

## Gemeinde St. Michaelisdonn

### Innenbereichssatzung Nr. 3 „Heisterbergstraße“ nach § 34 (4) Nr. 2 BauGB

### für das Gebiet „Kayenweg 18, 20 und 22 sowie Heisterbergstraße“

**Bearbeitungsstand:** § 3 (2) und § 4 (2) BauGB, 22.09.2021  
Projekt-Nr.: 21035

## Entwurf der 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

# Inhalt

<b>1.</b>	<b>Lage, Planungsanlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Planerische Vorgaben</b>	<b>1</b>
2.1	Landesplanung	1
2.2	Regionalplanung	2
2.3	Landschaftsplanung	3
2.4	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	4
<b>3.</b>	<b>Entwicklungssatzung</b>	<b>5</b>
3.1	Zulässigkeitsvoraussetzungen	5
3.1.1	Geordnete städtebauliche Entwicklung	5
3.1.2	Umweltverträglichkeitsprüfung	6
3.1.3	Störfallbetriebe	6
3.1.4	Natura 2000-Gebiete	6
3.2	Schutz von Natur und Landschaft	9
<b>4.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme</b>	<b>9</b>
4.1	Leitungstrassen	9
4.2	Waldabstand	9
<b>5.</b>	<b>Sonstiges</b>	<b>9</b>

# **Gemeinde St. Michaelisdonn**

## **Innenbereichssatzung Nr. 3 „Heisterbergstraße“ nach § 34 (4) Nr. 2 BauGB**

**für das Gebiet „Kayenweg 18, 20 und 22 sowie Heisterbergstraße“**

## **Entwurf der Begründung**

### **1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele**

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich der Gemeinde St. Michaelisdonn. Die Innenbereichssatzung überplant den bebauten Bereich des Gebietes „Kayenweg 18, 20 und 22 sowie Heisterbergstraße“ der Flur 6 in der Gemeinde St. Michaelisdonn Gemarkung Hopen nach § 34 (4) Nr. 2 BauGB.

Der Bereich der Innenbereichssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 2 BauGB ist rund 4 ha groß. Es handelt sich um diverse Flurstücke der Flur 6 in der Gemeinde St. Michaelisdonn und Gemarkung Hopen. Um das Plangebiet herum liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Bahnstrecke Elmshorn-Westerland und St. Michaelisdonn-Brunsbüttel. Über das Plangebiet und entlang der Plangebietsgrenze verlaufen Pipelinetrassen der Raffinerie Heide.

Ziel der Planung ist es, das bisher als Splittersiedlung geführte Plangebiet zum Innenbereich zu erklären. Die Gemeinde St. Michaelisdonn verfolgt damit grundsätzlich das Ziel, mögliche Innenentwicklungspotenziale herauszuarbeiten und zu stärken. Mit den Innenentwicklungssatzungen Nr. 1 und 2 wurden hier bereits entsprechende Schritte eingeleitet.

Grundsätzlich werden mit der Satzung nur untergeordnet neue Wohngebäude geschaffen, ein Um- und Ausbau der Gebäude wird gegenüber einer Splittersiedlung jedoch erleichtert.

### **2. Planerische Vorgaben**

#### **2.1 Landesplanung**

St. Michaelisdonn ist in der Karte des Landesentwicklungsplans (LEP) 2010 als ländlicher Zentralort innerhalb des ländlichen Raumes dargestellt. Ländliche Zentralorte sind in ihrer wohnbaulichen Struktur zu stärken und zu sichern.

Ferner befindet sich St. Michaelisdonn am Nordrand des 10 km-Umkreises um das Mittelzentrum Brunsbüttel. Die Gemeinde liegt mit östlichem Teil in einem Entwicklungsraums für Tourismus und Erholung sowie einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft. In östlicher Richtung befindet sich ein Schwerpunktraum für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe. In westlicher Richtung verläuft entlang der Meldorfer Straße (L 138) eine Biotopverbundachse auf Landesebene.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan (2010)



Abb. 2: Ausschnitt aus dem 2. Entwurf des Landesentwicklungsplans (2020)

Der 2. Entwurf des Landesentwicklungsplans (2020) zeigt eine kaum abweichende Darstellung für die Gemeinde St. Michaelisdonn. Der östlich gelegene Schwerpunktraum für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe ist nicht mehr verzeichnet. Westlich von St. Michaelisdonn verläuft nun ein Leitungsnetz für Strom mit einer Höchstspannung  $\geq 22\text{kV}$  (Bestand oder planfestgestellt).

## 2.2 Regionalplanung



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum IV (2005)

Der Regionalplan für den Planungsraum IV (2005) zeigt ein ähnliches Bild für die Gemeinde St. Michaelisdonn. Der Betrachtungsraum liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung sowie in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. In östlicher Richtung liegt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Ferner liegt das Plangebiet in ca. 1 km Entfernung nordwestlich des Flugplatzes Hopen (St. Michaelisdonn) und befindet sich somit innerhalb des 4-km-Halbmessers.

Der Regionalplan für den Planungsraum III – West in Schleswig- Holstein Kapitel 5.7 Windenergie an Land (2020) zeigt das nächstgelegene Vorranggebiet für Windenergieanlagen (PR3\_ DIT\_095) rund 2 km nordwestlich.

## 2.3 Landschaftsplanung



Abb. 4: Ausschnitt aus Hauptkarte 1 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III (2020)

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020) weist in Hauptkarte 1 mehrere Schutzgebiete gemäß Bundes- und Landesnaturschutzgesetz im südlichen Gemeindegebiet aus. Östlich des Betrachtungsraumes befindet sich das Naturschutzgebiet *Kleve* (§ 23 BNatSchG (1) i.V.m § 13 LNatSchG) sowie das FFH- Gebiet *Klev- und Donnlandschaft bei St. Michaelisdonn*. Letzteres erstreckt sich auch westlich und süd-östlich des Betrachtungsgebietes.

Südöstlich von St. Michaelisdonn in ca. 5 km Entfernung befindet sich das Naturschutzgebiet *Kudensee* mitsamt FFH- und Vogel- schutzgebiet.

Entlang des Plangebietes zeigt die Hauptkarte 1 gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG > 20 ha).

Nördlich und östlich von St. Michaelisdonn liegen Verbundachsen mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem. St. Michaelisdonn selbst ist durch einen Schwerpunktbereich mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem gekennzeichnet. Östlich der Ortslage liegt zudem ein geplantes Trinkwasserschutzgebiet.

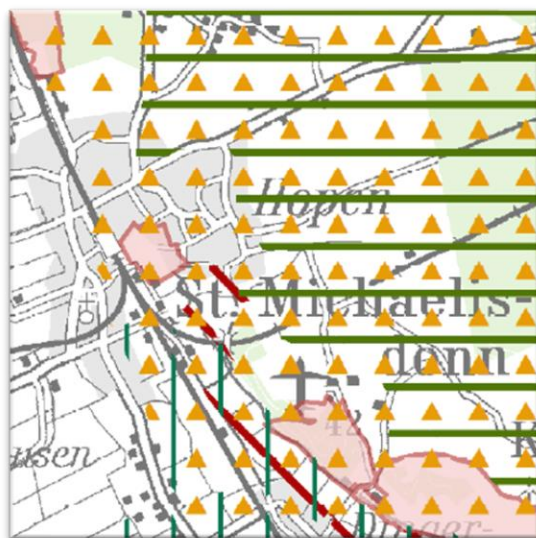


Abb. 5: Ausschnitt aus Hauptkarte 2 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III (2020)

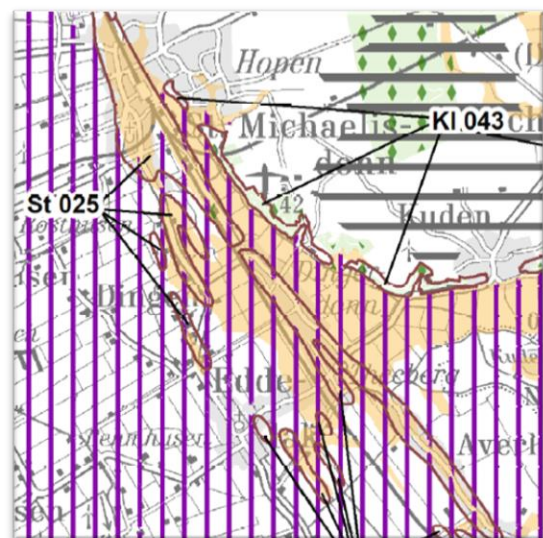


Abb. 6: Ausschnitt aus Hauptkarte 3 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III (2020)

Gemäß Hauptkarte 2 liegt St. Michaelisdonn in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Östlich grenzt eine Knicklandschaft als historische Kulturlandschaft an.

Angrenzend an das Plangebiet zeigt die Hauptkarte 2 ein Beet- und Grüppengebiet als historische Kulturlandschaft sowie ein Gebiet, das die Voraussetzung für eine Unterschutzstellung nach § 26 (1) BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

Hauptkarte 2 zeigt ferner das Landschaftsschutzgebiet *Klev von St. Michaelisdonn bis Burg* (§ 26 (1) BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG), welches sich in südöstlicher Richtung von St. Michaelisdonn erstreckt.

Nach Hauptkarte 3 des Landschaftsrahmenplanes liegt der südliche Teil der Gemeinde St. Michaelisdonn – so auch der Betrachtungsraum – in einem Hochwasserrisiko-gebiet für Küstenhochwasser. Das Plangebiet liegt wie ein Großteil der Ortslage St. Michaelisdonn auf dem Geotop *Nehrungshaken bei St. Michaelisdonn* (St 025). Östlich des Geltungsbereiches befindet sich das Geotop *Kliff Burg - Dithmarschen - Kunden - St. Michaelisdonn* (Kl 043). Ferner ist das Plangebiet durch kilmasensitive Böden gekennzeichnet.

Der Landschaftsplan Bestand / Bewertung (1995) der Gemeinde zeigt für das Plangebiet verstärkte Siedlungsstruktur mit Feuchtgrünland / Mähwiese im nördlichen Teil des Geltungsbereichs sowie Verkehrsflächen.

Die umliegenden Flächen sind als Feuchtgrünland, Nasswiesen, Grünlandbrachen, Magergrünland sowie Nadelwälder und Heideflächen / Trockenrasen dargestellt.

Die nördlich gelegene Bahnanlage ist durch z.T. bewaldete Steilhänge / Böschungen eingefasst. In südöstlicher Lage befinden sich drei Kleingewässer.

## 2.4 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan



Abb. 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde (2014)

In der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans der Gemeinde St. Michaelisdonn aus dem Jahre 2014 ist das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche ausgewiesen. Ein kleiner Bereich im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist als Grünfläche – hier Parkanlage – dargestellt.

Das Plangebiet ist durch seine Nähe zu Bahnanlagen gekennzeichnet und befindet sich bis auf einige wenige Grundstücke im nordwestlichen Bereich der Heisterbergstraße größtenteils im beschränkten Bauschutzbereich 1,5 km vom Flugplatzbezugspunkt Hopen.

Der südliche Bereich der Siedlung Heisterbergstraße liegt im Einflugsektor des Flugplatzes.

Südöstlich zeigt der Flächennutzungsplan Waldflächen. Angrenzend an die überplanten Flächen sind Flächen für die Landwirtschaft vorbehalten.

Ein Bebauungsplan liegt dem Gebiet nicht zugrunde. Die Zulässigkeit der Vorhaben richtete sich bislang nach § 35 BauGB. Mit Rechtskraft der Innenbereichssatzung ist das Satzungsgebiet dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Die neue Grundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach § 34 BauGB.

## **3. Entwicklungssatzung**

### **3.1 Zulässigkeitsvoraussetzungen**

Die Entwicklungssatzung wird im vereinfachten Verfahren (§ 13 (1) BauGB) gemäß § 34 (4) Nr. 2 BauGB aufgestellt. Die Gemeinde kann durch Aufstellung der Entwicklungssatzung bebauten Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebauten Ortsteil festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt sind.

Demnach können sie auf Flächen angewendet werden, wenn sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind, keine Anhaltspunkte zur Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorliegen, ausreichender Abstand zu Störfallbetrieben vorliegt und keine Beeinträchtigung von den in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern (Natura 2000-Gebiete) besteht.

#### **3.1.1 Geordnete städtebauliche Entwicklung**

Das Plangebiet liegt ca. 1,5 km südlichöstlich des Ortszentrums. Es handelt sich dabei um einen Bereich, der durch Wohngebäude sowie Siedlungsgrün gekennzeichnet ist. An den Satzungsbereich grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Konstituierend für die Satzung ist, dass die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche ausgewiesen sind. Dies ist vorliegend der Fall. Weitergehende Anforderungen an die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan werden nicht gestellt. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen ergeben sich im Übrigen aus § 34 BauGB. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist der Bereich vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt.

Vorhaben sind im Übrigen zulässig, sofern sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaubar ist, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist und wenn gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sind.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Bahnlinie Elmshorn-Westerland. Westlich liegt zudem die Bahnlinie Michaelisdonn-Brunsbüttel. Von der stark befahrenen Bahn-

linie Elmshorn-Westerland gehen Emissionen aus. Im Rahmen überschlägiger Berechnungen eines Schallgutachtens (Dörries Schalltechnische Beratung, Gettorf) wurde festgestellt, dass die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) tagsüber auch in unmittelbarer Bahnnahe eingehalten werden. Nachts sind an den Wohnhäusern passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Nachtruhe vorzusehen.

Einschlägig ist die DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ (DIN 4109-1:2018-01 Schallschutz im Hochbau` Anforderungen und Nachweise). Die DIN 4109-1 ist in Schleswig-Holstein als technische Baubestimmung eingeführt und bei wesentlichen Um- oder Neubauten zu beachten (§ 83 a (2) LBO & Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen für das Land Schleswig-Holstein VV TB SH, Ausgabe April 2021).

Bei Vorhaben nach § 34 BauGB ist in der Regel davon auszugehen, dass es die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt, wenn sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt. Im Übrigen bleibt es auf die Abwehr städtebaulicher Missstände begrenzt (vgl. Kuschnerus, Ulrich et al.: Das zulässige Bauvorhaben, 7. Auflage, Bonn, Januar 2016, RdNr. 377, Seite 190).

### **3.1.2 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Es sind im Gebiet keine Vorhaben zu erwarten, die nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

### **3.1.3 Störfallbetriebe**

Weitere Anwendungsvoraussetzung ist, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Störfallbetriebe sind solche Anlagen, die einen Störfall im Sinne von § 2 Nr. 7 gemäß der 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) verursachen können und damit die Gesundheit von Menschen beeinträchtigen können.

Der nächstgelegene Störfallbetrieb – eine Biogasanlage – befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung nördlicher Richtung in Hindorf.

### **3.1.4 Natura 2000-Gebiete**

Gemäß § 34 (5) Nr. 3 BauGB dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.



Gemäß Hauptkarte 1 zum Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020) ist das Plangebiet von Schutzobjekten des Naturschutzrechts umgeben (vgl. Abs. 2.3 Landschaftsplanung).

Unmittelbar an den östlich des Plangebiets gelegenen Weg grenzt das FFH- Gebiet *Klev- und Donnlandschaft bei St. Michaelisdonn* an und umschließt in südlicher und westlich Richtung die Heisterbergstraße und das im Süden angrenzende Waldgebiet.

Übergreifendes Schutzziel ist die Erhaltung einer naturnahen, weitgehend offenen alten Küstenlandschaft mit vielfältigen, artenreichen Komplexen unterschiedlicher Lebensräume (siehe Abb. 8). Besonders wichtig ist hierbei die Erhaltung weitgehend ungestörter, natürlicher Wasserverhältnisse, der Nährstoffarmut und der extensiven Nutzung.

Für die Heiden und Borstgrasrasen soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden.

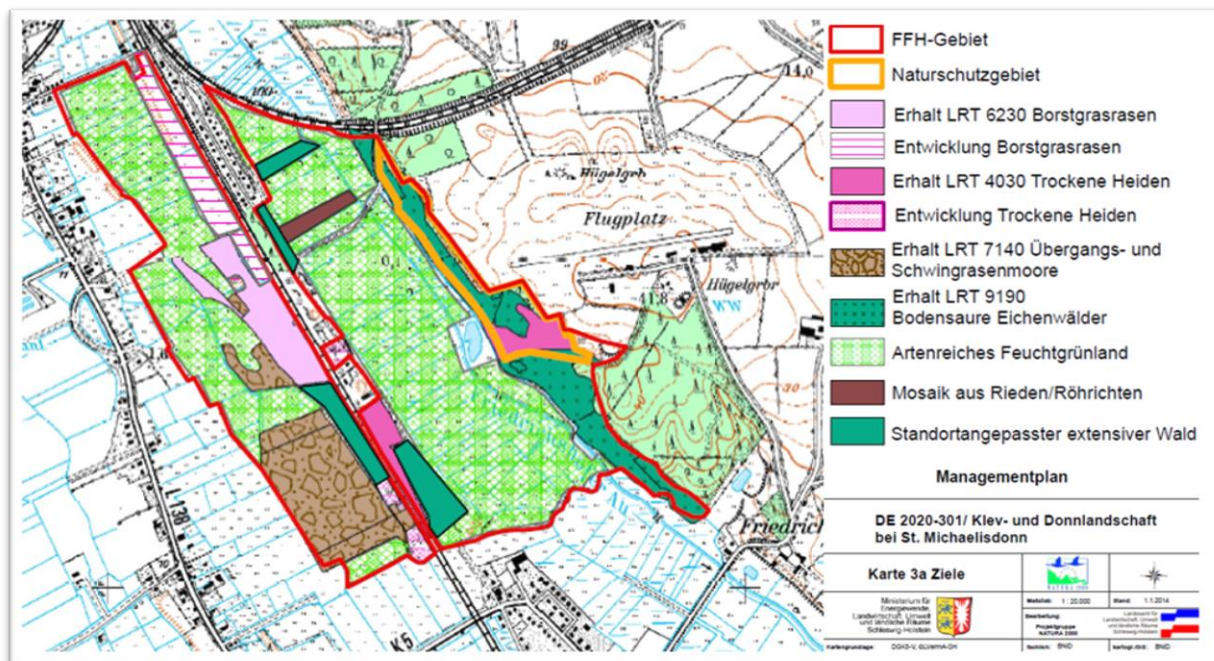


Abb. 8: Ausschnitt aus dem Managementplan für das FFH-Gebiet *Klev- und Donnlandschaft bei St. Michaelisdonn* (2014)

Das gesamte FFH- Gebiet *Klev- und Donnlandschaft bei St. Michaelisdonn* bietet Lebensraum für verschiedene Amphibien- und Reptilienarten. Von den FFH- relevanten Arten kommen Schlingnatter, Zauneidechse und Moorfrosch vor.

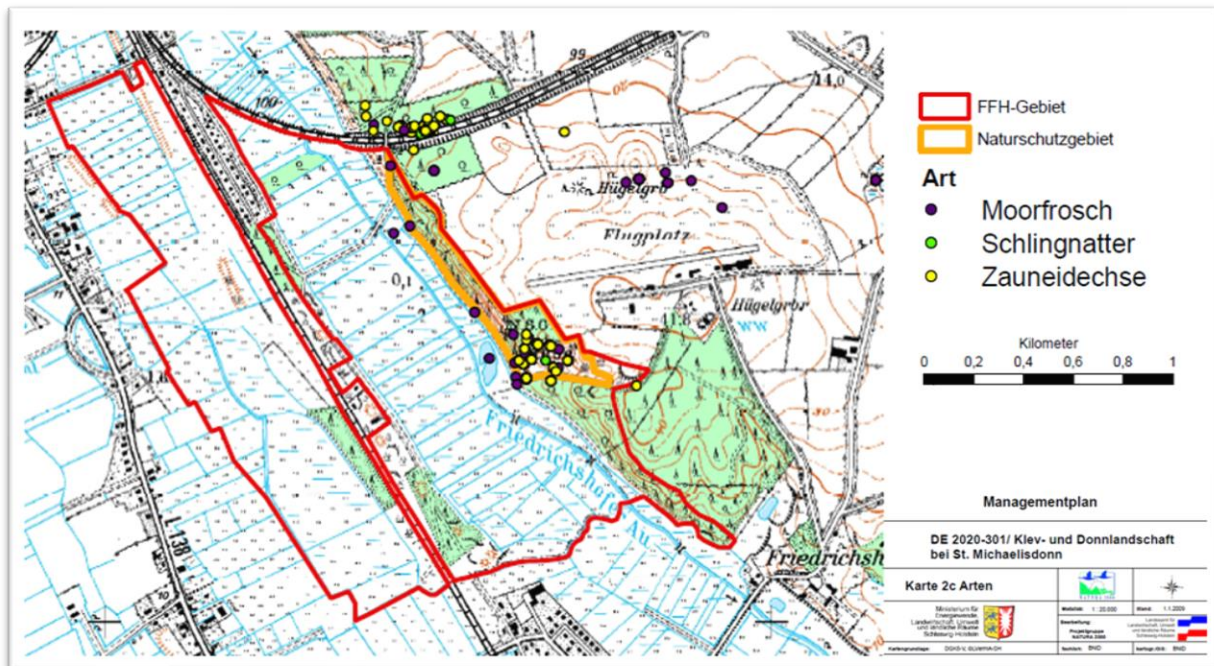


Abb. 9: Ausschnitt aus dem Managementplan für das FFH-Gebiet Klev- und Donnlandschaft bei St. Michaelisdonn (2014)

Zauneidechse und Schlingnatter wurden vergesellschaftet am Klevhang des Spiekerbergs kartiert. Hier wurden auch Waldeidechse, Kreuzotter und Blindschleiche nachgewiesen. Der Moorfrosch besiedelt die feuchten Niederungsflächen innerhalb des FFH-Gebiets (vgl. Abb. 9).

Ein Zauneidechsenvorkommen konnte bei den Ortsbesichtigungen am 24.08.2021 sowie 09.09.2021 im Gebiet nicht nachgewiesen werden.

Grundsätzlich werden mit der Satzung nur untergeordnet neue Wohngebäude geschaffen, ein Um- und Ausbau der Gebäude wird gegenüber einer Splittersiedlung jedoch erleichtert. Wesentliche Nachverdichtungsmöglichkeiten ergeben sich bei Umsetzung der Satzung nicht. Die Erschließungsstrukturen bleiben unverändert. Daher wird zurzeit nicht von einer Beeinträchtigung vorkommender FFH-Arten ausgegangen. Eine eingehende Betrachtung erfolgt im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung für den Bebauungsplan Nr. 47 „Heisterbergstraße“.

Bei Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Neubauten der Gebäude sind seitens der Bauherren die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG insbesondere für Fledermäuse, Gebäudebrüter und Gehölzbrüter sowie wandernde Amphibienarten zu berücksichtigen.

Für die in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung.

## **3.2 Schutz von Natur und Landschaft**

Der Bereich der Entwicklungssatzung ist bereits überwiegend bebaut. Zusätzliche Flächenversiegelungen sind daher im Plangebiet nur in geringem Maße möglich und zu erwarten. Die Fläche weist Baumbewuchs entlang der Grundstücksgrenzen auf. Die Einbindung in das Landschaftsbild erfolgt bereits durch das bestehende Siedlungsgrün. Die Entwicklungssatzung ist nicht ausgleichspflichtig.

## **4. Nachrichtliche Übernahme**

### **4.1 Leitungstrassen**

Im Bereich des Flurstückes 103/77 der Flur 6 in der Gemeinde und Gemarkung St. Michaelisdonn verläuft eine Leitung der Trasse 1 der Raffinerie Heide. Die Leitung wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Nach Auskunft der Raffinerie Heide sind bei Pipelines und Leitungen gemäß TRFL leitungsabhängig Schutzstreifen von 10 Metern (5 Meter beidseitig der Leitungen) einzuhalten. Im Falle zukünftig geplanter Baumaßnahmen in diesem Bereich ist die Raffinerie Heide frühzeitig zu unterrichten.

### **4.2 Waldabstand**

Südlich der Wohnbebauung Heisterbergstraße befindet sich Wald. Gemäß § 24 des Landeswaldgesetzes (LWaldG) müssen Bauvorhaben zu Waldflächen einen Abstand von 30 m aufweisen. Der Waldabstand wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

## **5. Sonstiges**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über das gemeindliche Straßennetz (Kayenweg, Heisterbergstraße).

Das Plangebiet liegt innerhalb des 4 km Halbmessers um den Flugplatz Hopen und bis auf einige wenige Grundstücke im nordwestlichen Bereich der Heisterbergstraße größtenteils im beschränkten Bauschutzbereich 1,5 km vom Flugplatzbezugspunkt. Der südliche Bereich der Siedlung Heisterbergstraße liegt im Einflugsektor des Flugplatzes.

Für Bauvorhaben im Umkreis von 1,5 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde einzuholen. Die in § 12 (2 und 3) LuftVG genannten Bauschutzbereiche sind zu berücksichtigen. Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist außerhalb des Anflugsektors im Umkreis von 4 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt erforderlich, wenn für geplante Gebäude eine Höhe von 25 Metern (bezogen auf den Flughafenbezugspunkt) überschritten wird. Innerhalb

des Anflugsektors darf im Umkreis von 10 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt eine Höhe von 100 m nicht ohne Genehmigung überschritten werden.

Die genannten Höhen werden unter Maßgabe der Einfügung in die nähere Umgebung nicht überschritten.

Das Plangebiet liegt außerhalb archäologischer Interessengebiete. Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler sind durch die Umsetzung der vorliegenden Planung aktuell nicht festzustellen. 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.

Die Erschließung ist im ortsüblichen Rahmen gesichert. Die Kosten der Planaufstellung trägt die Gemeinde.

Die Satzung umfasst eine Fläche von 39.300 m<sup>2</sup>.

St. Michaelisdonn, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2021

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)