

Gemeinde St. Michaelisdonn

(Kreis Dithmarschen)

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Johannßenstraße (K6)“

für das Gebiet „westlich der Johannßenstraße (K6) bis zur PV-Freiflächenanlage, von der Bahnlinie bis zur Bebauung an der Trennewurther Straße (L 144)“

Bearbeitungsstand: § 3 (2) und § 4 (2) BauGB, 05.07.2021
Projekt-Nr.: 21016

Entwurf der 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

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
2.	Erläuterung der Planfestsetzungen	2
3.	Sonstiges	2

Gemeinde St. Michaelisdonn

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Johannßenstraße (K6)“

für das Gebiet „westlich der Johannßenstraße (K6) bis zur PV-Freiflächenanlage, von der Bahnlinie bis zur Bebauung an der Trenne-wurther Straße (L 144)“

Entwurf der Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 43 der Gemeinde St. Michaelisdonn wurde im Jahr 2016 rechtskräftig. Das Ziel war es, mit der Ausweisung von Gewerbeflächen den örtlichen Gewerbebetrieben eine Entwicklungsperspektive im Gemeindegebiet zu geben. Die Fläche umfasst ein Teilstück des ehemaligen Zuckerfabrikgeländes.

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 43 behandelt eine Änderung in der Planzeichnung. Von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 ist lediglich der westliche Bereich betroffen.

Mit der Änderung wird das Ziel verfolgt, im Gewerbegebiet an der Johannßenstraße eine weitere Halle mit einer Größe von 50 x 25 m zu errichten.

Zu diesem Zweck sind die Baugrenzen des Bebauungsplans zu ändern und hinsichtlich des angrenzenden Solarparks ist eine maximale Traufhöhe einzuführen. Die Planänderungen werden hierauf beschränkt.

Die Änderung des Bebauungsplans wird mit dem Ziel der Nachverdichtung als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt.

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.

2. Erläuterung der Planfestsetzungen

Mit der Änderung wird das Ziel verfolgt, im Gewerbegebiet an der Johannßenstraße eine weitere Halle mit einer Größe von 50 x 25 m zu errichten.

Zu diesem Zweck sind die Baugrenzen des Bebauungsplans zu ändern. Die Baugrenze hält im Bestandsbebauungsplan einen Abstand von 8 m zur Plangebietsgrenze ein. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans wird die Baugrenze so verschoben, dass sie einen Abstand von 3 m zur Plangebietsgrenze einhält.

Hinsichtlich des angrenzenden Solarparks wird innerhalb der Fläche zur Abgrenzung unterschiedlicher Traufhöhe, eine maximale Traufhöhe von 6,0 m festgesetzt. Im östlichen Bestandsbereich mit einem Abstand größer als 8,0 m zur Grundstücksgrenze wird weiterhin keine Traufhöhe festgesetzt.

3. Sonstiges

Die von dieser Änderung nicht berührten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 43 gelten unverändert fort. Es handelt sich insoweit um einen unselbständigen Änderungsbebauungsplan.

Die Planungskosten werden seitens des Projektträger getragen. Kosten fallen für die Gemeinde nicht an.

St. Michaelisdonn, den _____.____.2021

(Bürgermeister)