

Der Teilbereich 2 umfasst Ackerflächen unterschiedlicher Art in erheblicher Größenordnung. Die Flächen sind durchzogen und begrenzt von landschaftstypischen Knicks.

### **3.2.2 Prognose des Umweltzustands**

Das Plangebiet des Teilbereichs 1 stellt eine in Wohn- und Lagernutzung befindliche Fläche in Dorfrandlage dar. Die Vorbereitung der Baugebietsentwicklung gemäß Flächennutzungsplan wird das Gebiet langfristig deutlich verändern. Offene Bodenflächen werden durch Bautätigkeit versiegelt. Die Grundwasserneubildung wird dadurch gestört. Es entstehen neue Biotop in Form von Gärten.

Durch die Bebauung wird die offene Grünfläche verschwinden, die zukünftige Nutzung gestaltet sich naturferner. Es kommt neben den Häusern zur Anlage von Wegen und einer weitgehend unbefestigten Anliegerstraße. Außerdem entstehen private Grünflächen und Gärten mit unterschiedlicher Vegetation.

Das Landschaftsbild wird durch die geplanten Gebäude unweit des Übergangs zwischen Geest und Marsch deutlich verändert. Die von Kulturgrünland und einzelnen Großbäumen geprägte Umgebung wird durch die Fällungen der ortsbildprägenden Bäume und die Bebauung siedlungstypisch überprägt.

Es gehen von der zukünftigen Nutzung bei Beachtung von Bau- und Sicherheitsvorschriften keine nutzungsbedingten Gefahren für die Umwelt aus. Die Umgebung des Baugebiets unterliegt nur geringfügigen Einflüssen aus der neuen Nutzung durch Wohngebäude und Gärten.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder -objekte werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der Steilhang an der Geestkante wird als geschützter Biotop gem. § 30 BNatSchG komplett erhalten.

Der Umweltzustand wird sich im Plangebiet bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaftsbild und Biotopfunktion verschlechtern. Die Überbauung durch eine, wenn auch weitgehend unversiegelte, Straße und Häuser sowie der Verlust natürlichen Bodens sind negativ zu werten. Insbesondere diese Eingriffe müssen daher extern kompensiert werden.

Wird das städtebauliche Vorhaben, welches die Änderung des FNP vorbereitet, nicht durchgeführt, verbleibt die Fläche in Nutzung als Gartenland und Baustofflager.

Die Flächen des Teilbereichs 2 werden sich durch die Planung nicht verändern. Da auch bisher noch eine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet, sind keine Änderungen zu erwarten. Vielmehr werden ursprünglich geplante, negative Veränderungen für die Umwelt durch die Planung zukünftig verhindert.

### **3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich**

Die Gemeinde St. Michaelisdonn hat in der Potenzialanalyse aus Juli 2014 verschiedene Standorte für seniorengeeignete Wohnformen geprüft. Wie in der Alternativenprüfung (Kap. 1.2) ersichtlich, ist der jetzt gewählte Teilbereich 1 die einzige realisierbare Alternative. Eine komplette Vermeidung des Vorhabens ist daher nicht möglich.

Im Bauleitplanverfahren zur Änderung des FNP im Teilbereich 1 werden vor allem Aspekte der guten Anbindung des Baugebiets und seiner speziellen Nutzung berücksichtigt. Dies hat auch Auswirkungen auf die Immissionsituation bzgl. weniger Lärm- und Abgasbelastung für alteingesessene und zugezogene Anwohner. Außerdem wird die Lage des Gebiets zu Schutzgebieten und -objekten des Naturschutzes in die Planung einbezogen.

Das Gebiet des Teilbereichs 1 entfaltet an derzeitiger Position Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Es sollen Maßnahmen zur farblichen und Materialgestaltung sowie zur Bepflanzung getroffen werden. Einzelne hochwertige Biotope, wie z. B. Einzelbäume am nordwestlichen Rand außerhalb des Gebiets, die auch der Abschirmung dienen, bleiben erhalten.

Ausgleichsmaßnahmen vor allem für die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser sollen in der nahen Umgebung umgesetzt werden. Ihre Festlegung erfolgt im verbindlichen Bauleitplan.

Negative gesundheitliche Einflüsse für die zukünftigen Bewohner des Gebiets sind aus der Umgebung nicht zu befürchten.

Für den Teilbereich 2 sind keine Maßnahmen erforderlich, da die Planung keine Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts vorbereitet.

### **3.2.4 Alternativen / Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich**

Die Planungsmöglichkeiten im Teilbereich 1 sind aufgrund der geringen Größe und Erschließungsrichtung eingeschränkt. Da eine größere Zahl barrierefreier Wohnungen auf kleinen Grundstücken für das Seniorenwohnen geplant wird, ist auch die Größe und Höhe der Baukörper nur geringfügig zu beeinflussen. Alternativen bestehen in der Gestaltung und Eingrünung. Diese werden auch soweit möglich genutzt.

Für die ursprünglich geplanten Wohnbauflächen in Teilbereich 2 wird im FNP wieder die Alternative als Landwirtschaftsflächen dargestellt. Andere Planungsmöglichkeiten gibt es aus Sicht der Gemeinde nicht.

## **3.3 Zusätzliche Angaben**

### **3.3.1 Verfahren der Umweltprüfung / Kenntnisstand**

Die Umweltprüfung hat vorliegende Gutachten, wie

- Landschaftsrahmenplan
- Regionalplan Planungsraum IV
- Landschaftsplan
- Informationen aus dem Umweltdatenatlas Schleswig-Holstein
- Vorhergehende Flächennutzungsplanänderungen

u. a. ausgewertet. Außerdem wurden Ortsbegehungen mit Bestandsaufnahme hinsichtlich Flora und Fauna vor Ort im Mai 2015 durchgeführt.

Der Kenntnisstand ist derzeit ausreichend.

### **3.3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen**

Das Amt Burg – St. Michaelisdonn wird für die Gemeinde St. Michaelisdonn nachfolgend im Rahmen seiner Verwaltungstätigkeit den Umweltschutz im Siedlungsbereich berücksichtigen. Zudem werden die Informationen von Behörden gemäß § 4 (3) BauGB gesammelt und ausgewertet. Eine Kontrolle von Ausgleichsmaßnahmen wird regelmäßig stattfinden.

### **3.3.3 Zusammenfassung**

Durch die Planung wird im Teilbereich 1 ein Gebiet von ca. 0,72 ha Größe im Siedlungszusammenhang der Gemeinde St. Michaelisdonn zur Bebauung durch seniorengerechte Wohnbauten vorbereitet. Die bisherige Fläche für gemischte Bebauung (an der Burger Straße) und für die Lager- und Gartennutzung (Baustoffe u. ehem. Hofstelle) stellt keine besondere Fläche für Natur und Landschaft dar. Sie ist bereits durch anthropogene Nutzung geprägt und teilweise erschlossen. Das bisher halbnatürliche, offene Landschaftsbild wird durch das Vorhaben deutlich überprägt. Im Zuge der weiteren Planungsschritte sollen Maßnahmen zur Eindämmung dieser negativen Wirkung erfolgen.

Die Fläche unterliegt keinem Schutzstatus des Naturschutzrechts. Angrenzend sind ebenfalls keine Schutzgebiete oder Flächen des Biotopverbunds vorhanden. Am Rande der Fläche ist ein geschützter Biotop gem. § 30 BNatSchG in Form des Steilhangs an der Geestkante zu finden. Dieser Biotop wird komplett erhalten und auch durch die spätere Nutzung nicht beeinträchtigt. Nicht zu vermeidende Eingriffe durch die Erschließung werden innerhalb des Plangebiets ausgeglichen.

Der Ausgleich für Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft kann durch Inanspruchnahme westlich an das geplante Wohngebiet angrenzender Flächen in der Gemarkung Westdorf erbracht werden. Dabei sind vor allem die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt sowie Arten u. Biotope (Bäume) zu berücksichtigen.

Der Teilbereich 1 eignet sich gut für die zielgruppenorientierte Erweiterung der wohnbaulichen Entwicklung in der Gemeinde St. Michaelisdonn. In der Alternativenprüfung auf Grundlage der Potenzialanalyse aus Juli 2014 sind andere Standorte im Innenbereich sowie Außenbereichsflächen aus dem FNP geprüft worden. Es konnte jedoch kein geeigneter, verfügbarer Standort für das Vorhaben gefunden werden. Die Planung erfolgt als Reaktion auf Anfragen und Entwicklungswünsche im Bereich des seniorengerechten Bauens. Die Realisierung ist kurzfristig vorgesehen. Mit der Arrondierung ist die Ausdehnung des Siedlungsgebiets an dieser Stelle in St. Michaelisdonn abgeschlossen.

Durch die Planung wird außerdem im Teilbereich 2 eine insgesamt 16,7 ha große Fläche von Bauflächen zu Flächen für die Landwirtschaft geändert. Dadurch wird eine überdimensionierte Entwicklung der Gemeinde St. Michaelisdonn verhindert. Negative Wirkungen für die Umwelt ergeben sich aus diesem Teil der Planung nicht.

Gemeinde St. Michaelisdonn  
Der Bürgermeister

.....  
Ort, Datum

.....  
Siegel und Unterschrift