

## Gemeinde St. Michaelisdonn

### Bebauungsplan Nr. 52 „Kirchenland“

für das Gebiet

**„südlich und westlich des Friedhofs sowie östlich des Verbandsvorfluters  
0214“**

**Bearbeitungsstand:** § 10 (3) BauGB i. V. m. § 10 a (1) BauGB, 22.04.2024  
Projekt-Nr.: 22013

## Zusammenfassende Erklärung

### Auftraggeber

Gemeinde St. Michaelisdonn über  
Kirchenkreis Dithmarschen Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH  
Nordermarkt 8, 25704 Meldorf

### Auftragnehmer

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

# Gemeinde St. Michaelisdonn

## Bebauungsplan Nr. 52 „Kirchenland“

für das Gebiet

**„südlich und westlich des Friedhofs sowie östlich des Verbandsvorfluters 0214“**

## Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB stellt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, kurz dar.

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 52 ist die planungsrechtliche Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie eines Mischgebietes (MI). In den Baufenstern WA 1 bis WA 5 soll eine attraktive Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern sowie Wohneinheiten für seniorengerechtes Wohnen realisiert werden. Das Baufenster MI dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Aktuell wird der Teilgeltungsbereich westlich des Friedhofs landwirtschaftlich als Weidegrünland genutzt. Westlich des Plangebiets verläuft der Verbandsvorfluter 0214. Südlich des Geltungsbereichs liegen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Norden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46 an den Teilgeltungsbereich an.

Auf dem Teilgeltungsbereich südlich des Friedhofs befinden sich eine Friedhofskapelle sowie Lagerflächen und kleinere Gehölzbestände. Westlich und südlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland). Südlich grenzt ferner die Wohnbebauung der Eddelaker Straße an. Im Norden befindet sich das Friedhofsgelände der Gemeinde St. Michaelisdonn.

Konkret handelt es sich um die Flurstücke 195/2, 196/1, 196/2, 199/2, und 321/13 sowie aus Teilstücken der Flurstücke 194/3, 195/1, 197/1, 197/2, 198/2 und 339 der Flur 2 in der Gemeinde und Gemarkung St. Michaelisdonn. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von 22.200 m<sup>2</sup>.

Im Umweltbericht wurde für das Plangebiet eine schutzgutbezogene Bestandserfassung und Bewertung durchgeführt.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter hat ergeben, dass für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Wasser, Klima und Luft,

Landschaft, Mensch und Gesundheit, Kultur- und Sachgüter sowie hinsichtlich der Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind oder die möglichen Auswirkungen weitgehend minimiert werden können.

Es bestehen erhebliche Schallimmissionen durch die östlich des Plangebietes verlaufende Edelaker Straße (L 138). Zum Schutz von Wohn- und Arbeitsräumen, wurden entsprechende Maßnahmen entwickelt. Bei Umsetzung der Maßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen sind aufgrund der Inanspruchnahme von Freifläche durch Flächenversiegelung und Überbauung im Bereich des Schutzgutes Boden / Flächen zu erwarten. Diese werden im Rahmen des B-Planverfahrens durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingegangenen umweltrelevanten Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden, soweit sie der Klarstellung dienen, in die Begründung übernommen.

Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch die Planung Rechnung getragen. In den Baufenstern WA 2 bis WA 5 sowie im MI ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Die jeweiligen GRZ sind für die Baufenster eng am erforderlichen Rahmen für die vorgesehene Form der Bebauung festgesetzt.

Die geforderte uneingeschränkte Einhaltung bzw. Umsetzung aller aufgezeigten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung und zum Ausgleich werden durch den Städtebaulichen Vertrag garantiert, durch den die Vorhabenträgerin verpflichtet ist, die genannten naturschutzrechtlichen Bestimmungen aus der Begründung einschließlich Umweltbericht und dem Artenschutzfachbeitrag zu erfüllen bzw. einzuhalten.

Eine Aufnahme textlicher Festsetzungen zu fledermaus- und insektenfreundlichen Leuchtmitteln sowie des Verbots von Kies-, Schotter- oder Steingärten in den Text Teil B der Satzung erfolgt nicht. Es erfolgt ein Hinweis auf die Verwendung von fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warm-weißem Licht in der Begründung und im Umweltbericht. Die technische Entwicklung trägt überdies dem Gedanken des Energiesparens und des Insektenschutzes bereits Rechnung. Der Ausschluss von Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten ist bereits in § 8 der Landesbauordnung (LBO) geregelt, auf den nachrichtlich im Text Teil B hingewiesen wird.

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse sowie für die Amphibienart Moorfrosch wurden überarbeitet. Der Fachbeitrag Artenschutz und die Begründung wurden dahingehend angepasst.

Die empfohlene Ergänzung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung um einen erhöhten Ausgleich für grundwassernahen Flächen wird für nicht erforderlich angesehen. Die Ergebnisse des Bodengutachtens stellen immer nur eine Momentaufnahme dar, sodass aufgrund des festgestellten Grundwasserstandes von 0,60 m innerhalb des Plangebietes nicht auf ein dauerhaftes Vorliegen grundwassernaher Böden geschlossen werden

kann. Der hohe Grundwasserstand vom 0,60 m unter GOK wurde auch lediglich bei einer Bohrung innerhalb des Plangebietes festgestellt.

Grundsätzliche Bedenken gegen die vorliegende Planung wurden nicht geäußert. Sonstige Planungsalternativen wurden nicht aufgezeigt.

Der Bebauungsplan Nr. 52 wurde am 05.06.2024 von der Gemeinde St. Michaelisdonn als Satzung beschlossen.

Gemeinde St. Michaelisdonn, 22.10. 2024



Volker Nielsen  
(Bürgermeister)

6

