

Gemeinde St. Michaelisdonn

Bebauungsplan Nr. 50 „Wohnmobilstellplätze auf dem Markt- platz“

für das Gebiet

„südlich der Straße Marktplatz und westlich der Westerstraße“

(aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 27.02.2023
Projekt-Nr.: 22011

Begründung

Auftraggeber

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

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage, Planungsziele und Planungsanlass	1
1.1	Lage des Plangebietes	1
1.2	Planungsanlass und -ziele	1
2.	Planerische Vorgaben	2
2.1	Landes- und Regionalplanung	2
2.2	Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	3
2.3	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	6
3.	Erläuterung der Planfestsetzungen	6
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
3.2	Grünordnung	7
3.2.1	Artenschutz	7
3.2.2	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich	7
3.3	Immissionen	7
3.4	Störfallbetriebe	8
3.5	Denkmalschutz	8
4.	Verkehrerschließung / Entwidmung	8
5.	Technische Infrastruktur	9
5.1	Versorgung	9
5.2	Entsorgung	9
6.	Bodenordnende Maßnahmen	9
7.	Kosten	9
8.	Flächenbilanzierung	9

Gemeinde St. Michaelisdonn

Bebauungsplan Nr. 50 „Wohnmobilstellplatz auf dem Marktplatz“

für das Gebiet

„südlich der Straße Marktplatz und westlich der Westerstraße“

Begründung

1. Lage, Planungsziele und Planungsanlass

1.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50 „Wohnmobilstellplatz auf dem Marktplatz“ liegt in der zentralen Ortslage der Gemeinde St. Michaelisdonn. Im Geltungsbereich befindet sich aktuell eine öffentliche Parkplatzfläche mit anliegendem Sanitärgebäude. Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich der Straße Marktplatz und westlich der Westerstraße. Konkret handelt es sich um eine Teilfläche des Flurstücks 526/4 sowie des Flurstücks 778/467 der Flur 1, Gemeinde und Gemarkung St. Michaelisdonn.

Der rund 250 m² große Geltungsbereich befindet sich im südlichen Bereich des Marktplatzes St. Michaelisdonn. Die Begrenzungen des künftigen Wohnmobilstellplatzes sind durch Bodenmarkierungen gekennzeichnet, wobei die aktuelle Planung in Relation zu den bestehenden Markierungen um etwa 7 Meter, sprich 1,5 Stellplätze, in östlicher Richtung verschoben wird. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Straße Marktplatz, östlich verläuft die Westerstraße. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich die Bebauung der Westerstraße und westlich des Geltungsbereiches die Bebauung der Straße Marktplatz.

1.2 Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde St. Michaelisdonn beabsichtigt im Bereich des aktuell bestehenden Parkplatzes einen Wohnmobilstellplatz mit 5 Stellplätzen zu sichern. Zu diesem Zweck soll für das Gebiet des Wohnmobilstellplatzes ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 findet im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB statt. Planungsziel ist die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) -Wohnmobilstellplatz-.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

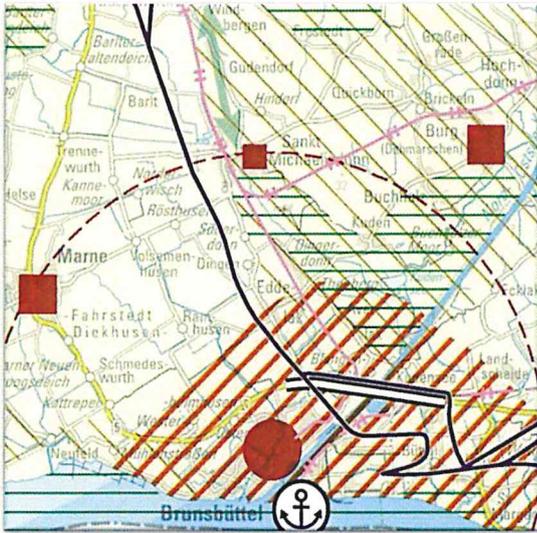


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LEP (2021)

Die Gemeinde St. Michaelisdonn (3.498 EW, Stand 31. Dez. 2021) liegt im Kreis Dithmarschen. Laut Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2021 (LEP) befindet sich die Gemeinde im ländlichen Raum und ist als ländlicher Zentralort ausgewiesen.

St. Michaelisdonn liegt im 10 km-Umkreis des nächstgelegenen Mittelzentrums Brunsbüttel. Das Gemeindegebiet ist im LEP als Teil eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung ausgewiesen, welcher sich nach Norden hin fortsetzt. Unmittelbar südlich der Ortslage befindet sich ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft, welcher sich nach Süden und Südosten fortsetzt.

Zum Themenbereich Infrastruktur für Touristik und Erholung regelt der LEP (2021) Folgendes:

„Bei neuen Camping- und Wochenendplätzen sowie bei Erweiterungen bestehender Plätze sollen in nennenswertem Umfang, in Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung in überwiegendem Umfang, Stand- und Aufstellplätze für einen wechselnden Personenkreis (Touristikplätze) bereitgestellt werden. [...]. Der hohen Zuwachsrate an Wohnmobilen im Land ist durch eine entsprechende Ausweisung ausreichender Standplätze an geeigneten Standorten (zum Beispiel in den Städten) Rechnung zu tragen (Ziffer 4.7.3. (LEP 2021)).“

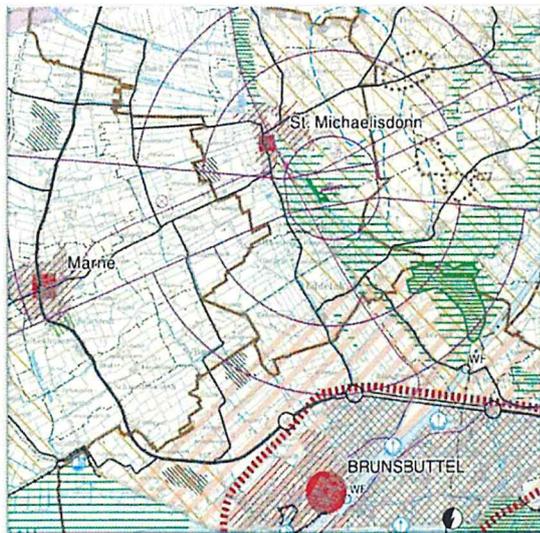


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum IV (2005)

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum IV aus dem Jahr 2005 (RP IV) liegt die Gemeinde St. Michaelisdonn innerhalb eines großräumigen Ordnungsraums für Tourismus und Erholung. Unmittelbar südwestlich befindet sich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.

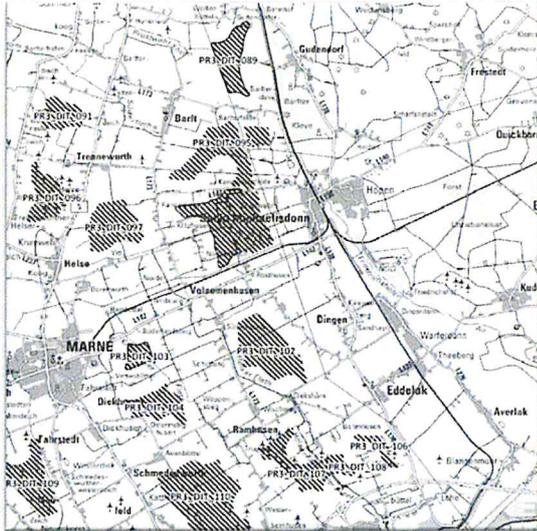


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum III - Sachthema Windenergie an Land- (2020)

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum III - Sachthema Windenergie an Land- ist westlich der Gemeinde ein Vorranggebiet für die Windenergienutzung verortet.

2.2 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

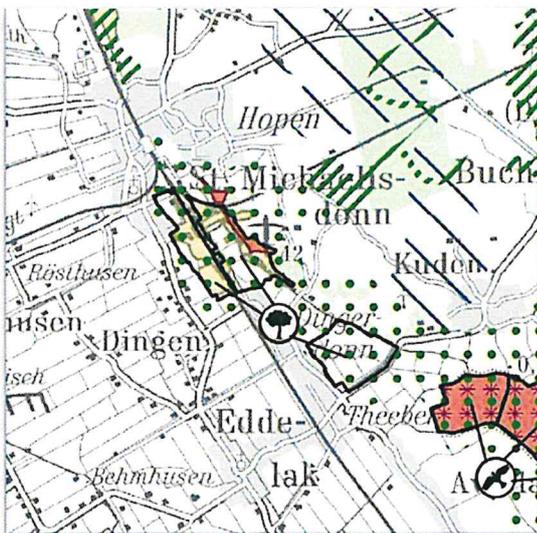


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem LRP zum Planungsraum III - Hauptkarte 1 (2020)

Gemäß Hauptkarte 1 zum Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III befinden sich südsüdöstlich des Plangebietes in etwa 500 m Entfernung sowie in etwa 4 km Entfernung zwei Bestandteile des FFH-Gebietes „Klev- und Donnlandschaft bei St. Michaelisdonn“ (DE 2020-301).

Im nördlichen Teilbereich befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG mit einer Größe von mehr als 20 Hektar. Das Vogelschutzgebiet „NSG-Kudensee“ (DE 2021-401) befindet sich in etwa 7,5 km Entfernung südöstlich des Plangebietes. Dieses Gebiet ist als Naturschutzgebiet „Kudensee und Umgebung“ unter Schutz gestellt. Eine Teilfläche dieses Gebietes ist zudem als FFH-Gebiet „Kudensee“ (DE 2021-301) gekennzeichnet.

Östlich des Plangebietes befindet sich ein Gebiet mit besonderer Eignung für den Aufbau einer Biotopverbundsachse als Schwerpunktbereich, welches sich nach Südosten hin fortsetzt. Weitere Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau einer Biotopverbundachse als -Verbundachse- befinden sich in jeweils etwa 1,5 km Entfernung nördlich sowie östlich des Plangebietes. In dem nördlich gelegenen Gebiet befindet sich darüber hinaus ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG mit einer Größe von mehr als 20 Hektar. Östlich des Plangebietes befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet in etwa 3 km Entfernung.

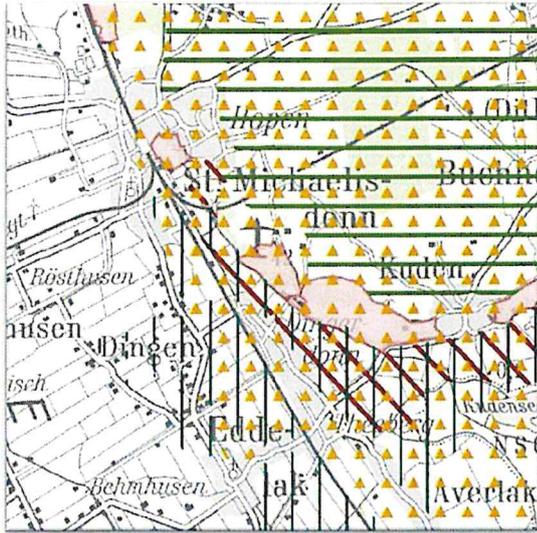


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem LRP zum Planungsraum III - Hauptkarte 2 (2020)

Zudem sind im Bereich des Plangebietes Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG erfüllt.

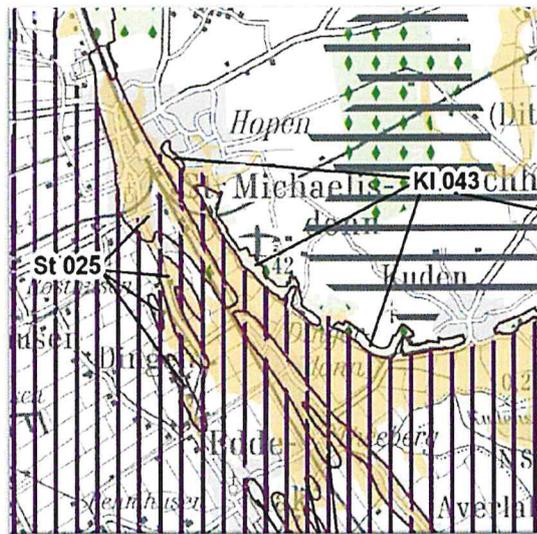


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem LRP zum Planungsraum III - Hauptkarte 3 (2020)

Das Plangebiet liegt in einem großflächigen Gebiet klimasensitiver Böden.

Der Landschaftsplan der Gemeinde St. Michaelisdonn ist in 8 Themenkarten aufgeteilt.

Gemäß Karte 1 –Geologie / Relief / Verbandsgewässer- (1995) des Landschaftsplans befindet sich im Bereich des Plangebietes ein fossiler Strandwall („Donn“).

Gemäß Karte 2 -Böden/ Eingriffe in Relief, Böden, Geologie- (1995) des Landschaftsplans befinden sich im Bereich des Plangebietes Aufspülungen aktueller und ehemaliger Flächen mit starker Prägung von Schluff und Sand.

Gemäß Hauptkarte 2 des LRP befindet sich ein großflächiges Gebiet mit besonderer Erholungseignung sowie ein Beet- und Grüppengebiet unmittelbar östlich des Plangebietes. Etwa 2 km östlich des Plangebietes befindet sich zudem eine als historische Kulturlandschaft gekennzeichnete Knicklandschaft.

Im Gebiet der Gemeinde St. Michaelisdonn befinden sich außerdem nördlich sowie südöstlich in jeweils etwa 2 km Entfernung und ostnordöstlich in etwa 0,5 km Entfernung des Plangebietes Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG.

Südöstlich in etwa 0,5 km Entfernung zum Plangebiet liegt ein Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet nach § 26 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG erfüllt.

Gemäß Hauptkarte 3 des LRP befindet sich das Plangebiet in einem großflächigen Hochwasserrisikogebiet. Darüber hinaus befindet sich ein Teilstück des Geotops „Nehrungshaken bei St. Michaelisdonn“ (St 025) im Bereich des Plangebietes.

In etwa 1 km Entfernung östlich des Plangebietes befinden sich außerdem das Geotop Kliff Burg in Dithmarschen - Kuden - St. Michaelisdonn (KI 043).

Rund 3 km östlich des Plangebietes befinden sich oberflächennahe Rohstoffe sowie ein Wald von mehr als 5 ha Größe. Ein weiteres Waldgebiet von mehr als 5 ha Größe befindet sich zudem nördlich des Plangebietes in 2 km Entfernung.

Gemäß Karte 3 -Biototypen/Biotopwertigkeit- (1995) befindet sich im Plangebiet ein größerer vollversiegelter Parkplatz.

In Karte 4 -Biototypen/Biotopwertigkeit/Schutzstatus (Linienhafte Elemente) – (1995) des Landschaftsplans sind junge Baumpflanzungen in Monokultur umliegend um das Plangebiet eingezeichnet.

Gemäß Karte 5 -Flächen und Objekte mit Schutzstatus – (1998) befindet sich ein zur Eintragung vorgesehenes Kulturdenkmal unmittelbar westlich des Plangebietes.

In Karte 6 -Teilräume/Lebensraumtypen- (1998) ist der Bereich des Plangebietes als Parkplatz eingezeichnet.

Gemäß Karte 7 –Konflikte/Historische Ortskerne- (1995) befindet sich das Plangebiet in dem zentralen Siedlungsgebiet auf dem Donn. Dieser Bereich der Ortslage ist geprägt durch erhöhten Oberflächenabfluss sowie den Verlust innerörtlicher Kleinstrukturen durch Bebauungsverdichtung.

Gemäß Karte 8 -Planfassung- (1998) weist das Plangebiet keine Besonderheiten auf.

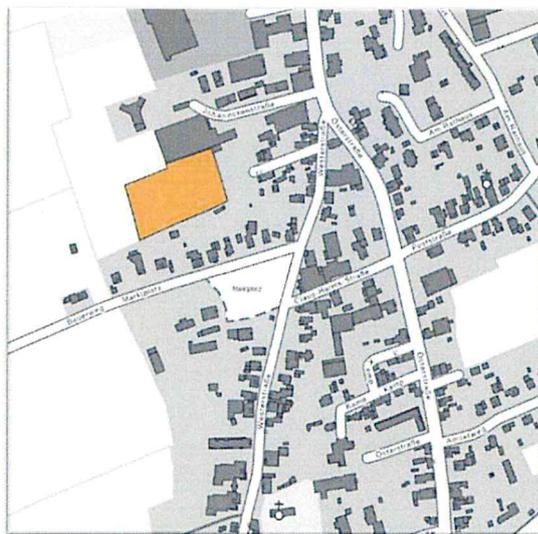


Abbildung 7: Ausschnitt aus der Biotopkartierung SH (Stand 14.10.2022)

Das Land Schleswig-Holstein hat im Zeitraum von 2014 bis 2020 eine Biotopkartierung durchgeführt. Gemäß der Biotopkartierung befinden sich im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotope oder Lebensraumtypen. In etwa 100 Metern Entfernung nördlich des Plangebietes befindet sich eine mesophile Flachmähwiese frischer Standorte (GMm). Aufgrund der geringfügigen Wirkfaktoren des Vorhabens ist mit einer Beeinträchtigung des Biotops nicht zu rechnen.

2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

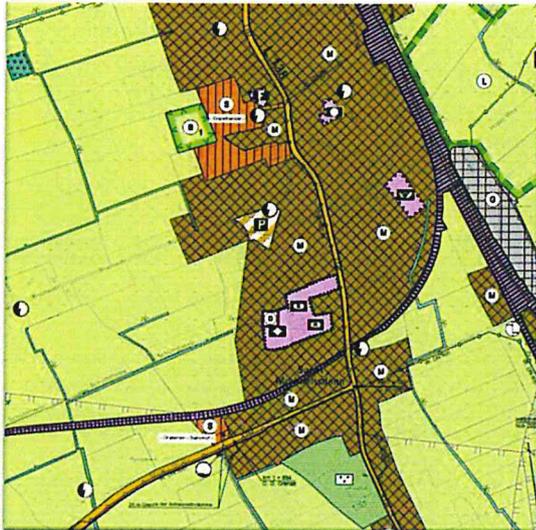


Abbildung 8: Ausschnitt aus der Neube-kanntmachung des Flächennutzungsplans der Gemeinde St. Michaelisdonn (2014)

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde St. Michaelisdonn wird das Plangebiet derzeit als öffentlicher Parkplatz dargestellt. Aufgrund der geringen Flächengröße kann der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 50 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Dieses Verfahren ermöglicht die Nachverdichtung auf Flächen im Innenbereich, die eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen. Der gesamte Geltungsbereich des Plangebietes umfasst lediglich ca. 250 m².

Der § 13 a (1) BauGB gibt die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vor. So werden durch die Planung u. a. keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten (FFH-Gebiete und EU-Vogel-schutzgebiete). Störfallbetriebe sind im Umfeld ebenfalls nicht vorhanden. Somit sind die weiteren Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB erfüllt. Die Überplanung dieses Bereichs, welche als Stellplatz für Wohnmobile dient, wird als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft und dient der touristischen Entwicklung der Gemeinde.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Fläche des geplanten Wohnmobilstellplatzes wird als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung – Wohnmobilstellplätze – gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das Sondergebiet, das der Erholung dient, -Wohnmobilstellplätze- dient der kurzzeitigen Unterbringung von Reisenden mit Wohnmobilen zu touristischen Zwecken. Zulässig sind Stellplätze für Wohnmobile.

Innerhalb des Sondergebietes sind Stellplätze für insgesamt 5 Wohnmobile zulässig. Die Camping- und Wochenendplatzverordnung findet insoweit keine Anwendung, da nicht mehr als 5 Stellplätze geschaffen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Begrenzung der Zahl der Stellplätze festgelegt. Im Bereich des Plangebietes sind 5 Stellplätze auf einer Gesamtfläche von etwa 250 m² möglich.

Die Fläche ist bereits vollständig versiegelt und darf weiterhin zu 100 % versiegelt bleiben.

Das Vorhaben fügt sich im Übrigen städtebaulich nach § 34 BauGB in die Umgebung ein.

3.2 Grünordnung

Das Plangebiet befindet sich aktuell in der Nutzung als vollversiegelte Parkplatzfläche. Es befinden sich keine Grünstrukturen im Plangebiet. Bauliche Veränderungen sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

3.2.1 Artenschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 handelt es sich lediglich um die rechtliche Absicherung bereits bestehender Wohnmobilstellplätze auf dem Marktplatz. Mit der Planung gehen keine baulichen Veränderungen des Plangebietes einher. Daher sind potentielle artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erkennbar. Somit sind zurzeit auch keine artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

Sollte es im weiteren Verfahren Hinweise auf das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG geben, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.

3.2.2 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 der Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist jedoch die Vermeidbarkeit einzelner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Planungsziel ist die Sicherung der bereits bestehenden Wohnmobilstellplätze. Mit der Planung gehen keine baulichen Veränderungen des Plangebietes einher.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gelten bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB). Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen sind insoweit nicht erforderlich.

3.3 Immissionen

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage in der Gemeinde St. Michaelisdonn.

Erhebliche Immissionen von angrenzenden Nutzungen bestehen nicht.

Die An- und Abfahrt des Reisemobilplatzes findet in der Regel tagsüber statt. Gleichwohl kann Nachtverkehr durch Platzsuchende nicht vollständig ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind geringfügige Schallemissionen durch die Nutzung des Wohnmobilstellplatzes zu erwarten. Zu dem nächstgelegenen Wohngebäude (Marktplatz Nr. 6), westlich des Plangebietes werden daher aus Schallschutzgründen 20 Meter Abstand eingehalten. Das südlich des Plangebietes befindliche Gebäude (Marktplatz Nr. 4) stellt ein Vereinsheim dar, das keinen dauerhaften Aufenthalt von Personen bedingt. Besondere schalltechnische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3.4 Störfallbetriebe

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 50 sowie in der näheren Umgebung sind keine Störfallbetriebe verzeichnet. Das Plangebiet befindet sich insoweit nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Betriebsbereiches nach der 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes). Im Plangebiet selbst sind Störfallbetriebe nicht zulässig.

3.5 Denkmalschutz

Zurzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 (2) DSchG durch die Umsetzung der Planung festgestellt werden. Der überplante Bereich befindet sich zudem nicht in einem archäologischen Interessengebiet, d.h. es ist nicht mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Erdarbeiten sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

4. Verkehrserschließung / Entwidmung

Das Plangebiet ist durch die nördlich gelegene Straße Marktplatz und die östlich gelegene Westerstraße zu erreichen. Das Plangebiet ist über die Westerstraße an die Marner Straße (L 142) und somit an den überregionalen Verkehr angebunden.

Die Parkplatzfläche ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Die Einziehung dieser Fläche erfolgt gemäß § 8 (6) Straßen- und Wegegesetz (StrWG). Demnach gilt eine öffentliche Straße als eingezogen, sobald das förmliche Verfahren, in dem eine Straße aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften aufgehoben wird, unanfechtbar geworden ist.

5. Technische Infrastruktur

5.1 Versorgung

Im Bereich des Marktplatzes St. Michaelisdonn befindet sich ein kleines Sanitärhäuschen mit Toilettenzugang.

Im Bereich des Plangebietes befindet sich ein Hydrant zur Anbindung an die Löschwasserversorgung.

Eine Stromversorgung der Wohnmobile ist nicht vorgesehen.

5.2 Entsorgung

Eine Entsorgungsstation für das Abwasser aus den Toiletten der Wohnmobile ist im Bereich des Plangebietes nicht vorgesehen. Zur Entsorgung dienen die Kläranlage Meldorf sowie der Wohnmobilstellplatz in Brunsbüttel. Diese Ausweichmöglichkeiten sind auf dem Markplatz ausgeschildert.

Die Abfallbeseitigung von öffentlichen Abfallbehältern ist im Kreis Dithmarschen durch Satzung geregelt.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum der Gemeinde St. Michaelisdonn. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Einziehung der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt, sobald das Verfahren unanfechtbar geworden ist.

7. Kosten

Die Kosten der Bauleitplanung trägt die Gemeinde St. Michaelisdonn.

8. Flächenbilanzierung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50 umfasst eine Fläche von 250 m². Der gesamte Geltungsbereich ist durch das Sondergebiet, das der Erholung dient, -Wohnmobilstellplätze- eingenommen und befindet sich auf einer gegenwärtig als vollversiegelter Parkplatz genutzten Fläche.

Gemeinde St. Michaelisdonn, 12.06..2023

Volker W. W. W.

(Bürgermeister)

