

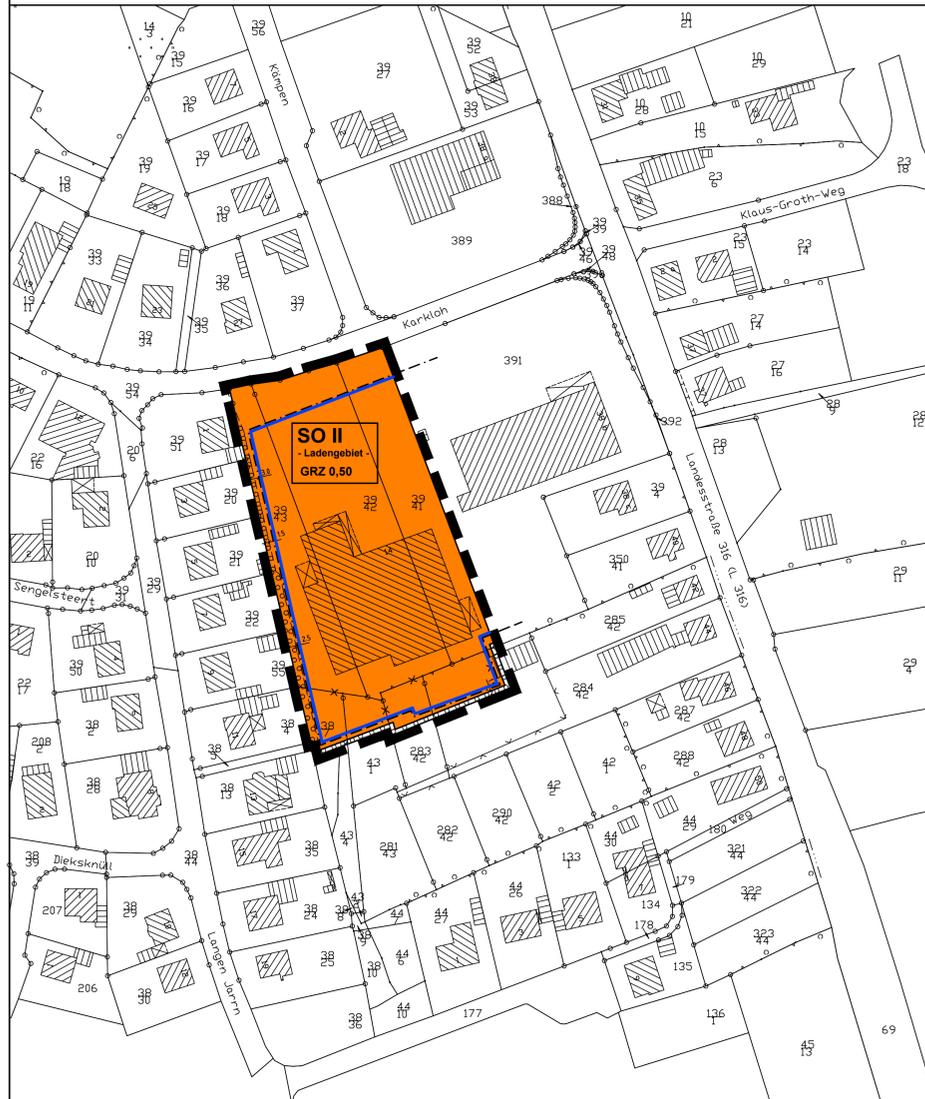
SATZUNG DER GEMEINDE ALBERSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11, 12. ÄNDERUNG

FÜR DAS GEBIET "WESTLICH DER LANDESSTRASSE 316 (L 316) UND SÜDLICH DER STRASSE KARKLOH"

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 1990

M. 1:1000



ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 1990

SO	Art der baulichen Nutzung sonstiges Sondergebiet - Ladengebiet -	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 Abs. 2 BauNVO
GRZ 0,50	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,50	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 u. 17 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II	
	Überbaubare Grundstücksflächen Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Knicks	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

	Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
--	--	------------------

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksbezeichnung, z.B. 39/43
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	entfallende Flurstücksgrenzen
	vorhandene Gebäude
	entfallende Gebäude

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22. 07. 2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11, 12. Änderung für das Gebiet "westlich der Landesstraße 316 (L316) und südlich der Straße Karkloh" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL B: TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO - Ladengebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

Zulässig sind:

- 2 Einzelhandelsbetriebe als Verbrauchermärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 2.150 m² einschließlich Kleinstshops. Die Verkaufsfläche je Verbrauchermarkt darf 1.300 m² nicht überschreiten.
- Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,50 darf für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,90 überschritten werden.

3. GESTALTUNG DER BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 Abs. 4 LBO)

- Dachform: Satteldach, Walmdach, Pultdach oder Flachdach.
- Dachneigung: bis 45° bei einem geneigten Dach.

4. GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN UND STELLPLätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

Die Grundstückszufahrten und Stellplätze sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig. Bituminöse Baustoffe und großflächige Betonplatten über 0,25 m² werden nicht zugelassen.

5. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Sockelhöhe: Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe im Rohbau) darf im Mittel 0,50 m über OK der Geländeoberfläche im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Traufhöhe: Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandfläche mit Dachhaut) darf

- bei eingeschossigen Gebäuden 6,0 m,
- bei zweigeschossigen Gebäuden 8,0 m

über OK Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.

6. EINFRIEDUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht aus geschlossenen Mauern über 0,6 m Höhe, Draht oder großflächigen Tafeln aus Metall, Kunststoff, Holz oder Faserzement hergestellt werden. Die max. Höhe darf 1,0 m über dem Gehweg der Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten.

7. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die folgenden Festsetzungen gelten ausschließlich für den an der westlichen Grenze des Plangebietes angrenzenden Verbrauchermarkt:

- Rampentische zur Warenanlieferung sind dreiseitig geschlossen und überdacht auszuführen. Innenwände und Decken dieser Umhausungen sind, dem Stand der Technik entsprechend, mit schallabsorbierenden Bekleidungen zu versehen (Absorptionskoeffizient $\alpha_{\text{ca.}} 0,7$).

- Wände und Dächer der Rampenumhausungen sowie ihre Anschlüsse an Nachbarbauwerke oder Bauteile müssen den durch die Wand gehenden, A - bewerteten Schall um wenigstens 20 dB vermindern. Das Flächengewicht der Bauteile hat an der "schalltechnisch schwächsten" Stelle ein Flächengewicht von mindestens 40 kg/m² aufzuweisen.

- Alle ausgewiesenen Schalleistungspegel für die lufttechnischen Emissionsquellen sind einzuhalten. Das abgestrahlte Schallspektrum dieser Ausrüstungen muß, dem Stand der Technik entsprechend, einzeiltonfrei sein.

- Die Warenanlieferung hat tags in der Zeit von 06.00 - 22.00 Uhr zu erfolgen.

- Während der Anlieferung sind die Kraftfahrzeugmotoren der Anlieferfahrzeuge abzustellen.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19. 02. 2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 04. 03. 2008 bis 31. 03. 2008 erfolgt.

2. Die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche von der Planung berührt sein können, wurden mit Schreiben vom 23. 04. 2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (§ 4 Abs. 2 BauGB).

3. Die Gemeindevertretung hat am 15. 04. 2008 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05. 05. 2008 bis 05. 06. 2008 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 23. 04. 2008 bis 02. 05. 2008 ortsüblich bekanntgemacht. Außerdem lagen Informationen zu Landschaft und Natur aus. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Albersdorf, den

BÜRGERMEISTER

5. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Meldorf, den

Leiter des Katasteramtes

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange am 22. 07. 2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 22. 07. 2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Albersdorf, den

BÜRGERMEISTER

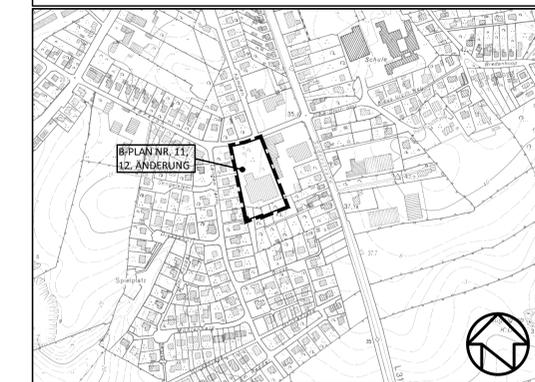
8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Albersdorf, den

BÜRGERMEISTER

SATZUNG DER GEMEINDE ALBERSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11, 12. ÄNDERUNG

FÜR DAS GEBIET "WESTLICH DER LANDESSTRASSE 316 (L 316) UND SÜDLICH DER STRASSE KARKLOH"



ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5.000

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Albersdorf stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 11, 12. Änderung überwiegend als Sondergebiet – SO – Ladengebiet – dar; im Süden des Plangebietes ist eine Teilfläche als Wohnbaufläche – W – dargestellt. Die vorliegende Planänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan wird für den betreffenden Bereich gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8.000 m². Es befindet sich im südlich-zentralen Bereich des Siedlungskörpers der Gemeinde Albersdorf und schließt unmittelbar an vorhandene baulich genutzte Flächen an.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die Straße „Karkloh“ sowie hieran anschließend umfangreiche gemischt genutzte Flächen,
- im Westen an vorhandene Wohnbebauung östlich der Straße „Langen Jarrn“,
- im Süden an einen vorhandenen Kinderspielplatz,
- im Osten im unmittelbaren Anschluss an einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb.

Das Gelände weist eine Höhe von ca. 33,0 m ü.NN. ohne topografische Besonderheiten auf.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31-12-2005 wies die Gemeinde Albersdorf als Unterzentrum des Nahbereiches insgesamt 3.564 Einwohner auf. Die Gemeinde ist anerkannter Luftkurort, Grund-, Haupt-, Real- und Förderschulstandort, verfügt über Kindergärten, eine Waldbühne, ein Freibad und eine Jugendherberge, einen Bahnhaltepunkt und einen Anschluss an die BAB A 23, und ist Standort des Archäologisch-ökologischen Zentrums Albersdorf (AÖZA). Albersdorf ist ab dem 25-05-2008 amtsangehörige Gemeinde des Amtes Mitteldithmarschen mit Hauptverwaltungssitz in Meldorf.

Durch die vorliegende 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Albersdorf werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine aus wirtschaftlicher Sicht zur Standortsicherung erforderliche Erweiterung des vorhandenen ALDI-Marktes sowie des vorhandenen EDEKA-Marktes geschaffen.

Durch die erforderliche Betriebserweiterung wird das Sondergebiet um in südlicher Richtung ausgedehnt. Die Erweiterungsfläche wird im Westen derzeit als Teil eines vorhandenen Kinderspielplatzes, der im Zuge der Gesamtmaßnahme neu strukturiert wird, im Osten als Gartenland genutzt. Im Rahmen der Umbaumaßnahmen des ALDI-Marktes werden unter Nutzung der Erweiterungsfläche die Sanitär- und Lagerräume sowie die Warenanlieferung an der West- und Südseite des Plangebietes neu angeordnet; die hierdurch frei werdenden Flächen innerhalb des vorhandenen Gebäudes werden der Verkaufsfläche zugeordnet, so dass sich der Markt zukünftig als so genannter „800'er Markt“ darstellen wird.

Die Erweiterung des EDEKA-Marktes erfolgt durch eine Angliederung zusätzlicher Verkaufsflächen im Süden des Gebietes.

Der im Süden anschließende vorhandene Kinderspielplatz wird im Zuge der Umsetzung der Gesamtplanung qualitativ verbessert werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt – wie bisher – direkt über die Straße „Karkloh“.

Die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung orientieren sich ansonsten an den Regelungen der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, die die Grundlage des derzeitigen „Ausbauzustandes“ des als „Fachmarktstandort“ anzusprechenden Gesamtbereiches bilden.

Das Baugrundstück wird insgesamt als Sonstiges Sondergebiet – SO – Ladengebiet festgesetzt; das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,5 fixiert. Es werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.

Die maximal zulässigen Traufhöhen werden mit 6,00 m bei eingeschossiger Bauweise und 8,0 m bei zweigeschossiger Bauweise – jeweils über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) – als Regulativ bezüglich der Entwicklung der Baukörperhöhen festgesetzt; als Bezugsmaß wird die maximal zulässige Höhe der Oberkanten Erdgeschossfußboden (Rohbau) mit 0,50 m über der mittleren Höhenlage der Geländeoberfläche im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche fixiert; hierdurch wird sichergestellt, dass der Baukörper sich in den Nahbereich einfügt.

Der „Nutzungskatalog“ des festgesetzten Sondergebietes beinhaltet neben den zwei Einzelhandelsbetrieben als Verbrauchermärkte mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 2.150 m² bei einer „Kappungsgrenze“ pro Markt von 1.300 m² noch Stellplätze für den durch die zugelassene Hauptnutzung verursachten Bedarf. Der maximale Versiegelungsgrad des Baugrundstückes wird auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO mit 90 v.H. definiert. Regelungen bezüglich der Gestaltung baulicher Anlagen beschränken sich – wie bisher – auf die zulässigen Dachformen (Sattel-, Walm-, Pult- oder Flachdach) sowie die maximal zulässige Dachneigung (45 Grad).

Um sicherzustellen, dass die im Bereich der Straße „Langen Jarrn“ vorhandenen Wohnnutzungen nicht in unzumutbarer Weise durch den Betrieb des ALDI-Marktes in Mitleidenschaft gezogen werden, wurde im Vorfeld der Planung durch ein Fachbüro (Goritzka und Partner, Leipzig) eine schalltechnische Untersuchung (Anlage zur Begründung) durchgeführt. Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der im Text (Teil B) des Bebauungsplanes festgesetzten Schallschutzmaßnahmen die einschlägigen Immissionsrichtwerte tags und nachts **unterschritten** werden.

Die Festsetzungen regeln primär die bauliche Ausführung des im Westen des Plangebietes vorgesehenen Warenanlieferungsbereiches (Rampentisch und – umhausung). Die Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung werden Bestandteil der städtebaulichen Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Vorhabenträger.

Im Westen und Süden des Plangebietes wird zur Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken eine durchgehende Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die entsprechend der Hinweise zur Grünordnung im Zuge der Darstellung der Umweltsituation **(s. Punkt 6.8)** herzurichten sind.

Kinder und Jugendliche werden in den veröffentlichten Einladungen zu gemeindlichen Sitzungen, in denen der vorliegende Plan erörtert wird, gesondert angesprochen und eingeladen.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

4. Verkehrserschließung und -anbindung

Die verkehrliche Anbindung des Plangeltungsbereiches an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz erfolgt durch die Straße „Karkloh“ an die „Landesstraße 316“ (L 316). Die Straße „Karkloh“ ist einschließlich der Einmündung in die Landesstraße 316 als verkehrsgerecht ausgebaut anzusprechen.

5. Ruhender Verkehr

Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzurichten. Im Zuge der Herrichtung der vorhandenen Verbrauchermärkte wurden die Richtzahlen des sog. Stellplatzerlasses überschritten.

Innerhalb des Planbereiches werden im Zuge der geplanten Erweiterung im Bereich des ALDI-Marktes 9 zusätzliche Stellplätze – hiervon zwei Behindertenstellplätze – geschaffen; die gesamte Stellplatzanlage ist dauerhaft zugänglich, so dass auf die Herrichtung zusätzlicher öffentlicher Parkplätze verzichtet werden kann.

Der zu erwartende Bedarf an öffentlichen Parkflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 11, 12. Änderung der Gemeinde Albersdorf ist gedeckt.

6. Darstellung der Umweltsituation (Verfasser: Planungsbüro Mordhorst GmbH)

6.1 Veranlassung / Methodik

Um ortsansässigen Verbrauchermärkten (Aldi, Edeka) die Vergrößerung ihrer Verkaufsflächen zu ermöglichen, betreibt die Gemeinde die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Wegen des relativ geringen Umfangs der Planänderung wurde auf die gesonderte Erarbeitung eines landschaftsökologischen Fachbeitrages verzichtet. Die vorliegende Darstellung wird daher um erforderliche grünordnerische Hinweise ergänzt.

Der Untersuchungsumfang ist mit der Gemeinde abgestimmt. Er entspricht den Inhalten der bei qualifizierten Bebauungsplänen obligatorischen Umweltprüfung. Untersuchungsgebiet ist der Plangeltungsbereich. Schutzgutbezogen werden benachbarte Nutzungen mit berücksichtigt.

Zur Einschätzung des Lebensraumpotenzials wurde am 26. März 2008 eine Begehung des Plangebietes vorgenommen. Außerdem wurde durch das Büro GORITZKA AKUSTIK (Leipzig) eine schalltechnische Untersuchung des Vorhabens durchgeführt.

Wesentliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Umweltinformationen und Hinweise auf erhebliche Kenntnislücken haben sich nicht ergeben.

6.2 Beschreibung des Plangebietes und des Planvorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 befindet sich im südlichen Bereich der Ortslage Albersdorf westlich der Süderstraße (Landesstraße 316) und südlich der Straße „Karkloh“. Er weist ein sonstiges Sondergebiet (SO) – Ladengebiet aus.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes (Plangebiet) umfasst die bisherigen Betriebsgrundstücke der Verbrauchermärkte (6.945 m²) und südlich angrenzende Grundstücksflächen mit insgesamt 1.105 m² Größe. Die Erweiterungsflächen betreffen anteilig einen Kinderspielplatz im Westen (450 m², Teile der Flurstücke 38/7, 43/1 und 43/4) und östlich angrenzende Privatgrundstücke, die tlw. als Schafweide genutzt werden (655 m², Teile der Flurstücke 283/42 und 284/42).

Umgeben wird das Plangebiet von Einfamilienhaus-Bebauung im Westen (Straße „Langen Jarrn“) und Norden, einem weiteren Verbrauchermarkt im Osten sowie gärtnerisch genutzten Grundstücken im Süden und Südosten, die langfristig für eine Wohnbebauung vorgesehen sind und an die sich Einfamilienhaus-Grundstücke anschließen.

Für den westlichen Verbrauchermarkt (Aldi) wird die geplante Ausdehnung der Verkaufsfläche durch die Verlegung des Anlieferbereiches, des Lagers und der Sozialräume in einen Anbau westlich und südwestlich des bestehenden Gebäudes erreicht. Der östliche Markt (Edeka) erhält für die Vergrößerung der Ladenfläche einen Anbau in Richtung Süden.

Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes bezüglich der Gestaltung und Höhe der baulichen Anlagen bleiben weitgehend unverändert bestehen und gelten auch für den neu hinzukommenden Grundstücksteil. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist unverändert eine Versiegelung bis zu 50 % der Fläche (Grundflächenzahl - GRZ 0,5) durch Gebäude zulässig, die durch Stellplätze und Nebenanlagen aber neu bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf. Bisher galt hier eine GRZ von 0,8.

Die Erschließung erfolgt unverändert über die Straße „Karkloh“. Im Bereich der Zufahrt zur bisherigen Anlieferrampe des Aldi-Marktes werden einige Stellplätze neu hergestellt.

Auf der südlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze sieht der geänderte Bebauungsplan die Anlage eines Knicks vor.

Entlang der Westgrenze des Plangebietes setzt der geänderte Bebauungsplan „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Pflanzstreifen) von 1,5 m - 2,5 m Breite fest. Gegenüber der bisherigen Plandarstellung verringert sich ihre Fläche von 675 m² auf nun 235 m².

Für die südliche und südöstliche Plangebietsgrenze sind Knickwälle mit einer Gesamtlänge von 83 m als Grenzknicke geplant. Abschnittsweise ist hierfür die Verschiebung des bestehenden Knickabschnittes auf der bisherigen Grenze zu den privaten Grundstücken vorgesehen.

6.3 Untersuchung der Schutzgüter / Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

6.3.1 Mensch

Insgesamt sind durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Siedlungsumfeld

Auf den Siedlungscharakter des Plangebietes und seine Umgebung hat die Änderungsplanung keine erheblichen Auswirkungen, da die grundsätzlichen Nutzungsstrukturen erhalten bleiben.

Potenziell betroffen von dem Vorhaben ist in erster Linie die Wohnbevölkerung in den benachbarten Siedlungsgebieten. Während der Bauphase ist vor allem mit Lärm- und Staubemissionen zu rechnen. Nach Fertigstellung sind mögliche Beeinträchtigungen im zusätzlichen Verkehrsaufkommen (Lärm, Abgase) zu den vergrößerten Verbrauchermärkten, vor allem aber im frühmorgendlichen Warenanlieferverkehr an der neu errichteten Laderampe des Aldi-Marktes zu sehen.

Bewohnte Grundstücke mit Einzelhäusern befinden sich unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet (Straße „Langen Jarrn“). Die Lärmimmissionen durch den Anlieferverkehr mit Lkw wurden bisher durch einen Lärmschutzwall wirksam gemindert. Nach der Verlegung der Anlieferrampe reichen die Platzverhältnisse für einen Wall aber nicht mehr aus. Als Schallschutzmaßnahme ist daher die Einhausung (dreiseitig geschlossen mit Dach) des zur Warenanlieferung genutzten Rampentisches vorgesehen. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen.

Die Lärminderungsmaßnahme geht auf Anforderungen einer schalltechnischen Untersuchung des Vorhabens durch das Ingenieurbüro GORITZKA AKUSTIK (Leipzig) zurück. Das Gutachten betrachtet noch weitere Lärmquellen, die aber bei Einhaltung bestimmter technischer Normen z. B. bei den Haustechnik-Aggregaten keine Überschreitungen der Lärmgrenzwerte erwarten lassen.

Die möglichen baubedingten Auswirkungen sind unvermeidbar. Da die zeitlich begrenzte Bautätigkeit aber auf die üblichen werktäglichen Tageszeiten beschränkt bleibt, können unzumutbare Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die nördlich angrenzende Straße „Karkloh“. Wesentliche Änderungen in Art und Umfang des Verkehrsaufkommens sind nicht zu erwarten.

Erholung

Die vorhandenen Betriebsgrundstücke der Verbrauchermärkte besitzen keine Bedeutung für die Erholung. Auch für die umgebenden Siedlungsbereiche ist sie nicht erkennbar.

Eine wichtige Erholungsfunktion ist dem Kinderspielplatz beizumessen, der durch das Vorhaben teilweise in Anspruch genommen wird. Er weist zwar Defizite in der Ausstattung mit modernem Spielgerät auf, ist aufgrund seiner verkehrsfernen, ruhigen Lage für den Nutzungszweck aber gut geeignet.

Der Spielplatz wird zwar fast um die Hälfte verkleinert, kann seine Funktion aber auch auf der verbleibenden Fläche von rund 600 m² noch erfüllen. Erhebliche Störungen durch den Verbrauchermarkt sind wie bisher nicht zu erwarten, auch da eine Abgrenzung durch einen Knick vorgesehen ist.

Sonstiges

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist wie bisher durch den Anschluss an die regionalen und örtlichen Entsorgungssysteme gewährleistet.

6.3.2 Pflanzen- und Tierwelt

Die Grundstücke der baulich zusammenhängenden Verbrauchermärkte werden überwiegend von versiegelten Gebäude- und Freiflächen eingenommen, die keine Lebensraumfunktion besitzen. Unversiegelte Bereiche beschränken sich auf randliche Flächen im Westen und Süden, die in größeren Teilen durch das Erweiterungsvorhaben in Anspruch genommen werden.

Westlich der bestehenden, abgesenkten Anlieferrampe des Aldi-Marktes ist als Schallschutzmaßnahme für die angrenzenden Wohngrundstücke ein rund 25 m langer, 4 m breiter und 2 m hoher Wall aufgeschüttet. Die Krone ist mit einer dichten Reihe aus Kiefern-Büschen bepflanzt. Ansonsten wird der Wall von einer gelegentlich gemähten Grasflur eingenommen, der keine besondere Bedeutung für den Naturschutz zukommt. Die Beseitigung des Walles stellt daher keinen Eingriff in das Schutzgut dar.

Nördlich und südlich des Walles ist entlang der Grundstücksgrenze ein 2 m – 3 m breiter, ebenerdiger, gepflanzter Gehölzstreifen aus Sträuchern und Büschen ausgebildet. Er setzt sich nur teilweise aus heimischen Arten zusammen (Blutroter Hartriegel, Brombeere, Weide, Holunder). In Teilabschnitten überwiegen nicht-heimische Arten wie Zier-Pflaume, Forsythie und Spierstrauch (*Spirea*). Die ökologische Bedeutung ist dadurch eingeschränkt. Entlang der Zufahrt zur Anlieferrampe sind die Bestände zudem heckenartig geschnitten. Ihre Funktion ist vor allem in der Eingrünung der Verbrauchermarktfläche gegenüber den westlich angrenzenden Einfamilienhaus-Grundstücken zu sehen.

Die Gehölzstreifen befinden sich auch nach dem geänderten Bebauungsplan innerhalb festgesetzter Pflanzstreifen. Sie können daher erhalten bleiben.

Die rückwärtige Abstandsfläche des Gebäudes wird von einer regelmäßig gemähten Rasenflur ohne besondere ökologische Funktion eingenommen.

Gegenüber dem südlich angrenzenden Spielplatz ist die Fläche mit einem Metallgitterzaun abgegrenzt. Der hier im bestehenden Bebauungsplan vorgesehene Knickabschnitt von 28 m Länge wurde nicht umgesetzt.

Die Grenze zu den östlich an den Spielplatz angrenzenden Privatgrundstücken (Flurstücke 283/42 und 284/42) wird von einem Knickabschnitt mit 43 m Länge gebildet. Der stellenweise gestörte Wall mit 3 m Breite und 1 m Höhe setzt sich außerhalb des Plangebietes in östlicher Richtung fort. Er weist eine teilweise lückige Gehölzsicht aus Hainbuche, Hasel, Weißdorn, Eiche, Brombeere und Holunder auf. Im mittleren Abschnitt ist ein Eichen-Überhälter mit Stammdurchmesser 50 cm vorhanden.

Der Knick ist von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und unterliegt dem Eingriffsverbot nach § 25 Abs. 3 LNatSchG. Seine zur Umsetzung des Vorhabens unvermeidbare Beseitigung ist genehmigungspflichtig durch die untere Naturschutzbehörde des Kreises und bedarf eines Ausgleichs. Zur Minimierung des Eingriffs ist vorgesehen, den Wall an die neue Südgrenze des geänderten Bebauungsplanes zu verschieben.

Der Kinderspielplatz weist eine Trittrasenfläche mit Spielgeräten und eine Sandgrube auf. Eine besondere ökologische Funktion ist nicht erkennbar. Zwei randlich stockende, größere Laubbäume und ein Nadelbaum mit Stammdurchmessern von mehr als 30 cm wurden augenscheinlich im vergangenen Winterhalbjahr gefällt. Weiteres Großgrün ist entlang der Südgrenze außerhalb des Plangebietes vorhanden.

Die westliche Grenze bildet eine etwa 1,5 m hohe, regelmäßig geschnittene Laubgehölzhecke, die erhalten bleiben kann.

An der Ostgrenze stockt ein naturnäherer Gehölzstreifen aus Sträuchern (u.a. Esche, Holunder, Hartriegel, Brombeere, auch Ziergehölze) mit ruderalem Unterwuchs (vor allem Giersch). Der ca. 3 m breite Streifen ist als Struktur mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz einzustufen. Wie der Knick besitzt er eine ökologische Funktion als Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen, die in Siedlungsräumen ansonsten kaum Lebensräume finden. Seine abschnittsweise Beseitigung auf 8 m Länge stellt daher einen kompensationspflichtigen Eingriff dar.

Das östlich zum Spielplatz benachbarte Grundstück (Flurstück 283/42) wird von einer ruderal geprägten Grasflur eingenommen. Neu gepflanzte Fichtensetzlinge deuten darauf hin, dass die Fläche - wie bereits in der Vergangenheit - zum Anbau von „Weihnachtsbäumen“ und/oder zur Gewinnung von Schmuckreisig dient. Eine besondere Bedeutung für den Naturschutz ist nicht gegeben.

Die östliche neu in den Bebauungsplan einbezogene Fläche (Flurstück 284/42) wird aktuell als Schafweide genutzt. Die kurz gefressene Grasnarbe ist ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz. Wertgebend sind allein einige Obstbäume mit Stammdurchmessern um 30 cm, die sich aber außerhalb der vorgesehenen Baugrenzen des Erweiterungsbaues (Edeka) befinden und erhalten werden können. Ein auf der Fläche befindlicher Schuppen wird abgerissen.

Über die genannten Eingriffe in vorhandene Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz hinaus (Knick, Gehölzstreifen), findet planungsrechtlich ein weiterer Eingriff durch die Überplanung bisher festgesetzter Pflanzflächen / Knickabschnitte statt.

Der bisherige Bebauungsplan sieht Pflanzflächen mit einer Größe von 675 m² vor, die durch das Planvorhaben um 440 m² auf nunmehr 235 m² verkleinert werden. Außerdem entfällt ein Knickabschnitt von 28 m Länge (entsprechend 84 m²) auf der Grenze zum Kinderspielplatz (s.o.). Das Defizit an planungsrechtlich festgesetzten Pflanzflächen einschließlich der Grundfläche des Knicks beträgt damit 524 m², wofür eine Kompensation zu leisten ist.

Internationale und nationale Schutzgebiete sind im weiteren Umkreis des Plangebietes nicht vorhanden. Auch Vorkommen von Lebensstätten seltener und streng geschützter Arten i.S. § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG sind aufgrund der Insellage innerhalb des Siedlungsbereiches und des erfassten Habitatspektrums nicht zu erwarten.

6.3.3 Boden

In der Bodenkarte im Maßstab 1 : 25.000 (Blatt 1821, Nordhastedt) ist für das Plangebiet eine Rosterde aus Fließerde über Sand mit Lehmlagen dargestellt. Dieser Bodentyp ist auf der Geest Dithmarschens weit verbreitet. Ihm kommt daher, auch wegen des Grundwasserstandes von deutlich mehr als 1 m unter Flur keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt zu.

Der geänderte Bebauungsplan lässt im Bereich der neu in Bebauungsplan aufgenommenen Flächen (Kinderspielplatz, Privatgrundstücke) Versiegelungen durch Gebäude und Nebenanlagen von 985 m² x GRZ 0,9 = 887 m² zu. Hinzu kommen weitere Versiegelungen von 695 m² Fläche, die durch die Erhöhung der Grundflächenzahl für Stellplätze und Nebenanlagen von bisher 0,8 auf nun 0,9 zulässig werden. Der damit verbundene Verlust von Bodenfunktionen auf 887 m² + 695 m² = 1.581 m² Fläche bedeutet einen erheblichen Eingriff, der einer Kompensation bedarf.

6.3.4 Wasser

Die zusätzlichen Bodenversiegelungen stellen auch einen Eingriff in den Wasserhaushalt des Gebietes dar. Das Niederschlagswasser kann nicht mehr in den Boden eindringen, sondern wird oberflächlich abgeführt. Damit einher geht ein Verlust an Wasserspeicherkapazität, eine geringere Verdunstungsmenge und eine verminderte Versickerung.

Das anfallende Oberflächenwasser aus der Entwässerung des Grundstücks wird entsprechend der bisherigen Praxis in der Kanalisation gesammelt und kontrolliert (gedrosselt) der Vorflut zugeführt. Der damit verbundene Eingriff wird aufgrund der relativ geringen zusätzlich versiegelten Fläche als weniger erheblich eingestuft. Auch sind andere Lösungsmöglichkeiten zur Entwässerung im Plangebiet nicht umsetzbar.

Eine Minimierung des Eingriffs wird dadurch erreicht, dass für die Zufahrten und Stellplätze keine bituminösen Baustoffe und großflächigen Betonplatten zulässig sind. Durch die Fugenräume des vorgesehenen Verbundpflasters kann das Niederschlagswasser zumindest anteilig versickern.

6.3.5 Klima und Luft

Die zusätzlichen Flächenversiegelungen bewirken räumlich eng begrenzte, geringe Änderungen des Lokalklimas. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut können ausgeschlossen werden.

6.3.6 Ortsbild

Das Ortsbild wird durch die umgebenden Siedlungselemente geprägt. Die südlich und östlich des Kinderspielplatzes befindlichen unbebauten Grundstückspartellen sind überwiegend als Nutzgärten zu bewerten. Teilweise – wie östlich angrenzend an den Kinderspielplatz – erfolgt aber auch eine nur extensive Nutzung z.B. als Schafweide. Die Flächen wirken als Reste ehemals dörflicher Strukturen. Öffentlich sind sie nicht zugänglich und von den benachbarten Straßen aus nicht einsehbar. Langfristig ist nach dem Flächennutzungsplan eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen.

Durch das Vorhaben wird das Ortsbild weder erstmalig noch erheblich beeinträchtigt. Im Übrigen ist für den Erweiterungsbereich eine Eingrünung durch die festgesetzten Pflanzflächen und Knicks gewährleistet.

6.3.7 Kultur- und Sachgüter

Für das Plangebiet ist ein Vorkommen von geschützten Kulturdenkmälern nicht bekannt. Auch sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern erkennbar.

6.4 Planungsalternativen und Nullvariante

Die Entscheidung für eine bauliche Nutzung einer Teilfläche des Kinderspielplatzes ist das Ergebnis einer gemeindlichen Abwägung zwischen privaten und öffentlichen Interessen. Die Privateigentümer der östlich angrenzenden Grundstücke sind zu einem Verkauf bereit.

Anders als durch einen rückwärtigen Anbau lässt sich das Vorhaben der Verbrauchermärkte nicht umsetzen, da die vorderen Flächen an der Straße „Karkloh“ für die Pkw-Stellplätze benötigt werden. Eine Planungsalternative besteht daher nur in dem Verzicht auf das Änderungsverfahren und damit die Vergrößerung des Grundstückes (Nullvariante).

Bei Beibehaltung der bisherigen Planung kann vor allem der Kinderspielplatz in seiner jetzigen Größe erhalten bleiben. Aus ökologischer Sicht kommt ihm, wie auch den Privatgrundstücken, aber keine besondere Bedeutung zu und die Funktion als Spielplatz kann auch auf der verbleibenden Restfläche von ca. 600 m² erfüllt werden. Vorteile ergeben sich aber aus dem Verzicht auf zusätzliche Versiegelungen.

Für die Verbrauchermärkte bleibt zur Umsetzung der Ausbaupläne nur die Verlagerung an einen alternativen Standort, was ggf. mit der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Freiflächen verbunden ist.

6.5 Maßnahmen zur Kompensation erheblicher Umweltauswirkungen

Erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt sind für die Schutzgüter Boden und Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten.

Schutzgut Boden

Der geänderte Bebauungsplan lässt zusätzliche Versiegelungen von 1.581 m² Boden zu.

Es sind Böden mit lediglich allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen. Gemäß dem „Gemeinsamen Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Umwelt und Natur zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 3. Juli 1998 ermittelt sich ein Ausgleichsbedarf von 1.581 m² x 0,5 = **791 m²** Fläche, die für Maßnahmen des Naturschutzes zur Verfügung zu stellen ist.

Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Beseitigt werden ein 43 m langer Knickabschnitt mit einem Eichen-Überhälter von 50 cm Stammdurchmesser und ein Gehölzstreifen mit einer Grundfläche von 8 m x 3 m = 24 m².

Weiter hat die Änderung des Bebauungsplanes den Verlust von 440 m² bisher festgesetzter Pflanzflächen und der Grundfläche eines (bisher nicht umgesetzten) Knickabschnittes von 28 m Länge zur Folge.

Für den vorhandenen Knickabschnitt (43 m) ist die Verschiebung des Walles auf die Südgrenze des Plangebietes vorgesehen (Grenzknick). Die Eigentümer der südlich angrenzenden Privatgrundstücke sind mit dieser Maßnahme einverstanden. Weitere neu herzustellende Knickabschnitte sind auf der Grenze zum Kinderspielplatz (25 m) und an der Südostgrenze des Plangebietes (15 m) vorgesehen. Der Anschluss an den östlich außerhalb des Plangebietes bestehenden Knickabschnitt kann dadurch gewährleistet werden.

Nach den Empfehlungen zum Knickaustausch des MLUR vom 1. Februar 2008 ist für zu beseitigende Knicks die Wiederherstellung im Verhältnis von mindestens 1 : 1 als Regelwert anzusetzen. Weitere Maßnahmen können erforderlich werden, um die übergangsweise gestörten Funktionen zu kompensieren.

Durch die beabsichtigte Knickverschiebung über die kurze Distanz von 15 m bleiben die Knickfunktionen aber zumindest anteilig und vor allem eingriffsnah erhalten. Da zusätzlich auch Schäden am Wall beseitigt und Lücken im Gehölzbestand geschlossen werden sollen, wird eine Kompensation im Verhältnis 1:1 als ausreichend erachtet. Die neu herzustellenden Knickabschnitte von insgesamt 40 m Länge können dann auf den planungsrechtlichen Verlust von 28 m Knickwall und die Beseitigung des Gehölzstreifens auf 8 m Länge angerechnet werden.

Die Rodung des Eichen-Überhällers ist rechtlich gesehen auch im Zuge der Knickpflege zulässig. Ersatzweise werden vier Bäume als künftige Überhäller neu gepflanzt.

Für den Verlust der 440 m² Pflanzflächen des bisherigen Bebauungsplanes ist ein Ausgleich im Flächenverhältnis 1 : 1 erforderlich, auch wenn die Maßnahmen tatsächlich nur teilweise umgesetzt wurden. Über die vorgesehenen Maßnahmen zur Verschiebung und Neuherstellung von Knicks hinaus besteht im Plangebiet aber keine Möglichkeit zur Kompensation der Eingriffe.

Zusätzlich zum Ausgleichsbedarf für den Eingriff in den Boden (791 m², s.o.) sind daher weitere 440 m², insgesamt also $791 \text{ m}^2 + 440 \text{ m}^2 = 1.231 \text{ m}^2$ als Ausgleichsfläche durch die Gemeinde bereitzustellen.

Ausgleichsfläche

Der erforderliche Ausgleich wird auf dem Flurstück 43/4 der Flur 4, Gemarkung Albersdorf bereitgestellt.

Die 2006 von der Gemeinde erworbene Fläche mit rund 1,1 ha Größe grenzt östlich an das Gelände des Freibades an. Teile der Fläche im Süden und Westen werden als Parkplatz für das Freibad (ca. 1.600 m²) bzw. Lagerplatz (ca. 1.000 m²) genutzt. Die daran östlich angrenzenden Flächenteile (ca. 3.000 m²) sind als Ausgleich für Eingriffe an anderer Stelle bereits festgelegt.

Für weitere Ausgleichsmaßnahmen steht der rund 5.000 m² große Flächenanteil im Norden und Nordosten des Flurstücks zur Verfügung. Bisher erfolgte eine regelmäßige landwirtschaftliche Nutzung als Mähwiese. Vorgeschlagen wird, die Teilfläche aus der Nutzung zu nehmen und weitgehend der Sukzession zu überlassen. Um eine vollständige Verbuschung zu vermeiden und eine Aushagerung des Standortes zu erreichen, soll bedarfsweise, ggf. im Abstand mehrerer Jahre, abschnittsweise eine Pflegemahd mit Abtransport des Mähgutes vorgenommen werden.

Der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 werden 1.500 m² als Ausgleichsfläche zugeordnet. Damit wird der ermittelte Kompensationsbedarf von 1.231 m² um ca. 25 % überschritten und berücksichtigt, dass die bisherige Grünlandfläche gegenüber z.B. einer Ackerfläche einen höheren ökologischen Ausgangswert aufweist. Die verbleibende Fläche von ca. 3.000 m² kann zur Kompensation künftiger Eingriffsvorhaben der Gemeinde dienen (Ökokonto).

6.6 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)

Die Umsetzung des Planvorhabens ist zwar mit teilweise erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern verbunden, die damit verbundenen Umweltauswirkungen lassen sich aber hinreichend genau bestimmen und unterliegen behördlicher Aufsicht. Auch Risiken hinsichtlich weiterer, bisher nicht erkannter Umweltauswirkungen, sind gering einzuschätzen.

Über die fachgesetzlichen Verpflichtungen hinausgehende, besondere Überwachungsmaßnahmen werden seitens der Gemeinde daher nicht für erforderlich gehalten.

6.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Albersdorf plant zur Ausweitung der Verkaufsfläche vorhandener Verbrauchermärkte (Aldi, Edeka) die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11. Insgesamt umfasst der Änderungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche von rund 8.000 m². Vorgesehen ist, das vorhandene Gebäude durch seitliche und rückwärtige Anbauten zu erweitern. Dabei werden auch bisher privat und als Kinderspielfeld genutzte Flächen mit einer Gesamtgröße von 1.105 m² südlich des bestehenden Betriebsgrundstückes in Anspruch genommen.

Das Plangebiet ist von einem Lidl-Markt im Osten, Wohngrundstücken im Nordwesten und Westen sowie Gärten im Süden umgeben.

Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes bleiben auch für das vergrößerte Plangebiet im Wesentlichen bestehen. Zulässig ist eine Versiegelung durch Gebäude bis zu 50 % der Fläche und bis zu 90 % (bisher 80 %) durch Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen. Die Zufahrt erfolgt unverändert über die nördlich angrenzende Straße „Karkloh“.

Für die Wohnbevölkerung der angrenzenden Siedlungsbereiche ergeben sich gegenüber dem Bestand kaum Änderungen. Der für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke wichtige Schallschutz wird durch die Umbauung und Überdachung der Lkw-Rampe für die Warenanlieferung gewährleistet. Bisher war hier ein Lärmschutzwall vorhanden, der aber wegen des geplanten Anbaus nicht erhalten werden kann.

Auch der Spielplatz bleibt, wenn auch verkleinert aber qualitativ aufgewertet, bestehen.

Das Plangebiet ist zu großen Teilen durch das Marktgebäude und die Kundenparkplätze versiegelt. Hier ist keine Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere gegeben.

Auch die Beseitigung von Rasen- und Grasflächen im rückwärtigen Bereich der geplanten Anbauten, des Spielplatzes und der Privatgrundstücke ist nicht als erheblicher Eingriff zu werten.

Dagegen stellt die vorgesehene Beseitigung eines 43 m langen Knickabschnittes südlich des bestehenden Edeka-Marktes einen Eingriff dar. Gleiches gilt auch für die Rodung eines kurzen (8 m) Gehölzstreifens an der Ostgrenze des Spielplatzes. Durch die Verschiebung des betroffenen Knicks an die neue Südgrenze des Plangebietes und zusätzliche neu angelegte Knickabschnitte (40 m) an der Grenze zum Spielplatz und an der Südostgrenze wird aber ein Ausgleich hergestellt.

Planungsrechtlich stellt außerdem die teilweise Beseitigung der im bisher gültigen Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen auf einer Fläche von 440 m² einen Eingriff dar. Hierfür ist ein Ausgleich im Flächenverhältnis 1 : 1 erforderlich.

Hinweise auf Vorkommen seltener und streng geschützter Arten liegen für das Plangebiet nicht vor. Internationale und nationale Schutzgebiete sind im weiteren Umkreis nicht vorhanden.

Als erheblich ist der Eingriff in den Boden zu werten. Durch das Vorhaben ist die weitere Versiegelung von 1.581 m² Fläche zulässig. Dadurch ergibt sich ein Bedarf von 791 m² Ausgleichsfläche.

Durch die Flächenversiegelungen wird auch in den Wasserhaushalt eingegriffen, da das Niederschlagswasser nicht mehr in Boden eindringen kann und oberflächlich abfließt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in der Kanalisation gesammelt und kontrolliert an die Vorflut abgegeben. Dies entspricht der bisherigen Praxis und ist nicht als erheblicher Eingriff zu werten.

Mit der Erweiterung der Verbrauchermärkte ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes verbunden. Die weitgehende Erhaltung der vorhandenen Gehölzstreifen an der Westgrenze und der vorgesehene Knick an der Südgrenze sichern die Eingrünung.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht erkennbar.

Eine Planungsalternative besteht nur in dem Verzicht auf das Vorhaben. Andere Flächen stehen für eine Erweiterung der Verbrauchermärkte aber nicht zur Verfügung.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Pflanzen- und Tierwelt erfordern die Bereitstellung einer Ausgleichsfläche von 1.231 m² Größe. Diese wird auf einer gemeindeeigenen Fläche östlich des Freibades bereitgestellt.

Insgesamt werden die von der Planung ausgehenden Risiken für den Naturhaushalt als relativ gering eingeschätzt. Besondere Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt werden daher nicht für erforderlich gehalten.

6.8 Hinweise zur Grünordnung

Der geänderte Bebauungsplan sieht Pflanzstreifen von 1,5 m – 2,5 m Breite an der Westgrenze und einen Knick von insgesamt 83 m Länge an der Süd- und Südostgrenze des Plangebietes vor. Die Maßnahmen dienen der Eingrünung des Vorhabens, tragen aber auch zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und zur strukturellen Vielfalt als Nahrungsgrundlage für die heimische Tierwelt bei.

Folgende Hinweise sind bei der Planumsetzung zu beachten:

Pflanzstreifen

Bestehende Gehölzstrukturen sind, soweit sie außerhalb der Baugrenzen des Gebäudeanbaus liegen und aus überwiegend heimischen Gehölzen bestehen, zu erhalten. Dies gilt vor allem für die Gehölzreihe in südlicher Fortsetzung des entfallenden Lärmschutzwalles bis zur bisherigen Grenze des Kinderspielplatzes. Für Neubepflanzungen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (s.u.). Empfehlenswert sind auch Obstgehölze und Beerensträucher regionaler Sorten.

Die Gehölze sind nach Möglichkeit mehrreihig anzuordnen. Bei Strauchpflanzungen im Verband sind Endabstände von 1,2 m x 1,2 m einzuhalten, um den Gehölzen Entwicklungsraum zu geben. Pflanzungen von Bäumen müssen das Nachbarschaftsrecht beachten.

Knickverschiebung

Der vorhandene Knickabschnitt südlich des Edeka-Marktes ist auf seiner gesamten Länge von 43 m einschließlich des vorhandenen Gehölz- und Stubbenmaterials als Grenzknick auf die südliche Plangebietsgrenze, östlich des Kinderspielplatzes zu verschieben.

Vor der Verschiebung des Knickwalles unvermeidbare Rodungen von Gehölzen / Bäumen sind im Herbst ab dem 1. Oktober durchzuführen. Die Umsetzung des Knickwalles selbst ist von einer Fachfirma mit geeignetem Spezialgerät im Winter bei trockenen Witterungsverhältnissen durchzuführen.

Schäden am Knickwall sind bis zu einer Basisbreite von 3 m und einer Höhe von 1 m mit nährstoffarmem Material auszubessern. Lücken im Gehölzbestand sind zweireihig auf Lücke mit einem Abstand von 1,2 m in der Reihe und einem Reihenabstand von 0,7 m mit heimischen, standortgerechten Sträuchern (s.u.) zu bepflanzen. In Abständen von etwa 20 m sind drei Bäume als künftige Überhälter der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 10/12 cm zu pflanzen. Besonders empfohlen werden Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und/oder Hainbuche (*Carpinus betulus*).

Neuherstellung von Knickabschnitten

Insgesamt sind 40 m Knick als Abgrenzung des Plangebietes zum Kinderspielplatz (25 m) und an der südöstlichen Plangebietsgrenze bis zum bestehenden Knickabschnitt im Norden (15 m) neu aufzusetzen.

Die Wälle sind bei 3 m Basisbreite mit einer Höhe von 1,0 m – 1,2 m und einer Kronenbreite von 1,5 m herzustellen. Bei der Bepflanzung mit Gehölzen ist eine zweireihige Anordnung auf Lücke mit einem Abstand von 1,2 m in der Reihe und einem Reihenabstand von 0,7 m einzuhalten. Zusätzlich ist für den Knickabschnitt auf der Grenze zum Spielplatz eine Stiel-Eiche der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 10/12 cm vorzusehen, die sich zu einem Überhälter entwickeln soll.

Im Bereich des Kinderspielplatzes dürfen keine Gehölze mit Dornen und/oder giftigen Beeren / Früchten verwendet werden (s.u.).

Sonstiges

Verbleibende Abstandsflächen zwischen den rückwärtigen Gebäudeteilen und den Gehölzstrukturen sind als Extensivrasen zu entwickeln und zu pflegen.

Liste heimischer, standortgerechter Gehölze (Auswahl)

Bäume

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)
Sand-Birke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)*
Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)*
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Obstbäume alter heimischer Sorten

Sträucher

Gemeiner Hartriegel (*Cornus mas*)
Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)*
Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)
Rote Heckenkirsche
(*Lonicera xylosteum*)*
Schlehe (*Prunus spinosa*)*
Echter Kreuzdorn (*Rhamnus carthaticus*)*
Gemeiner Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europeae*)*
Hundsrose (*Rosa canina*)*
Filzrose (*Rosa tomentosa*)*
Gemeine Himbeere (*Rubus idaeus*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Asch-Weide (*Salix cinerea*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Gemeiner Flieder (*Syringia vulgaris*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)*

* angrenzend an den Kinderspielplatz dürfen die gekennzeichneten Arten wegen ihrer Dornen und/oder giftigen Beeren / Früchte nicht gepflanzt werden

7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist insgesamt als voll erschlossen anzusprechen. Allgemein gilt:

7.1 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über geeignete Kanäle der gemeindlichen Kläranlage zur mechanischen – vollbiologischen Reinigung zugeführt.

Das Niederschlagswasser wird über getrennte Kanäle gesammelt und in die Vorflut geleitet. Die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung wird rechtzeitig eingeholt.

7.2 Wasser

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes Süderdithmarschen.

7.3 Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON-Hanse AG über Erdkabel.

7.4 Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON-Hanse AG.

7.5 Telekommunikation

Im Bereich der Straßen und Wege sind zum Zeitpunkt der Erschließung Telekommunikationskabel als Erdkabel auszulegen.

7.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt in geschlossenen Behältern über die zentrale Abfallbeseitigung. Die Abfallbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallbeseitigung des Kreises Dithmarschen geregelt.

7.7 Feuerlöscheinrichtungen

Als Feuerlöscheinrichtungen werden in erforderlichen Abständen und erforderlicher Zahl durch die Gemeinde Albersdorf Unterflurhydranten angeordnet. Im Zuge der Detailplanung werden die notwendigen Feinabstimmungen mit der zuständigen Brandschutzbehörde vorgenommen werden.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Flächen stehen im Eigentum des Vorhabenträgers. Allgemein gilt jedoch:

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff BauGB vorgesehen werden.

Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, falls die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

9. Flächenbilanz

Bruttobauland	ha	%
Sondergebiet – SO –	0,79	98,77
Neuer Knick	0,01	1,23
Summe	0,80	100,00

