

Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung für das Land S-H (v. 22.01.2009) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 für das Gebiet "Gebiet südwestlich der Straße Karkloh und südöstlich der Mühlenstraße hinter der vorhandenen Bebauung (Flurstücke 27/1, 34/1 teilw. und 367 der Flur 9 Gemarkung Albersdorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 2012.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln von ... bis .../durch Abdruck in der ... (Zeltung)/im amtlichen Bekanntmachungsblatt/durch Bereitstellung im Internet am ... erfolgt. (Zusätzlich bei Bereitstellung im Internet: Auf die Bereitstellung im Internet wurde am In (Zeltung)/durch Aushang hingewiesen.)
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 2012 durchgeführt.
 - Die Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (1) BauGB am 2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die Gemeindevertretung hat am 2012 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.12.2012 bis 07.01.2013 während folgender Zeiten 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Mo. - Mi. u. Fr. sowie Do. 7.00 - 12.00 Uhr u. 13.00 - 17.00 Uhr im Verwaltungsgebäude des Amtes Mittelteilharmarschen, Zingelstraße 2, Zimmer 21, 25704 Meldorf nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können in der Zeit vom bis 2012 ortsüblich bekannt gemacht.
- Ort, Datum, Siegel Amt/Gemeinde Unterschrift Bürgermeister
- Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.03.2013 bis 22.03.2013 während folgender Zeiten 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Mo. - Mi. u. Fr. sowie Do. 7.00 - 12.00 Uhr u. 13.00 - 17.00 Uhr im Verwaltungsgebäude des Amtes Mittelteilharmarschen, Zingelstraße 2, Zimmer 21, 25704 Meldorf nach § 4 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Bereitstellung im Internet und Aushang in der Zeit vom 2013 bis 2013 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die von der Änderung betroffenen Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 2013 geprüft. Das Ergebnis wurde am 2013 mitgeteilt.
 - Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Ort, Datum, Siegel Unterschrift Bürgermeister
- Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Ort, Datum, Siegel Unterschrift Bürgermeister
- Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 2013 bis 2013 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des §4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 2013 in Kraft getreten.

Hinweise

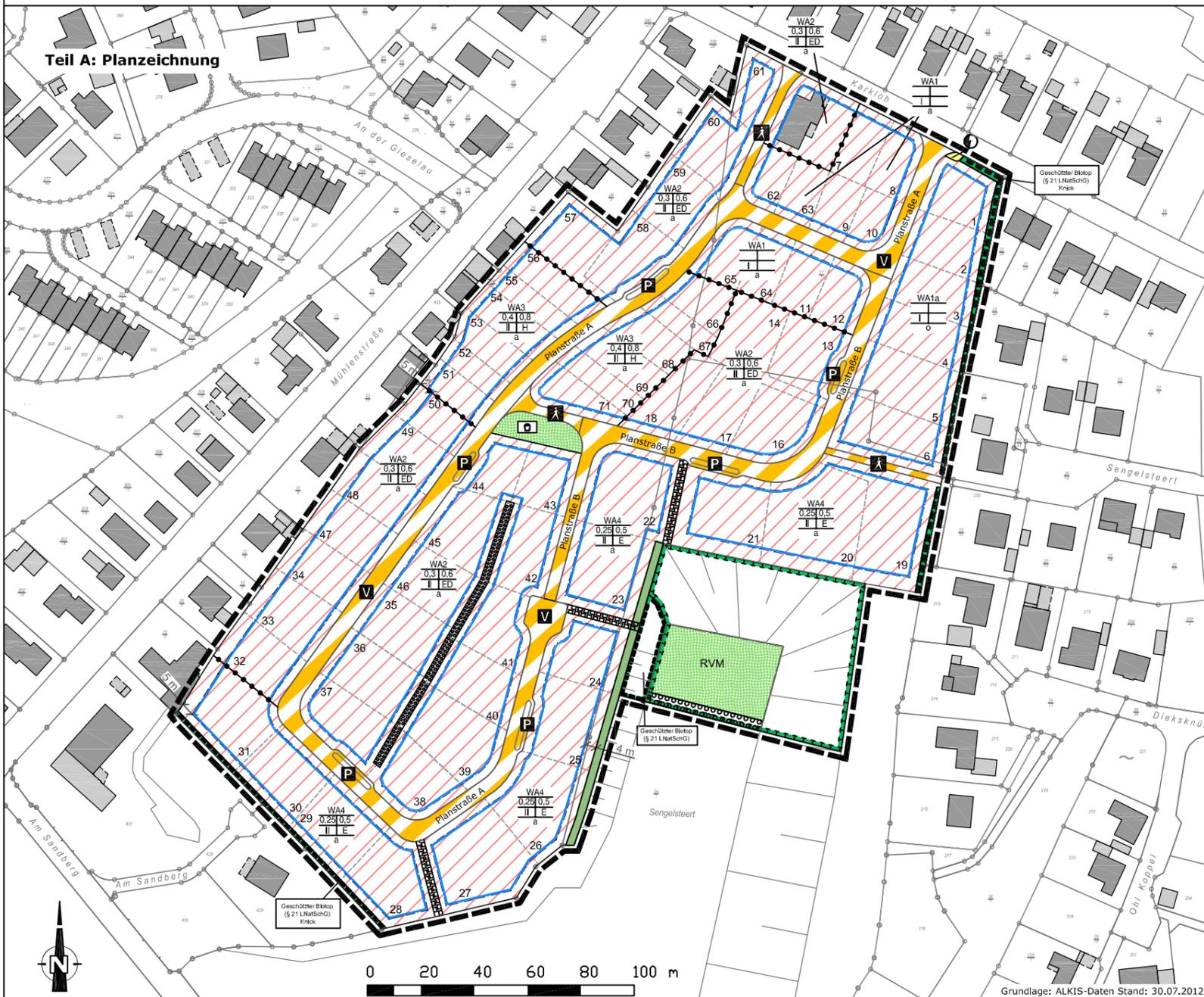
Zur Nutzung der privaten Grundstücksflächen wird auf § 8 (1) der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H, v. 22. Januar 2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6)) verwiesen. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserunfähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Erdverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zu Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten (§15 DSchG).

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Odderade in der Schutzzone IIIa.

Gemeinde Albersdorf - Bebauungsplan Nr. 32

für das Gebiet südwestlich der Straße Karkloh und südöstlich der Mühlenstraße hinter der vorhandenen Bebauung (Flurstücke 27/1, 34/1 teilw. und 367 der Flur 9 Gemarkung Albersdorf)



Teil B: Textliche Festsetzungen

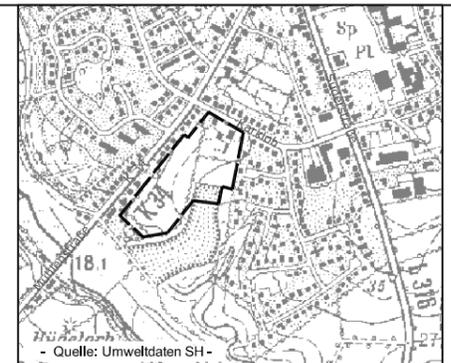
- Städtebauliche Festsetzungen**
- Art der Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO):**
Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Anlagen für sportliche Zwecke nach §4 (2) Nr. 3 sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig.
 - Maß der Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO):**
Die Grundflächenzahl in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 1a beträgt
- für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden: GRZ = 0,4
- für Grundstücke, auf denen die Gebäude einseitig ohne Grenzabstand errichtet werden: GRZ = 0,35
- für alle übrigen Grundstücke: GRZ = 0,3.
 - Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 (1) Nr. 6 BauGB):**
In den Wohngebäuden der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 4 sind maximal 2 Wohneinheiten pro Einzel- und Doppelhaus zulässig. In den Wohngebäuden der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 1a sind max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.
 - Abweichende Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO):**
Die Länge der Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 darf 30 m nicht überschreiten. In allen anderen Wohngebieten (WA) mit abweichender Bauweise darf sie 20 m nicht überschreiten. Die Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
 - Gebäudehöhen (§9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §16 (2) Nr. 4 BauNVO):**
Bauliche Anlagen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sowie auf den Grundstücken 31 bis 56 dürfen 9 m Firsthöhe nicht überschreiten. Bauliche Anlagen in allen anderen allgemeinen Wohngebieten dürfen 10,5 m Firsthöhe nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Firsthöhen ist jeweils die Höhe des Fertigfußbodens im untersten Vollgeschoss.

- Sockelhöhen (§9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §16 (2) Nr. 4 BauNVO):**
Die Höhe des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen, gemessen als mittlere Höhe vor dem Baugrundstück gelegenen befahrbaren Verkehrsfläche, darf nicht mehr als 0,5 m betragen. Auf den Grundstücken Nr. 1 bis 14 und 59 bis 68 muss diese Höhe mindestens 0,3 m betragen.
- Gebäude für Personen mit besonderem Wohnbedarf (§9 (1) Nr. 8 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO):**
Im allgemeinen Wohngebiet des Bereichs WA 1 sind 100% der Geschossfläche nach ihrer Bauart den besonderen Wohnbedürfnissen älterer Menschen anzupassen (altengerechtes Wohnen).
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB):**
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserversickerung ist mit einem Knick nach Süden abzugrenzen und so als Mulde auszubringen. Die umgebenden Flächen sind naturnah zu gestalten und mit extensiver Beweidung oder 2-maliger Mahd (nicht vor dem 01. Juli) pro Jahr zu pflegen.
- Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§9 (1) Nr. 14 BauGB i. V. m. § 55 (2) WHG):**
Auf den geplanten Grundstücken Nr. 16 bis 58 und 69 bis 71 ist das Niederschlagswasser durch geeignete Einrichtungen, wie Flächen-, Mulden- oder Mulden-Rigolenversickerung, vor Ort schadlos zu versickern.
- Leitungsrechte (§9 (1) Nr. 21 BauGB):**
Die festgesetzten Leitungsrechte gelten zugunsten der Abwasserentsorgung Albersdorf GmbH (AAG). Sie umfassen auch das Recht zur Unterhaltung der unterirdisch verlegten Leitungen. Nutzungen, die die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.
- Gestaltungsfestsetzungen**
11. Fassaden sind ausschließlich in rot, rotbraunem und rotbuntem sowie gelbem oder weißem Ziegelmauerwerk und Putz zugelassen. Holz und Metall sind nur als untergeordnete Fassadenelemente (weniger als 50%) zugelassen.

- Als Dachformen sind Sattel-, Zelt-, Pult-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung ist in roten, rot-braunen, schwarzen, dunkelgrünen oder dunkelgrauen (anthrazit) Ziegeln oder Dachsteinen zulässig. Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik sind auch abweichend von den gestalterischen Vorgaben grundsätzlich zulässig. Die Dachneigung zweigeschossiger Gebäude in den Bereichen WA 2-4 darf 30 Grad nicht überschreiten. Im Bereich WA 1 darf die Dachneigung bis maximal 45 Grad betragen.
- Einfriedungen der Straßenfront sind bis max. 1,2 m Höhe, als geschlossene Einfriedung bis max. 0,8 m, zulässig. Der Bezugspunkt für die Höhe ist die vor dem Grundstück liegende Verkehrsfläche. Bei geschlossenen oder enghemmschen Zäunen ist von der Unterkante bis zum Erdboden ein Zwischenraum von 10 cm für Kleintiere zu lassen. Unzulässig sind Einfriedungen in Tafelbauweise aus Holz, Faserzement, Aluminiumblechen o. ä. Materialien.
- Grünfestsetzungen**
14. **Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB):**
Neben den Stellplätzen ist pro Stellplatz jeweils eine Pflanzfläche anzulegen und mit einem Kleinbaum sowie bodendeckenden Pflanzen von max. 70 cm Wuchshöhe zu bepflanzen.
15. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB):**
Vor den Knicks ist ein 2 m breiter Streifen von Versiegelung, Pflanzschalen, Bebauung durch Gartenhäuschen, Schuppen o. ä. Bauten freizuhalten.
16. **Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB):**
Die private Grünfläche oberhalb des artenreichen Steilhangs ist von allen baulichen Anlagen, jeglicher Versiegelung und Zäunen freizuhalten.

Zeichenerklärung (PlanzV 90)

- | | |
|--|--|
| | Allgemeines Wohngebiet (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §4 BauNVO) |
|--|--|
- Nutzungsschablone**
- | | | |
|-----------------------------------|----|--|
| Allgemeines Wohngebiet mit Nummer | E | nur Einzelhäuser zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §22 Abs. 2 BauNVO) |
| GRZ Grundflächenzahl | ED | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §22 Abs. 2 BauNVO) |
| Zahl der Vollgeschosse | H | nur Hausgruppen zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §22 Abs. 2 BauNVO) |
| Bauweise | o | offene Bauweise (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB sowie §22 Abs. 4 BauNVO) |
| | a | abweichende Bauweise gem. Festsetzung Nr. 4 (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB sowie §22 Abs. 4 BauNVO) |
- Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §23 BauNVO)
 - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - öffentliche Parkfläche
 - Fußgängerbereich
 - verkehrsberuhigter Bereich
 - Fläche für Versorgungsanlagen / Elektrizität (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - öffentl. Grünfläche/Kinderspielplatz (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - öffentl. Grünfläche/Regenwasserversickerung (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - private Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Knick) (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Mit Leitungsrechten gem. Festsetzung Nr. 10 zu belastende Fläche (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung des Nutzungsmaßes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- Umgrenzung von Schutzobjekten i. S. des Naturschutzrechts
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Gebäudebestand
 - Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer
 - Böschung



BORNHOLDT
Ingenieure GmbH
25767 Albersdorf
Klaus-Groth-Weg 28
Tel.: 04835 / 9706 - 0
Fax: 04835 / 9706 - 32
info@bornholdt-gmbh.de
www.bornholdt-gmbh.de

**Gemeinde Albersdorf -
Bebauungsplan Nr. 32
Satzung**

Datum: 26.03.2013

Maßstab im Original: 1 : 1.000

Gemeinde Luftkurort Albersdorf

Begründung

Bebauungsplan Nr. 32

für das Gebiet südwestlich der Straße Karkloh und südöstlich der Mühlenstraße hinter der vorhandenen Bebauung in der Gemeinde Albersdorf

Endfassung



Gemeinde Luftkurort Albersdorf - Landkreis Dithmarschen

Begründung

Bebauungsplan Nr. 32

für das Gebiet südwestlich der Straße Karkloh und südöstlich der Mühlenstraße hinter der vorhandenen Bebauung in der Gemeinde Albersdorf (Flurstücke 27/1, 34/1 (tlw.) und 367 der Flur 9, Gemarkung Albersdorf)

Bearbeitungsstand: April 2013

Auftraggeber

B.T. Baugrund
Herr Benno Thedens
Karkloh 2
25767 Albersdorf

Bearbeitung des B-Plans

BORNHOLDT Ingenieure GmbH
Klaus-Groth-Weg 28
25767 Albersdorf
Tel.: 04835/9706-0

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Jan Bornholdt
Dipl.-Ing. Bärbel Bornholdt

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN.....	3
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Anlass und Ziele	3
1.3. Verfahren.....	4
1.4 Bestandssituation.....	4
1.5 Eingriffsregelung.....	5
1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
1.6.1 Landes- und Regionalplanung	5
1.6.2 Flächennutzungsplan.....	5
1.6.2 Naturschutz / Umweltaspekte	6
1.7 Städtebauliches Konzept.....	6
1.7.1 Nutzungskonzept	6
1.7.2 Erschließungskonzept.....	7
1.7.3 Immissionsschutz	8
2. ÜBERSICHT DER FESTSETZUNGEN	9
2.1 Städtebauliche Festsetzungen.....	9
2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
Art der baulichen Nutzung	9
Maß der baulichen Nutzung	9
Anzahl der Wohnungen	10
2.1.2 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen /Stellung baulicher Anlagen	10
2.1.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	11
2.1.4 Altengerechte Wohnformen	11
2.2 Technische Festsetzungen	12
2.2.1 Verkehrsflächen.....	12
2.2.2 Flächen für die Abwasserbeseitigung / Versickerung	12
2.2.3 Flächen für Versorgungsanlagen	13
2.2.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	13
2.3 Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	13
2.4 Grünfestsetzungen	14
2.4.1 Öffentliche und private Grünflächen	15
2.5 Nachrichtliche Übernahmen	16
2.6 Hinweise	16
3. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS	17
3.1 Erschließung.....	17
3.2 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung.....	17

3.3 Baugrund	17
3.4 Ausgleichsmaßnahmen	17
3.5 Städtebauliche Flächenbilanz	19
4. UMWELTBERICHT	20
4.1 Einleitung	20
4.1.1 Kurzdarstellung der Bauleitplanung	20
4.1.2 Ziele des Umweltschutzes	20
4.2 Bestand und Bewertung	21
4.2.1 Bestandsaufnahme	21
4.2.2 Prognose des Umweltzustands	24
4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	25
4.2.4 Alternativen	28
4.3 Verfahren der Umweltprüfung / Kenntnisstand	29
4.4 Geplante Überwachungsmaßnahmen	29
4.5 Zusammenfassung	29
ANHANG	31
Plan 1 - Übersicht geplante Bauabschnitte	32
Plan 2 - Bestandsplan Biotoptypen	33
Plan 3 - Ausgleichsflächen und -maßnahmen	33

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gesetze, Satzungen und Verordnungen zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 9.2004 (I 2414); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 85. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. 2009 S. 6), geändert am 9. März 2010 (GVOBl. S. 356) und am 17. Januar 2011 (GVOBl. S. 3)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 06. August 2009 (BGBl. 2009, Teil I Nr. 51, S. 2542), in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landes-Naturschutzgesetz – LNatSchG Schleswig-Holstein) vom 24. Februar 2010, GVOBl Nr. 6 vom 26.02.2010 S. 301
- Regionalplan für den Planungsraum IV (Fortschreibung 2005)
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP), GI.Nr. 2301.7, Amtsbl. Schl.-H. 2010 S. 719, Bekanntmachung des Innenministeriums - Landesplanungsbehörde - vom 13. Juli 2010 - IV 52 - 502.17, am 04.Okt. 2010 in Kraft getreten

1.2 Anlass und Ziele

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Albersdorf hat am 22. Mai 2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 beschlossen.

Anlass / Planungserfordernis

In der Gemeinde Albersdorf besteht ein anhaltender Bedarf an Wohnbauflächen. Die konstante Nachfrage führt die Gemeinde v.a. auf die gute infrastrukturelle Ausstattung und die zentrale Lage zurück. Sowohl mehrere Kindergärten als auch die Wulf-Isebrand Schule als Grundschule sowie die Realschule sind im Ort vorhanden. Des Weiteren gibt es Sportplätze, ein Freibad und das Bürgerhaus. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen für die medizinische Versorgung sind ebenfalls gut erreichbar.

Als Unterzentrum ist Albersdorf Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung. Dieser Aufgabe soll die Gemeinde „durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der künftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohn-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen

gerecht werden“ (siehe Ziffer 6.1 RegPlanIV 2005). Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist dabei immer zu beachten.

Um diesem Grundsatz gerecht zu werden, hat die Gemeinde Albersdorf 2010/11 ein Baulückenkataster erstellt. Für den Großteil der dort ermittelten, kurzfristig entwickelbaren Bauflächen konnten bereits Bauwillige gefunden werden. Auch Grundstücke für Wohnhäuser aus älteren Baugebieten sind größtenteils veräußert bzw. bebaut. Da es sich abzeichnet, dass über dieses Potenzial hinaus Bedarfe für Wohnungsbau bestehen, beabsichtigt die Gemeinde nun, auf der Fläche nahe am Ortszentrum weitere Wohngrundstücke für den anstehenden kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf zu entwickeln.

Aufgrund der Größe des Plangebietes ist eine zeitlich gestreckte, schrittweise Entwicklung in drei Bauabschnitten geplant, wobei der erste Bauabschnitt wiederum in zwei Teilabschnitten erfolgen soll (s. Plan 1 im Anhang). Der Fokus liegt bei einer möglichst großen Vielfalt des Angebotes (Senioren, Familien, Paare, Alleinstehende) was Wohnraum und Grundstücksgrößen betrifft. Die Gemeinde will damit den unterschiedlichen Anforderungen an das „Wohnen“ Rechnung tragen. Im Blickfeld befindet sich dabei auch der Demografiebericht für den Kreis Dithmarschen von 2011, der zu dem Ergebnis kommt, dass - entsprechend des bundesweiten Trends - die Zahl der im Kreis lebenden Menschen weiter abnehmen wird und gleichzeitig die Bewohner immer älter werden. Es gilt also zum einen, dem prognostizierten Trend zum Rückgang der Bevölkerung entgegen zu wirken durch ein attraktives Angebot an Wohn- und Arbeitsplätzen in Verbindung mit guter sozialer Infrastruktur. Zum anderen muss den Bedürfnissen der zahlenmäßig anwachsenden älteren Bevölkerung Rechnung getragen werden. Dafür sind in einem nördlichen Bereich des Plangebiets altengerechte Häuser vorgesehen, die durch ihre Lage, kleine Grundstücke und die Bauweise besonders für ältere Menschen geeignet sind.

1.3. Verfahren

Das Verfahren wird im ordentlichen Verfahren für Bauleitpläne gem. den §§ 3 u. 4 BauGB durchgeführt. Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 i. V. m. §10 BauGB erstellt.

1.4 Bestandssituation

Das ca. 54.200 m² große Plangebiet auf den Flurstücken 27/1, 34/1 (tlw.) und 367 der Flur 9, Gemarkung Albersdorf liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes der Gemeinde. An der Straße Karkloh befindet sich ein landwirtschaftliches Gehöft mit Wohnhaus und bis vor kurzem auch einem Stall sowie einer Scheune in Leichtbauweise. Letztere wurden im Vorgriff auf die Baumaßnahmen bereits abgerissen, Ruhe- und Fortpflanzungsstätten geschützter Tierarten wurden nicht aufgefunden. Im Bereich des Gehöftes findet sich Versiegelung in unterschiedlichem Ausmaß, die ebenfalls beseitigt wurde.

Der Rest des Plangebietes besteht zurzeit überwiegend aus einer Grünlandfläche. Die landwirtschaftlich als Weide bzw. Mähwiese genutzte Fläche wird von einigen Knicks durchzogen und grenzt an einen ebenfalls als Grünland genutzten Bereich, der durch ehemaligen Kies- und Sandabbau geprägt ist.

Die angrenzenden Siedlungsbereiche weisen überwiegend eine Bebauung mit ein- bis zwei stöckigen Einfamilienhäusern auf.

1.5 Eingriffsregelung

Der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07.1998 definiert: „Eingriffe aufgrund eines Bebauungsplanes sind zu erwarten, wenn er bauliche oder sonstige Nutzungen i. S. der Eingriffsdefinition festsetzt. Dies gilt auch dann, wenn der Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan entwickelt wird.“

Somit ist im vorliegenden Fall die Eingriffsregelung abzuarbeiten, d. h. die Eingriffe durch den Bebauungsplan zu ermitteln, zu bewerten und entsprechende Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen festzulegen. Näheres regelt die Umweltprüfung zum Bebauungsplan. Auf deren Inhalte sowie die Ausgleichsmaßnahmen wird in den Kapiteln 4. Umweltbericht bzw. 3.4 Ausgleichsmaßnahmen im Detail eingegangen.

1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist als planungsrechtlicher Außenbereich gem. § 35 BauGB am Ortszentrum der Gemeinde Albersdorf zu werten. Eine Bebauung ist außer für privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB ohne verbindlichen Bauleitplan nicht möglich.

1.6.1 Landes- und Regionalplanung

Im System der zentralen Orte der Landes- und Regionalplanung wird Albersdorf als Unterzentrum ausgewiesen. Damit ist Albersdorf ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung (s. auch Pkt 1.2).

Unter Ziffer 6.3 ist im Regionalplan weiterhin ausgeführt:

„Die Gemeinde Albersdorf soll ihre Funktion als Wohnstandort des östlichen Raums der Dithmarscher Geest und als Mittelpunkt eines Gebietes für die Intensivierung von Naherholung und Tourismus weiter entwickeln.“

Laut Landesentwicklungsplan liegt die Gemeinde innerhalb eines Raumes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Dabei wird insbesondere das archäologisch-ökologische Zentrum Albersdorf (AÖZA) als Schwerpunkt genannt.

1.6.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Albersdorf stellt im Bereich der geplanten allgemeinen Wohngebiete Wohnbauflächen dar. Das südöstlich angrenzende Grünland ist als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Dieser Darstellung muss sich die Anlage der dort geplanten Versickerungsmulde unterordnen damit der Bebauungsplan insgesamt gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Weiterhin wird im FNP ein Bodendenkmal / „Urnenfeld“ mit der Denkmalnummer 62 im westlichen Teil des Plangebiets dargestellt. Auf Veranlassung und Kosten des Eigentümers erfolgte im Oktober 2010 eine archäologische Voruntersuchung der Flächen durch das Archäologische Landesamt mit dem Ergebnis, dass durch die landwirtschaftliche Nutzung das Bodendenkmal bereits komplett zerstört wurde. Mit Schreiben vom 24.10.2011 hat das Archäologische Landesamt die Fläche zur Bebauung freigegeben.

1.6.2 Naturschutz / Umweltaspekte

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem rechtlich gesicherten Schutzgebiet nach Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG S-H) oder anderen Rechtsvorschriften. Es sind weiterhin keine Flächen des übergeordneten Biotopverbunds gem. der §§ 20 und 21 BNatSchG (2010) im Plangebiet vorhanden.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Albersdorf ist die Fläche sowohl im Bestand als auch in der Entwicklungskarte noch als landwirtschaftliche Nutzfläche/Grünland dargestellt. Südlich angrenzend befinden sich an der Gieselau Vorrangflächen für den Naturschutz. Der Landschaftsplan ist von der Naturschutzbehörde des Landkreises Dithmarschen festgestellt und damit behördenverbindlich.

Das Vorhaben fällt in den Katalog der UVP- bzw. Vorprüfungspflichtigen Vorhaben. In Anlage 1 Nr. 18.7 zum Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung – UVPG heißt es:

„Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im I Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt

- 100.000 qm oder mehr ist _____ UVP-pflichtig
- 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm _____ allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“

Da das Vorhaben den Wert von 20.000 qm knapp unterschreiten wird, ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG nicht durchzuführen. Die Entscheidung trifft die zuständige Behörde.

Der Umweltbericht über die nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltprüfung ist im Kapitel 4 zu finden.

1.7 Städtebauliches Konzept

1.7.1 Nutzungskonzept

Wohngebiet

Nach der Aufgabe des Hofes soll das Plangebiet, das in unmittelbarer Nähe des Ortszentrums liegt, als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Dabei können auch kleinere Läden für die Deckung des täglichen Bedarfs, Büros für freiberufliche Tätigkeiten, nicht störende Handwerksbetriebe und ausnahmsweise kleine Beherbergungsbetriebe zugelassen werden.

Es ist vorgesehen, das Gebiet in Bereiche unterschiedlicher Wohnfunktionen aufzuteilen. Damit wird sowohl die Nachfragesituation als auch die demografische Entwicklung im Kreis Dithmarschen berücksichtigt. Im nördlichen zentrumsnahen Bereich sollen Grundstücke für altengerechte Häuser entstehen. Die zukünftige Verschiebung der Alterspyramide führt zu erhöhtem Wohnbedarf für Senioren in ebenerdigen, barrierefreien Häusern oder Wohnungen auf kleinen Grundstücken. Die Anordnung im Norden des Baugebiets garantiert kurze Wege zu wichtigen Infrastrukturen, wie Arztpraxen, Physiotherapie, Einzelhandel und zum Dorfzentrum.

Für Familien mit Kindern oder Paare und Alleinstehende werden unterschiedliche Angebote bzgl. der Art der Bebauung sowie der Größe der Grundstücke gemacht. Vorgesehen sind Grundstücke für Einzel- Doppel- und Reihenhäuser in Größen zwischen 200 m² und 1200 m². Auf den ca. 70 vorgesehenen Grundstücken in den 3 Bauabschnitten sind nach der Planung etwa 80 neue Wohneinheiten zu erwarten.

1.7.2 Erschließungskonzept

Straßen und Wege

Die straßenseitige Erschließung erfolgt von der Straße Karkloh. Von dort führen zwei Abzweigungen in das Plangebiet hinein. Die Haupteerschließung über die Planstraße A knickt nach rechts ab und erschließt den gesamten westlichen und südlichen Abschnitt des Gebiets. Sie endet in einem Wendehammer für PKW, der durch Poller von der Planstraße B nach Norden getrennt wird. Hier dürfen nur Entsorgungsfahrzeuge der Müllabfuhr und im Notfall die Feuerwehr o. ä. Fahrzeuge durchfahren.

Der zweite Abzweig von der Straße Karkloh ist als Fuß- und Radweg geplant, wird aber so ausgebaut, dass er im Bedarfsfall als Notzufahrt von Rettungsfahrzeugen genutzt werden kann. Planstraße B verläuft vom Abzweig der Planstraße A bis zum Wendehammer.

Südlich des vorgesehenen Grundstücks Nr. 6 ist ein weiterer Fuß- und Radweg geplant, der das neue Wohngebiet mit dem Wohngebiet Sengelsteert verbindet.

Die Erschließungsstraßen sollen in Abstimmung mit der unteren Verkehrsbehörde und gemäß den gesetzlichen Vorgaben als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden. Der Raum für die Fahrbahn ist 5,50 m und die Bankette zu den Grundstücken je 0,25 m breit, so dass der Verkehrsraum 6,00 m ausmacht. Die Straße weist außer an den vorgesehenen Parkbuchten keine Trennung der Verkehrsarten auf. Ggf. wird für einen 1,50 m breiten Streifen eine farblich abgesetzte Pflasterung gewählt. Dann ist jedoch die Ausweisung als verkehrsberuhigte Straße mit den Zeichen 325 und 326 ausgeschlossen. (siehe auch 2.2.1)

Es sollen zwölf Parkplätze im öffentlichen Straßenraum angelegt werden. Hier erfolgt zur Sicherheit der Fußgänger eine abschnittsweise Trennung der Verkehrsarten. Die Parkplätze sind 2,0 m breit in den Straßenraum integriert und werden zu den Grundstücken mit einem 1,0 m breiten Gehweg ausgeführt. Dafür ist hier der Straßenraum auf insgesamt 7,0 m aufzuweiten. Im Entwurf sind bereits die sechs vorgesehenen Standorte aufgezeigt. Die Einschränkung der befahrbaren Straßenbreite auf 3,50 m trägt hier auch zur Verkehrsberuhigung bei.

Regenwasserentsorgung

Das Plangebiet zeichnet sich durch unterschiedliche Bodenverhältnisse im nördlichen und südlichen Bereich aus. Im gesamten Bereich steht sandiger Boden teilweise mit undurchlässigen Mergel- und Schluffschichten in unterschiedlichen Tiefen von ca. 1,10 m bis 2,30 m an. Im nördlichen Bereich steht die bindige Bodenschicht mit etwa 1,10 – 1,35 m dicht unter Flur an, so dass anfallendes Regenwasser hier nicht vor Ort versickert werden kann. Im größeren südlichen Abschnitt findet sich eine ausreichende Sandschicht von 5,00 m und mehr über bindigen Schichten. Die Versickerung ist hier möglich.

Die geplanten Grundstücke Nr. 1 bis 14 und 59 bis 68 werden aufgrund ungeeigneter Bodenverhältnisse und des bestehenden Anschlusszwangs an die Regenwasserkanalisation der Abwasserentsorgung Albersdorf (AAG) anzuschließen sein. Sämtliche dieser Grundstücke werden in die neue Regenversickerungsmulde entwässern.

Um die Entsorgung des Niederschlagswassers gewährleisten zu können, ist die Errichtung einer Regenversickerungsmulde mit einer Gesamtfläche von ca. 1000 m² auf dem tiefer gelegenen, südöstlichen Grünland (ehem. Sandgrube) notwendig. Sie soll als naturnaher Versickerungsbereich mit erdgebundener Mulde ohne technischen Verbau hergestellt werden und das anfallende Regenwasser der öffentlichen Flächen im gesamten Bereich aufnehmen und zur Versickerung bringen. Die Mulde wird mit einem Knick zu den südlichen Grünlandflächen abgegrenzt. Die Zuwegung erfolgt über die befahrbare Mähwiese ohne Wegebau, Versiegelung o. ä. nur durch ein im Grundbuch einzutragendes Geh- und Fahrrecht.

Die geplanten Grundstücke Nr. 16 bis 58 und 69 bis 71 sind für eine dezentrale Versickerung auf den Grundstücken vorgesehen. Entsprechende Festsetzungen werden getroffen. Die Grundstücke werden dennoch an die Regenwasserkanalisation anzuschließen sein, da sie einen „Notüberlauf“ erhalten, der an das gemeindliche Regenwassernetz im Plangebiet angeschlossen ist. Das Regenwassernetz im Plangebiet entwässert komplett in die Versickerungsmulde.

Ver- und Entsorgung

Das vorhandene Plangebiet ist an die Straße Karkloh angebunden, in der die notwendigen Medien anliegen. Über die Erschließung werden von dort aus die Ver- und Entsorgungsleitungen in das Plangebiet gezogen. Dies betrifft Trinkwasser und Schmutzwasser (teilweise) sowie Strom, Gas, Telefon und andere Kabel.

Für die Stromversorgung erhält die Schleswig-Holstein Netz AG außerdem die Möglichkeit der Leitungsverlegung durch den Fußweg zum Sengelsteert. An der neuen Erschließungsstraße Planstraße A ist eine Fläche für die Aufstellung einer Transformatorenstation vorgesehen. Dies ist mit der Schleswig-Holstein Netz AG abgestimmt.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt für wenige Grundstücke (etwa 10-15 Häuser) durch einen Anschluss an die Leitung in der Straße Karkloh. Alle anderen Grundstücke werden an die südlich des Plangebiets verlaufende Schmutzwasserleitung der AAG GmbH angeschlossen.

Die Trinkwasserversorgung des Baugebietes kann lt. Vorabsprache und Stellungnahme vom 19.11.2012 durch den Wasserverband Süderdithmarschen erfolgen.

1.7.3 Immissionsschutz

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse ist der Schutz vor Immissionen unerlässlich. Dabei ist hier vor allem auf die Immissionen durch den Straßenverkehr abzuheben. Zum Schutz vor übermäßigen Immissionen wird z. B. die Festsetzung zum verkehrsberuhigten Bereich getroffen. Damit erfolgt noch keine straßenrechtliche Festlegung.

In der Umgebung sind Wohngebiete vorhanden, in denen nur nicht störende Gewerbebetriebe sowie freiberufliche Tätigkeiten eingebunden sind. Die Straße Karkloh ist vor dem Plangebiet als 30 km/h-Strecke ausgewiesen. Landwirtschaftliche Betriebe sind im Umkreis von über 500 m nicht vorhanden. Insgesamt ist aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Prägung seiner Umgebung nicht von störenden Immissionen auszugehen.

Weiteres wird im Umweltbericht erläutert.

2. ÜBERSICHT DER FESTSETZUNGEN

2.1 Städtebauliche Festsetzungen

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die Baugebietsflächen des neuen Wohngebietes werden in allen Bereichen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das allgemeine Wohngebiet soll überwiegend dem Wohnen, einzelnen freiberuflichen Tätigkeiten und der wohnungsnahen Versorgung dienen. Dies erscheint aufgrund der zentralen Lage des Wohngebiets in der Gemeinde Albersdorf als sinnvoll.

Um sicherzustellen, dass das Wohngebiet den ihm zugedachten Charakter entwickeln kann, werden bis auf die Betriebe des Beherbergungsgewerbes die meist verkehrsintensiven Ausnahmen ausgeschlossen. In Albersdorf als Luftkurort sollte die Möglichkeit gegeben sein, kleinere neue Beherbergungsbetriebe anzusiedeln.

Anlagen für sportliche Zwecke führen in Wohngebieten oft zu Beeinträchtigungen der Wohnruhe. Daher werden diese Anlagen auf die Ausnahmezulässigkeit beschränkt.

„1. Art der Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO):

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Anlagen für sportliche Zwecke nach §4 (2) Nr. 3 sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig. "

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet wird in differenzierter Weise auf Werte von 0,25 bis 0,4 festgesetzt. Aufgrund der großzügigen Grundstücksschnitte wird für den Bereich WA 4 am südöstlichen Rand des Plangebiets eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Die anderen Bereiche werden als WA 2 mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Für den Bereich WA 3 sind wegen der verdichteten Bauweise höhere Grundflächenzahlen erforderlich.

Im Planverfahren hat sich gezeigt, dass es nicht nur im Bereich des WA 1 Interesse an altengerechtem Wohnungsbau gibt sondern auch auf den Grundstücken 1 – 6. Daher wurde der neue Bereich WA 1a geschaffen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 1a sollen sowohl vielfältige Wohnformen des altengerechten, betreuten Wohnens als auch des selbstbestimmten, altengerechten Wohnens ermöglicht werden. Da es den Bauherren freigestellt bleiben soll, ob sie Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser errichten, wurde entsprechend eine neue Festsetzung eingefügt.

„2. Maß der Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 1a beträgt

- für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden: GRZ = 0,4*
- für Grundstücke, auf denen die Gebäude einseitig ohne Grenzabstand errichtet werden: GRZ = 0,35*
- für alle übrigen Grundstücke: GRZ = 0,3."*

Die Zahl der Vollgeschosse wird im überwiegenden Baugebiet auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Nur in den Bereichen WA 1 und WA 1a ist maximal eine eingeschossige Bauweise vorgesehen.

Um unangepasst hohe Gebäude zu vermeiden, wird in den Bereichen WA 2, 3 und 4 gleichzeitig die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 im WA 2, auf 0,8 im WA 3 und auf 0,5 in WA 4 festgesetzt. Dies erlaubt keinen Dachausbau bzw. Zusatzgeschoss lt. Landesbauordnung (§ 2 (7) LBO S-H) in diesen Bereichen, sondern beschränkt die Gebäude auf maximal 2 Vollgeschosse ohne ausgebautes Dach. Diese Art der Bebauung ermöglicht die Errichtung verschiedener gängiger Gebäudeformen, wie zweigeschossige Stadtvillen, Sattel- und Krüppelwalmdächer, eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dach bzw. Staffelgeschoss aber auch hohe Kniestöcke bei flacher Dachneigung.

Anzahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen in den Einzel- und Doppelhäusern soll möglichst dem ortstypischen Maß entsprechen, gleichzeitig soll in den Bereichen des altengerechten Wohnens auch die Möglichkeit für mehrere zusammenhängende Wohneinheiten unter einem Dach bestehen.

„3. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 (1) Nr. 6 BauGB):

In den Wohngebäuden der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 4 sind maximal 2 Wohneinheiten pro Einzel- und Doppelhaus zulässig. In den Wohngebäuden der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 1a sind max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.“

Mit den geplanten Grundstücken und den zu erwartenden Nutzungen durch ein oder zwei Wohneinheiten ergeben sich voraussichtlich etwa 80 neue Wohneinheiten im gesamten Baugebiet.

2.1.2 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen /Stellung baulicher Anlagen

Im Teilbereich WA 1a wird eine offene Bauweise ohne Einschränkung der Gebäudelänge unterhalb von 50 m festgesetzt, um verschiedenste Formen des betreuten Wohnens zu ermöglichen.

In den Bereichen WA 1 und WA 3 wird eine maximale Gebäudelänge festgesetzt, um die Gebäudelängen auf ein vertragliches Maß zu begrenzen.

Um sicher zu stellen, dass sich auf den großzügigen Grundstücken der WA 2 und WA 4 die gewünschte Einfamilien- und Doppelhausstruktur entwickelt, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

„4. Abweichende Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO):

Die Länge der Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 darf 30 m nicht überschreiten. In allen anderen Wohngebieten mit abweichender Bauweise darf sie 20 m nicht überschreiten. Die Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.“

Ansonsten wird bzgl. der Bauweise in den Wohngebieten folgendes festgelegt:

- Im WA 2 Einzel- und Doppelhäuser
- Im WA 4 nur Einzelhäuser
- Im WA 3 Hausgruppen (Reihenhäuser)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in allen Bereichen durch grundstücksübergreifende Baufenster definiert. Es besteht keine Präferenz für die Lage der Gebäude, so dass Spielraum für individuelle Wünsche gelassen wird.

Zwischen den Hauptgebäuden auf den Grundstücken sind die entsprechend der Landesbauordnung S-H (LBO SH vom 22. Januar 2009) festgelegten Abstände einzuhalten.

Um im Baugebiet ähnliche Gebäudehöhen zu erreichen, werden im allgemeinen Wohngebiet maximale Firsthöhen bestimmt. Die Topografie des Geländes fällt nach Süden hin kontinuierlich ab, so dass keine problematische Beschattung einzelner Grundstücke zu erwarten ist. Die bestehende Bebauung entlang der Mühlenstraße dagegen liegt deutlich tiefer als das Plangebiet. Um diese Grundstücke vor übermäßiger Beschattung zu schützen, werden auf den Grundstücken 31 bis 50 entsprechend geringere Firsthöhen und eine größerer Grenzabstand von 5 m festgelegt.

Die Firsthöhen werden wie folgt bestimmt:

„5. Gebäudehöhen (§9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §16 (2) Nr. 4 BauNVO):

Bauliche Anlagen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sowie auf den Grundstücken 31 bis 56 dürfen 9 m Firsthöhe nicht überschreiten. Bauliche Anlagen in allen anderen allgemeinen Wohngebieten dürfen 10,5 m Firsthöhe nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Firsthöhen ist jeweils die Höhe des Fertigfußbodens im untersten Vollgeschoss.“

Die Sockelhöhe wird über der Verkehrsanlage festgesetzt, damit keine extremen Unterschiede durch Aufschüttungen o. ä. entstehen. Außerdem dient die Festsetzung auf den nördlichen Grundstücken der Sicherheit vor Schichtenwasser (Empfehlung aus Baugrundgutachten).

„6. Sockelhöhen (§9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §16 (2) Nr. 4 BauNVO):

Die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens der baulichen Anlagen, gemessen als mittlere Höhe der vor dem Baugrundstück gelegenen befahrbaren Verkehrsfläche, darf nicht mehr als 0,5 m betragen. Auf den Grundstücken Nr. 1 bis 14 und 59 bis 68 muss diese Höhe mindestens 0,3 m betragen.“

2.1.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Stellplätze in einer Anzahl von einem Stellplatz pro Wohneinheit (lt. VwVO zu § 55 LBO S-H) sind nach Bauordnungsrecht auf den jeweiligen Grundstücksflächen sicherzustellen.

Die Möglichkeit zur Überschreitung der nutzbaren Grundfläche mit Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO 1990 wird nicht eingeschränkt oder erweitert und entspricht damit 50% der laut GRZ zulässigen Grundfläche.

2.1.4 Altengerechte Wohnformen

Der Bereich WA 1 wird im Gesamtkonzept ausschließlich für altengerechtes Wohnen vorgesehen, da die Nähe zum Dorfzentrum sowie zu Infrastrukturen, Arztpraxen usw. hier am besten gegeben sind.

Neben einer Einschränkung der Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO wird deshalb eine Beschränkung auf bestimmte Arten von Wohnungen nach § 9 Abs.1 Nr. 8 BauGB (für Personen mit besonderem Wohnbedarf) vorgesehen.

„7. Gebäude für Personen mit besonderem Wohnbedarf (§9 (1) Nr. 8 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO):

Im allgemeinen Wohngebiet der Bereiche WA 1 sind 100% der Geschossfläche nach ihrer Bauart den besonderen Wohnbedürfnissen älterer Menschen anzupassen (altengerechtes Wohnen).

2.2 Technische Festsetzungen

2.2.1 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich, ohne aufwendige Trennung der Verkehrsarten, errichtet. Die endgültige Ausweisung erfolgt gemäß der 46. Verordnung zur Änderung straßenverkehrsrechtlicher Vorschriften vom 5. August 2009 und die Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Änderung der VwV-StVO vom 17. Juli 2009 in Abstimmung mit der unteren Verkehrsbehörde.

Es sind 12 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum zu integrieren, diese werden im Planteil der Satzung verortet. Hier ist zur Sicherheit der Fußgänger eine abschnittsweise Trennung der Verkehrsarten vorgesehen. An den Stellplätzen sollen Pflanzflächen mit jeweils einem Kleinbaum angeordnet werden.

Auf dem kleinen Wendehammer für PKW soll ein absolutes Parkverbot zur Sicherstellung der Wendemöglichkeit für Fahrzeuge eingerichtet werden.

2.2.2 Flächen für die Abwasserbeseitigung / Versickerung

Das vorliegende Baugrundgutachten weist für das Plangebiet ein differenziertes Bild der Boden- und Wasserverhältnisse aus. Im gesamten nördlichen Bereich steht ein überwiegend nicht versickerungsfähiger Boden aus Sanden über Geschiebemergel bzw. Schluff an. Dies betrifft die Grundstücke Nr. 1 bis 14 und 59 bis 68. Hier ist eine komplette Entwässerung der Grundstücke über das Regenwassernetz der AAG erforderlich. Für die Entsorgung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen wird eine Regenversickerungsmulde im östlichen Gebietsbereich angelegt. Diese Mulde soll ohne maßgebliche Eingriffe in den Boden hergestellt und durch einen Knick nach Süden abgegrenzt werden. Da es sich bei dem Bereich im Flächennutzungsplan (FNP) um eine Maßnahmenfläche handelt, wird die Fläche als Ausgleichsfläche für das Schutzgut Wasser festgesetzt.

„8. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB):

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserversickerung ist mit einem Knick nach Süden abzugrenzen und so als Mulde auszuprägen. Die umgebenden Flächen sind naturnah zu gestalten und mit extensiver Beweidung oder 2-maliger Mahd (nicht vor dem 01. Juli) pro Jahr zu pflegen.“

Im gesamten südlichen Bereich der Bauabschnitte 1-3 stehen mitteldicht gelagerte Sande von 5,0 m und mehr Mächtigkeit an. Auf den geplanten Grundstücken Nr. 16 bis 58 und 69 bis 71 ist daher eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers möglich, wie vom Wasserhaushaltsgesetz (WHG § 55 (2) gefordert. Diese Form der Versickerung vor Ort wird auf den Grundstücken festgesetzt. Diese Grundstücke sind aber dennoch an das Regenwassernetz der AAG GmbH mit einem Hausanschlusschacht als „Notüberlauf“ anzuschließen. Dieses entwässert wiederum in die Regenversickerungsmulde.

„9. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§9 (1) Nr. 14 BauGB i. V. m. § 55 (2) WHG)

Auf den geplanten Grundstücken Nr. 16 bis 58 und 69 bis 71 ist das Niederschlagswasser durch geeignete Einrichtungen, wie Flächen-, Mulden- oder Mulden-Rigolenversickerung, vor Ort schadlos zu versickern.“

2.2.3 Flächen für Versorgungsanlagen

Entsprechend der Forderung der Schleswig-Holstein Netz AG wird am Abzweig der Straße Karkloh und Planstraße A eine ca. 13 m² große Fläche für eine Trafostation festgesetzt.

Um eine ausreichende Trassierung für die Leitungen von Telekom, Anbietern von Breitbandverbindungen und anderen Leitungsträgern zu gewährleisten, wird im Rahmen der Erschließungsplanung unter der gepflasterten Mischfläche der beiden Planstraßen ein 1,5 m breiter Streifen als sog. „Versorgergraben“ freigehalten. Auf eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan wird daher verzichtet.

2.2.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um eine geordnete Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers sicherstellen zu können, werden entsprechende Leitungen zur Versickerungsmulde und zur südlich des Baugebiets liegenden Schmutzwasserleitung verlegt. Dort wo diese Leitungen unter zukünftigen Wohngrundstücken verlaufen wird ein Leitungsrecht zugunsten der AAG GmbH festgesetzt. Dieses Leitungsrecht beinhaltet das Recht zur Unterhaltung und Wartung der Leitung.

10. Leitungsrechte (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzten Leitungsrechte gelten zugunsten der Abwasserentsorgung Albersdorf GmbH (AAG). Sie umfassen auch das Recht zur Unterhaltung der unterirdisch verlegten Leitungen. Nutzungen, die die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

2.3 Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung des Wohngebietes erfolgen auf der Grundlage des §9 (4) BauGB i. V. m. § 84 (3) LBO S-H.

Prinzipiell soll den potenziellen Bauherren in dem neuen Wohngebiet gestalterische Freiheit zubilligt werden. Da sich das Wohngebiet in die dörfliche Umgebung einfügen soll, erscheint ein gewisses Maß an gestalterischen Vorgaben nötig. Es sollen keine zu großen Diskrepanzen zwischen Bestand und neuer Bebauung auftreten.

Die **Fassadengestaltung** beeinflusst in erheblichem Maß die Erscheinungsform einer Siedlung. Durch untypische Materialien oder grelle Farben kann das Ortsbild erheblich verunstaltet werden. Daher erfolgt die Beschränkung der zu verwendenden Farben. Außerdem wird bei der Gestaltung von Holzfassaden sowie der Verwendung von Metall in der Fassade eine Beschränkung des Umfangs festgesetzt.

Im Interesse eines möglichst harmonischen Erscheinungsbildes wird durch textliche Festsetzung Folgendes festgelegt:

„11. Fassaden sind ausschließlich in rotem, rotbraunem und rotbuntem sowie gelbem oder weißem Ziegelmauerwerk und Putz zugelassen. Holz und Metall sind nur als untergeordnete Fassadenelemente (weniger als 50%) zugelassen.“

Wegen der topographisch erhöhten Lage des Wohngebietes ist auch die **Dachlandschaft** für das Erscheinungsbild von besonderer Bedeutung. Deshalb trifft eine textliche Festsetzung Aussagen zu den Aspekten der Dachform und -eindeckung.

Das Gebiet soll einen eigenen Charakter erhalten, der aber dennoch seine Integration in die dörfliche Umgebung zeigen. In Anpassung an die umgebende Bebauung wird daher eine Festsetzung zu Art und Farbe der Dacheindeckung getroffen.

Weiterhin wird die Dachneigung der Gebäude begrenzt, um insbesondere in den exponierten Lagen eine zu große Höhenentwicklung zu unterbinden.

„12. Als Dachformen sind Sattel -, Zelt-, Pult-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Die Dacheindeckung ist in roten, rot-braunen, schwarzen, dunkelgrünen oder dunkelgrauen (anthrazit) Ziegeln oder Dachsteinen zulässig. Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik sind auch abweichend von den gestalterischen Vorgaben grundsätzlich zulässig.

Die Dachneigung zweigeschossiger Gebäude in den Bereichen WA 2-4 darf 30 Grad nicht überschreiten. Im Bereich WA 1 darf die Dachneigung bis maximal 45 Grad betragen.“

Neben den Festsetzungen für die Gebäude bestimmen auch **Einfriedungen** zur Straßenfront den Eindruck eines Baugebiets. Daher werden hier Regelungen zu Höhe und Material getroffen.

„13. Einfriedungen zur Straßenfront sind bis max. 1,2 m Höhe, als geschlossene Einfriedung bis max. 0,8 m, zulässig. Der Bezugspunkt für die Höhe ist die vor dem Grundstück liegende Verkehrsfläche. Bei geschlossenen oder engmaschigen Zäunen ist von der Unterkante bis zum Erdboden ein Zwischenraum von 10 cm für Kleintiere zu belassen. Unzulässig sind Einfriedungen in Tafelbauweise aus Holz, Faserzement, Aluminiumblechen o. ä. Materialien.“

2.4 Grünfestsetzungen

Das Plangebiet soll in das bestehende Gefüge des Ortsbildes eingepasst werden. Dazu werden einige Festsetzungen für Bepflanzungen des öffentlichen Raums getroffen. Weitere grünordnerische Festsetzungen auf privaten Flächen, außer auf wenigen Grundstücken (s. Festsetzung Nr. 16), gibt es nicht.

Nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 18(1) BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Ebene des Bebauungsplans abschließend zu bewerten und zu bewältigen.

Im Zuge der Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 BauGB wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit dem Ergebnis erstellt, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden, im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden können. Es verbleibt ein Defizit von ca. 12.240 m² Ausgleichsfläche für die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Biotope. Außerdem sind 350 m zu beseitigende Knicks extern auszugleichen.

Die für die Ausgleichs vorgesehenen Flächen im Gieselautal befinden sich im Eigentum des Erschließungsträgers. Um die Maßnahmen auf den Flächen zu sichern, wird die Gemeinde mit dem Erschließungsträger einen städtebaulichen Vertrag schließen. Plan 3 im Anhang zeigt die Ausgleichsflächen und -maßnahmen. Die rechtliche Sicherung erfolgt durch eine grundbuchliche Eintragung auf den Flächen des Erschließungsträgers. Eine detaillierte Beschreibung und Erläuterung der Maßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Im Plangebiet wird der neu anzulegende Knick im südlichen Plangebiet als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Er soll aus vorhandenem Material des zu verschiebenden Knicks im Südosten des Plangebietes (Hangkante) entstehen. Der Knick wird nicht als Ausgleich im naturschutzrechtlichen Sinne errichtet, sondern stellt eine interne ökologische und gestalterische Aufwertung des Gebiets dar. Er ist langfristig genauso zu schützen wie die vorhandenen Knicks am Rande des Baugebiets.

2.4.1 Öffentliche und private Grünflächen

Zentral im neuen Wohngebiet und an dem als Fußgängerbereich festgesetzten Weg gelegen wird eine öffentliche Grünfläche (ca. 300 m²) mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Damit kommt die Gemeinde ihrer Pflicht zur ausreichenden Ausstattung mit entsprechender Infrastruktur nach. Rechtzeitig zu Beginn der Planungsphase für den Spielplatz wird die Gemeinde Albersdorf Kinder bis 14 Jahren zu einem Workshop einladen, um die Beteiligung gem. § 47 Gemeindeordnung (GO) sicher zu stellen.

Pflanzflächen, die positive städtebauliche Auswirkungen haben, sind neben den öffentlichen Parkflächen im Plangebiet vorgesehen. Die Pflanzflächen dürfen nur mit einem Kleinbaum sowie bodendeckenden Stauden oder Gehölzen von maximal 70 cm Höhe bepflanzt werden, um die Sicht der Kraftfahrer nicht zu beeinträchtigen. Es sollen heimische Stauden und Gehölze aus gebietseigener Produktion gem. § 40 (4) BNatSchG verwendet werden.

14. Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB):

Neben den Stellplätzen ist pro Stellplatz jeweils eine Pflanzfläche anzulegen und mit einem Kleinbaum sowie bodendeckenden Pflanzen von max. 70 cm Wuchshöhe zu bepflanzen.

Zum Schutz der gesetzlich geschützten Knicks (§21 LNatSchG S-H) am Rande des Baugebiets wird folgendes festgesetzt.

15. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A1 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB):

Vor den Knicks ist ein 2 m breiter Streifen von Versiegelung, Pflanzschalen, Bebauung durch Gartenhäuschen, Schuppen o. ä. Bauten freizuhalten.

Oberhalb des steilen Hangs im Südosten des Plangebiets wird auf den Grundstücken eine private Grünfläche festgelegt, die von Bebauung, Versiegelung sowie Zäunen u. ä. freizuhalten ist. Dies dient dem Schutz des Biotops am Hang aber auch der Grundstückseigentümer und ihren baulichen Anlagen, die durch Rutschungen etc. gefährdet sein könnten. Auf den seitlichen Grenzen sowie ggf. in ausreichendem Abstand am Hang können Hecken, Knicks oder Baumreihen angelegt werden. Dabei sollten ebenfalls nur Gehölze aus gebietseigener Produktion gem. § 40 (4) BNatSchG verwendet werden.

16. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB):

Die private Grünfläche oberhalb des artenreichen Steilhanges ist von allen baulichen Anlagen, jeglicher Versiegelung und Zäunen freizuhalten.

2.5 Nachrichtliche Übernahmen

Da das Archäologische Landesamt das Gebiet mit Schreiben vom 24.10.2011 zur Bebauung freigegeben hat, wird die Signatur aus dem FNP nicht übernommen.

Die Knicks am nordöstlichen Rand zum Wohngebiet Sengelsteert und am südwestlichen Rand des Plangebietes sowie der artenreiche Steilhang, der an die Regenversickerungsmulde angrenzt, werden als geschützte Biotope gem. §21 LNatSchG SH nachrichtlich übernommen.

2.6 Hinweise

Zur Nutzung der privaten Grundstücksflächen wird auf § 8 (1) der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H, v. 22. Januar 2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6)) verwiesen. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Erdverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zu Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten (§15 DSchG).

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Odderade in der Schutzzone IIIa.

3. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

3.1 Erschließung

Der Erschließungsträger wird zur Bebauung der Grundstücke die Erschließungsstraße ausgehend von der Straße Karkloh herstellen. Damit ist das neue Baugebiet durch die Straße Karkloh an das gemeindliche Straßennetz angeschlossen. Außerdem wird im vorgesehenen 3. Bauabschnitt ein Geh- und Radweg westlich des Bestandsgebäudes als „Notzu- bzw. ausfahrt“ an die Straße Karkloh angeschlossen.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in der Straße Karkloh an, sie können in das neu zu erschließende Gebiet verlängert werden. Für alle Versorgungsträger werden Trassen in ausreichender Breite und Tiefe entsprechend den Vorschriften vorgesehen. Vorhandene Leitungen von Versorgungsunternehmen müssen ggf. auf Kosten des Erschließungsträgers verändert oder verlegt werden.

Die Erschließung des gesamten Baugebiets ist in drei größeren Bauabschnitten vorgesehen. Diese werden ggf. in Teilabschnitte, wie bspw. die Teilabschnitte TA1 und TA2, unterteilt. Die Reihenfolge der Bau- bzw. Teilabschnitte kann je nach dem Abverkauf der Grundstücke und der speziellen Bauvorhaben von Bauwilligen variieren. Der Erschließungsträger wird dies jeweils mit der Gemeinde Albersdorf abstimmen.

Der Erschließungsträger wird soweit möglich während der Bauphase für die Erschließung die Ein- und Ausfahrt für Baufahrzeuge von der Straße Karkloh hinter dem Bestandsgebäude Nr. 2 aus regeln. Die vorhandene Fläche wird entsprechend als temporäre Bauzufahrt ertüchtigt. Auch in der Bauphase für die Wohnhäuser wird, solange kein Endausbau erfolgt ist, die Ein- und Ausfahrt für Baufahrzeuge von der Straße Karkloh erfolgen. Dies dient der Entlastung des Baugebiets im 1. und 2. Bauabschnitt.

3.2 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung oder Verfahren zur Grenzregelung nach den §§ 45 ff. und §§ 80 ff. BauGB sind nicht erforderlich. Alle geplanten Flächen befinden sich im Eigentum des Erschließungsträgers.

3.3 Baugrund

Bei dem Boden im Plangebiet handelt es sich um sandige Böden über Geschiebemergel. Der Boden ist im nördlichen Teil des Plangebiets nicht versickerungsfähig, da die Mergelschichten zu dicht unter Geländeoberkante anstehen.

Der anstehende Boden ist lt. Gutachten als Baugrund voraussichtlich in weiten Teilen geeignet. Es muss nur ein Austausch der humosen Oberbodenschicht erfolgen.

3.4 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung von benötigten Ausgleichsflächen in der Umweltprüfung hat eine Größenordnung von 13.523 m² flächenhaften Ausgleichs und 419 m neuer Knicks und Feldhecken ergeben. Im Plangebiet stehen gemäß der Darstellung im FNP nur die Flächen der Regenversickerungsmulde für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.

Die verbleibenden Ausgleichsbedarfe müssen durch externe Kompensation erfolgen. Dazu werden vorrangig eigene Flächen des Vorhabenträgers vor Ort herangezogen und sowohl durch städtebaulichen Vertrag als auch grundbuchlich gesichert.

Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Auf den 13.523 m² Ausgleichsflächen im Gieselautal sind folgende Auflagen zur extensiven Nutzung und Entwicklung des Feuchtgrünlands zu beachten:

- Die Ausgleichsflächen sind von den intensiv genutzten Flächen durch geeignete Maßnahmen (z. B. Zaun) zu trennen.
- Kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln
- Aufhebung der Binnenentwässerung
- Keine Mahd vor dem 15. Juli
- Wildschonende Mahd von Innen nach Außen
- Kein Umbruch und Neueinsaat
- Kein Walzen und Schleppen
- Keine Lagerung von Materialien

Die Auflagen sollen auch Gegenstand des städtebaulichen Vertrages mit dem Erschließungsträger werden.

3.5 Städtebauliche Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,4 ha.

	Bestand	Planung
	Fläche in m ²	
Baugebiet	7.550	42.360
Allgemeines Wohngebiet	0	41.610
Landwirtschaftliche Hofstelle, inkl. Wohngebäude	7.550	750
Verkehrsflächen	530	5.420
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich (inkl. Parkplätze)	0	5.090
Geh- und Radwege	0	330
Unbefestigter Weg	530	0
Grünflächen	46.145	6.445
Priv. Grünflächen / Spielplatz	0	665
Regenversickerungsmulde und angrenzende Fläche	0	1.230
Grünland	44.100	3.230
Knicks (auch auf Grenze, anteilig)	1.700	975
Artenreicher Steilhang	345	345
Summe	54.225	54.225

4. UMWELTBERICHT

4.1 Einleitung

Auf Grundlage der Anpassung des Baugesetzbuches (BauGB) an die Richtlinie 2001/42/EG der Europäischen Union ist in § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung und in § 2a Nr. 2 BauGB ein entsprechender Umweltbericht für jeden Bauleitplan vorgeschrieben worden. Er bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

4.1.1 Kurzdarstellung der Bauleitplanung

Die vorliegende Planung verfolgt als verbindliche Bauleitplanung das Ziel der Errichtung eines neuen Wohngebiets in der Gemeinde Albersdorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen ca. 5,4 ha großen Bereich am südwestlichen Dorfrand, der derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Ein Teil des Geltungsbereichs war bis vor kurzem durch eine Scheune, einen Stall und Versiegelungsflächen belegt; die größte Fläche stellt Grünland dar.

Im Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Bebauung mit Wohngebäuden sowie die Erschließung mit Straßen und Wegen geschaffen. Der Umfang der Bebauung und Versiegelung wird ca. 25.400 m² betragen.

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Das BauGB sieht in § 1 (6) Nr.7 vor, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Nach § 1a (2) ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, die Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen zu bevorzugen und die Innenentwicklung zu stärken. Nach § 1a (3) sind Beeinträchtigungen und Eingriffe für Landschaftsbild sowie Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts durch die Planung zu vermeiden oder auszugleichen.

Im Regionalplan IV Schleswig-Holstein sind dazu folgende Leitlinien formuliert:

„(7) Natur und Landschaft sollen in der Qualität der Medien "Boden", "Wasser" und "Luft" so beschaffen sein, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Regenerations- und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter im gesamten Planungsraum gesichert ist. Sowohl die Arten- als auch die landschaftliche Vielfalt des Planungsraums sollen erhalten bleiben. Ein besonderes Augenmerk soll dabei auf solchen Ökosystemen liegen, die für den Planungsraum charakteristisch sind. ...

„(11) Die Städte und Gemeinden des Planungsraums müssen eine Flächenpolitik betreiben, mit der

- die ausgewogene und bedarfsgerechte Entwicklung und Bereitstellung neuer Wohnbauflächen,*
- die Sicherung einer angemessenen Bestandspflege der Wohnungsbestände*
- und eine angemessene und gut erreichbare Infrastrukturausstattung gewährleistet werden kann. Gleichzeitig sind sowohl größere Überhänge von Bauflächen als auch Leerstände von Wohnungen zu vermeiden.*

Dabei haben die Innenentwicklung sowie die Reaktivierung und Wiedernutzbarmachung von Baulandbrachen in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Flächen in städtebaulichen Randlagen."

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Ziele des Umweltschutzes berücksichtigt:

- Nutzung einer bereits tlw. baulich genutzten Arrondierungsfläche in unmittelbarer Zentrumsnähe und Nähe zu Infrastrukturen, wie Schulen, Praxen und Einkaufsmärkten

- Verkehrsberuhigung im gesamten Geltungsbereich
- Teilweise Durchgrünung des Baugebiets zur klimatischen Verbesserung
- Möglichst geringe Inanspruchnahme von Grund und Boden durch Versiegelung – schmale Straßenquerschnitte und sparsame Ringerschließung
- Erhaltung von wertvollen Biotopen, wie einigen Knicks am Rande des Plangebiets sowie des artenreichen Steilhangs
- Naturnahe Anlage von Einrichtungen der Wasserentsorgung (Regenversickerung) und dezentrale Versickerung
- Gute Anbindung des Fußgänger- und Radfahrverkehrs

4.2 Bestand und Bewertung

Nachfolgend wird ein Überblick zum natürlichen Bestand des Plangebiets und angrenzender Bereiche gegeben. Außerdem wird der Bestand unter Einbeziehung der Art der zukünftigen Nutzung bewertet.

4.2.1 Bestandsaufnahme

> siehe Bestandsplan zur Umweltprüfung im Anhang (Plan 2)

Die zur Bebauung anstehenden Flächen sind derzeit überwiegend als Grünland in Nutzung. Es handelt sich um Grünland, welches zur Beweidung bzw. zuletzt zur intensiven Mahd (4x jährlich) genutzt wurde. Auf den Flächen standen im nördlichen Abschnitt eine große Scheune sowie ein Stall. Die Gebäude sowie weitere Versiegelungen werden vor Aufnahme der Erschließungsarbeiten komplett entfernt.

In der unmittelbaren Umgebung grenzen von allen Seiten bereits Wohnbauflächen an. Einzig nach Südosten öffnet sich das Plangebiet zu einer tiefer gelegenen, ehemaligen Sandabbaufläche. Das Gebiet wird im Osten und Süden teilweise von dicht bewachsenen Knicks eingefasst. Im Westen grenzt die Gartennutzung der Bestandsgebäude an. Innerhalb des Gebiets befinden sich ebenfalls noch zwei Knicks unterschiedlicher Struktur.

Folgende Biotope wurden am 21.05.2012 vor Ort kartiert (*Darstellung im Bestandsplan*):

Mesophiles Grünland

Biotopcode: GM

Schutzstatus: keiner

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme gemäht, vorher zwischenzeitlich durch Pferde beweidet. Geprägt durch Saatgräser und wenige Kräuter, wie z. B. Löwenzahn und Rotklee.

Feuchtes mesophiles Grünland

Biotopcode: GMf

Schutzstatus: keine Ausprägung als Nasswiese gem. §30 BNatSchG

Das südliche Teilstück des Grünlandes oberhalb des Weges Am Sandberg ist aufgrund der Grundwassersituation feuchter als die Umgebung. Das entstandene temporäre Kleingewässer stellt einen geschützten Biotop dar.

Landwirtschaftliche Produktionsanlagen

Biotopcode: SDp

Schutzstatus: keiner

Bauliche Anlagen zur Lagerung landwirtschaftlicher Güter bzw. zur Nutzung als Stall für Viehbestände und die dazwischen befindlichen Flächen und Befestigungen

Siedlung / Ländliche Wohnform

Biotopcode: SDi

Schutzstatus: -

Bestandsgebäude mit Garten

Knick / Wallhecken

Biotopcode: HWt und HWo

Schutzstatus: § 21 (1) LNatSchG S-H

Typische Knicks, aber weitgehend ohne Überhälter; mit zahlreichen Gehölzen an der Ost- und Südgrenze sowie innenliegend, tlw. durch intensive Nutzung verändert und gehölzfrei;

Artenreicher Steilhang

Biotopcode: XSh

Schutzstatus: § 21 (1) LNatSchG S-H

Durch den Sandabbau entstandener steiler Hang aus Sanden und Geröll mit unterschiedlichem Bewuchs. Auf offenen, sonnigen Rohbodenstellen hat sich eine krautige Vegetation entwickelt, die geprägt wird von:

- Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*)
- Wildes Stiefmütterchen (*Viola tricolor*)
- und Trocken-Moosen sowie dem
- Ackerschachtelhalm (*Equisetum arvense*) an schattigeren Stellen
- Sandknöpfchen (*Jasione montana*)

In einigen Abschnitten sind am Hang bereits Bäume und Sträucher aus Salweide, Sandbirke und Pappel aufgewachsen. Durch Abbrüche oder Rutschung werden diese aber offenbar immer wieder vom Hang gerissen.

Unbefestigter Weg

Biotopcode: SWu

Schutzstatus: keiner

Keine weiteren Erläuterungen.

Biotop- und Artenschutz *(siehe auch Spezielle Artenschutzprüfung v. Okt. 2012)*

Das Grünland weist zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme eine eingeschränkte Zahl von Kraut- und Graspflanzen auf. Es wird von großen Mengen Saatgräsern dominiert und derzeit 4-mal jährlich gemäht. Ansonsten finden sich vor allem:

- Löwenzahn (*Taraxacum*)
- Hahnenfuß (*Ranunculus*)
- Wiesenklees (*Trifolium pratense*)
- Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*)
- Süßgräser (z. B. *Lolium perenne* u. a.)

Ob Beweidung oder Mahd zur Anwendung kommen, ändert am Vorkommen der Pflanzen wenig, da der Boden landwirtschaftlich bestellt und behandelt wird. Geschützte Pflanzenarten wurden nicht gefunden.

Die randseitigen Knicks sind unterschiedlich geprägt. Im Osten zur vorhandenen Bebauung sowie zur Sandabbaufäche grenzt ein Knick mit wenigen Überhältern (Eiche) und dichtem Strauchbewuchs an. Die Strauchschicht besteht aus typischen Gehölzen der schleswig-holsteinischen Knicks, wie u. a. Schlehe, Hasel und Holunder. Der südliche Knick ist von

mitteldichtem Gehölzbewuchs aus verschiedenen Arten, wie Hasel, Feldahorn und Flieder geprägt. Es fehlen die typischen Überhälter (Großbäume in regelmäßigen Abständen) auf dem Knick. Der innere Knick im Norden des Gebiets ist derzeit ganz gehölzfrei und nur von krautiger Vegetation geprägt. Ausschlagfähige „Stubben“ sind tlw. vorhanden. Gleiches gilt für den überwiegenden Teil der Knicks am Karkloh.

Der steile Hang zur ehemaligen Sandabbaufäche stellt ein „geomorphologisch besonderen Biotop“ dar. Durch die anthropogene Nutzung entstanden, hat sich eine sehr spezielle Flora und Fauna eingestellt. Die Böden sind sehr nährstoffarm und von Steinen durchsetzt (Rohboden). Die Steilheit des Hangs führt immer wieder zu Abbrüchen und Rutschungen. Eine besondere krautige Vegetation in Verbindung mit offenen Sandbodenflächen lockt Insekten an. Diese dienen wiederum der Avifauna sowie eventuell Reptilien (Zauneidechsen) als Nahrung. Unterschlupf würden sowohl Singvögel als auch Eidechsen am bzw. im Hang sowie dem dortigen Bewuchs und den nahe gelegenen Knicks finden.

Parallel zur Erstellung des Entwurfs ist eine spezielle Artenschutzprüfung mit Begehungen des Geländes, im Speziellen des Hang sowie der Knicksstrukturen, durchgeführt worden. Es konnten keine streng geschützten Tiere oder Pflanzen entdeckt oder Hinweise auf ihr Vorhandensein gefunden werden (*siehe spezielle Artenschutzprüfung*). Die besonders im Fokus stehenden Biotope, wie Steilhang und Knicks, werden außerdem erhalten bzw. in unmittelbarer Nähe ersetzt.

Die Artenschutzprüfung beschäftigt sich ausschließlich mit den gem. § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Arten bzw. ihren Ruhe- und Fortpflanzungsstätten, da sich die relevanten Verbote des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG auch auf diese Arten beziehen. Besonders geschützte Arten nach § 7 (2) Nr. 13 BNatSchG konnten nicht oder nur als Zufalls- und Einzelvorkommen festgestellt werden. Bei Betroffenheit dieser Arten greift durch den Ausgleich in räumlicher Nähe auch der Ausnahmetatbestand nach § 44 (5) BNatSchG.

Durch die Anlage der Regenversickerungsmulde sind für die Leitungszuführung Abgrabungen an einem sehr kleinen Teil im unteren Steilhang und der Bau einer Geröllgleite notwendig. Die Leitung wird dafür nicht im offenem Verbau verlegt, sondern gepresst. Dadurch sind nur Start- und Zielgraben erforderlich. Der Hang wird nach der Maßnahme in diesem kleinen Bereich wiederhergestellt. Dieser Sachverhalt ist mit der Naturschutzbehörde Dithmarschen vor Ort besprochen und geklärt worden, es sind keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen nötig.

Auf den Grünlandflächen bestehen je nach Beweidungs- oder Mahdintensität gute Lebensbedingungen für Insekten und teils auch Kleinsäuger. Damit sind diese Flächen wieder Nahrungsquelle für verschiedene Vogelarten. Die Knickbestände bilden Brut- und Ruhehabitate für Singvögel. Auch hier herrschen teils günstige Bedingungen für Reptilien aber auch Kleinsäuger.

Schutzgut Boden und Wasser

Nach dem durchgeführten Bodengutachten stehen im Plangebiet sandige Böden teils über Geschiebemergel an. Diese Böden wurden während der letzten Eiszeit (Saaleeiszeit) gebildet. Sie weisen eine nur durchschnittliche Bodenfruchtbarkeit auf und sind häufig als Grünland oder Wald genutzt. Der Boden ist als Braunerde zu bezeichnen.

Die Böden im nördlichen Plangebiet sind bei hoch anstehenden Mergel- oder Schluffhorizonten nicht versickerungsfähig. Der größte Teil des Plangebiets im Süden weist jedoch versickerungsfähige Sande von 5,0 m und mehr Mächtigkeit auf. Der Grundwasserspiegel liegt mit über 6,0 – 10,0 m deutlich unter Flur; es wurde im nördlichen Bereich Schichtenwasser in Tiefen von 1,10 bis 2,30 m erbohrt.

Schutzgut Klima/Luft

Die Struktur der Fläche sowie der Vegetationsbewuchs haben positive Wirkungen auf die direkte Umgebung bzgl. des Mikroklimas. Über Grünland wird nachts ein Großteil der Frischluft für die Umgebung produziert.

4.2.2 Prognose des Umweltzustands

Das gesamte Gelände ist als landwirtschaftlich genutzte Dorfrandlage zu definieren. Das Gebiet grenzt von drei Seiten unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung an. Das Grünland wird hauptsächlich durch Pferde oder Kühe beweidet bzw. aktuell intensiv gemäht.

Nach Durchführung der Baumaßnahmen gemäß den Vorgaben des Bauleitplanes wird sich das Gebiet grundlegend verändern. Ein großer Teil der bisher offenen Bodenflächen wird versiegelt sowie Bodenhorizonte durch Bautätigkeit verändert und verdichtet. Die Grundwasserneubildung wird dadurch ebenfalls gestört.

Parallel entstehen aber auch auf den Grundstücken neue Vegetationsbiotope in Form von Gärten, die überwiegend etwas intensiver und naturferner aber vielfältiger als die vorherige Nutzung sind. Bzgl. der Biotopqualität ist mit einer erheblichen Intensivierung zu rechnen, was die in den Randbereichen vorhandene Lebensraumqualität für viele Tierarten senkt. Die Diversität der Flora wird sich in den neuen Gartenbiotopen gegenüber den ehemaligen Grünlandflächen nur unwesentlich verringern.

Die Knicks am Rande des Baugebiets bleiben erhalten und werden durch die Festsetzung des Saumstreifens geschützt. Als gesetzlich geschützte Biotope sind auch in Zukunft Eingriffe oder Veränderungen an den Knicks untersagt. Somit bleibt die Biotopqualität der Knicks weitgehend erhalten.

Es gehen von der zukünftigen Nutzung keine Gefahren für die Umwelt oder die menschliche Gesundheit aus. Die zukünftigen Bewohner des Baugebiets unterliegen keinen schädlichen Einflüssen aus der Umgebung. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete werden durch die Planung nicht zerstört oder beeinträchtigt. Geschützte Biotope, wie Knicks, werden im Plangebiet teilweise beseitigt aber in unmittelbarer Nähe südlich des Plangebiets in größerem Umfang wiederhergestellt.

Der Umweltzustand wird sich im Gebiet zwischen Wohnbebauung und intensiver Grünlandnutzung nicht wesentlich verschlechtern. Einzig die Beseitigung der Knicks sowie die Überbauung und der Verlust natürlichen Bodens ist negativ zu werten. Insbesondere diese Eingriffe müssen daher extern kompensiert werden.

4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Im Bauleitplanverfahren werden insbesondere bodenschonende Aspekte berücksichtigt. Die Versiegelung wird durch einen möglichst geringen Erschließungsaufwand (Ringerschließung mit schmalen Straßenquerschnitten u. a.) reduziert. Einige Flächen werden in wasserdurchlässiger Bauweise, die Stellplätze mit breitgefugtem Pflaster angelegt.

Außerdem sind die DIN-Normen zum Schutz des Bodens und der Vegetation einzuhalten.

Einzelne Biotope, wie z. B. die Knicks am Rande des Gebiets und der steile Hang werden erhalten.

Im Folgenden wird die Eingriffs- Kompensations-Bilanz dargestellt.

Die Flächenbilanzierung orientiert sich an den Vorgaben des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.Juli 1998 (- IV63- 510.335/X33 - 5120-) zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht sowie der Landesverordnung über Inhalte und Verfahren der örtlichen Landschaftsplanung (Landschaftsplan-VO) GS Schl.-H. II, Gl.Nr. 791-4-185 vom 29.Juni 1998.

Eingriffs - Kompensationsbilanzierung

Schutzgut	Eingriff	/ Fläche in m²	Art des Eingriffs	Minimierungs- maßnahmen	Faktor gem. Erlaß vom 03.07.1998	Kompensa- tionsfläche in m²	Bemerkungen / Art der Kompensation
Boden							
	Versiegelung durch Bau von Gebäuden und Nebenanlagen (50% Überschreitung lt. BauNVO)	19.990	dauerhaft	Abriss von landw. Gebäuden u. Anlagen (700 m ²) und Silo (230 m ²) = -930 m ²	0,5	9.995	Externe Kompensation auf Flächen der B.T. Baugrund südlich des Baugebiets (siehe Anhang) 9995 - 930 = 9.065 m²
	Versiegelung durch Bau von Straßen und Wegen	5.415	dauerhaft	Tlw. nur Teilversiegelung von Verkehrsflächen	0,5	2708	Externe Kompensation auf Flächen der B.T. Baugrund südlich des Baugebiets (siehe Anhang) = 2.708 m²
	Verdichtung durch Baumaschinen	..	temporär	Lockerung d. Oberbodens nach Umsetzung	0	0	Flächige Kompensation nicht erforderlich
	Summe Boden	25.405					11.774 m²
Wasser							
	Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung	25.405	dauerhaft	Natürliche Versickerung der Niederschläge / Abriss von landw. Gebäuden (700 m ²) und Silo (230 m ²) = -930 m ²	0,5	12.703	Versickerungsmulde und Festsetzung der Versickerung auf Grundstücken; Externe Kompensation auf Flächen der B.T. Baugrund südlich des Baugebiets (siehe Anhang) 12703 - 930 = 11.772 m²
	Summe Wasser	25.405					11.772 m²
Klima/Luft							
	Beeinträchtigung des Mikroklimas durch Baukörper und Versiegelung	-	dauerhaft	Grünanteil im öffentlichen Raum; Neue Vegetationsstrukturen Versickerungsmulde	-	-	Exakte Kompensation nicht möglich - Durchsetzung § 8 (1) LBO S-H erforderlich

Schutzgut Eingriff	/Fläche in m ²	Art des Eingriffs	Minimierungs- maßnahmen	Faktor gem. Erlaß vom 03.07.1998	Kompensa- tionsfläche in m ²	Bemerkungen / Art der Kompensation
Verlärmung der Umgebung durch Baumaschinen	0	temporär	Verwendung möglichst leiser Maschinen; Ruhezeiten beachten	0	0	Kompensation nicht erforderlich
Summe Klima/Luft	-					-
Arten und Biotope						
Beseitigung von gering- wertigen Biotopen durch Bebauung u. Versiegelung (25405m ² - 930m ²)	24.475	dauerhaft	Erhaltung einzelner Vegetationselemente	0,5	12.237,50	Externe Kompensation auf Flächen der B.T. Baugrund südlich des Baugebiets (siehe Anhang) = 12238 m ²
Beseitigung von wertvollen Biotopen / Knicks (Ø 3,0 m breit)	350 lfm	dauerhaft	Neuanlage Knick im Baugebiet (nicht anrechenbar), Rückzugs- räume im Bauablauf			Ausgleich durch Anlage neuer Knicks, Feldhecke und Feuchtgrünland auf Flächen der B.T. Baugrund (siehe Anhang) 477 m (siehe unten)
davon gehölzfreie Knicks - HwO (Wertstufe 1)	96 lfm			1,0		Knickneuanlage von 96 m (Teil v. insg. 294 m)
davon gehölzreiche Knicks - HWt wenig Überhälter (Wertstufe 2)	254 lfm			1,5	+ 1.285,00	Knickneuanlage von 198 m (Teil v. insg. 294 m), plus 125 m Feldhecke (Faktor 0,8 = 100 m), plus 375 m ² naturnaher Saumstreifen (Ø 3,0m), plus 1285 m ² Feuchtgrünland (83 m x 37,00 € = 3071 : 1,85 € = 1660m ² -375m ² = 1285m ²)
Summe Arten und Biotope	25.525				13.523	Neue Feuchtwiese (siehe Anhang)
Landschaftsbild						
Veränderung/Nivellierung des Landschaftsbildes durch Wohngebäude und technische Bauwerke	-	dauerhaft	Verhinderung von zu dichter Bebauung; Hohe Durchgrünung des Baugebiets	-	-	Ausgleich durch Erhaltung einzelner Knicks zur Abschirmung; Durchsetzung des § 8 (1) LBO
Summe Landschaftsbild	-					-

Nach der Auslegung des Planentwurfs wurde der Plan geändert, um ein differenzierteres Wohnungsangebot im Bereich der altengerechten Wohnungen zu ermöglichen. Durch die Planänderung wird in den Bereichen WA 1 und WA 1a eine variable GRZ eingeführt. Diese bleibt jedoch unter dem für allgemeine Wohngebiete in der BauNVO festgelegten Maximum von 0,4 und erreicht im Mittel 0,35.

Da im WA 1 eine GRZ von vorher 0,4 festgesetzt war, verringert sich die GRZ dort. Im WA 1a war ursprünglich eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dort erhöht sich die GRZ auf 0,35.

Da die Bereiche WA 1 und WA 1a in etwa gleich groß sind, gleichen sich die Veränderungen aus. Es entsteht kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

Der benötigte **Ausgleich von 13.523 m² und 294 lfm Knicks sowie 125 m Feldhecke mit Saumstreifen** kann auf Flächen des Erschließungsträgers sichergestellt werden.

In der unmittelbaren Nähe des Baugebiets (s. Plan 3 im Anhang) werden verschiedene Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Eine Fläche von 13.523 m² Grünland direkt an der Gieselau wird aus der intensiven Nutzung genommen und stillgelegt. Das Entwicklungsziel ist eine artenreiche Feuchtwiese. Die Wiese kann bei Bedarf 1-mal jährlich ab dem 15. Juli gemäht werden, um eine Verbuschung zu verhindern.

Die neu anzulegenden Knicks und Feldhecken am Rande des Gieselautals sowie an der Versickerungsmulde sind insgesamt 419 m lang. Außerdem wird ein durchschnittlich 3,0 m breiter Saumstreifen an der 125 m langen Feldhecke oberhalb des Tals angelegt, der in die Bilanz einfließt. Daraus ergeben sich 477 m Ausgleich für die beseitigten Knicks in Form neuer Knicks, Feldhecke und Saumstreifen.

Nördlich des bestehenden Knicks am Rande der Au-Niederung wird parallel in 6,0m Entfernung ein zweiter Knick auf 250 m Länge angelegt. Da der bestehende Knick kurz vor dem Weg Am Sandberg von einer Gashochdruckleitung gekreuzt wird, kann dort auf ca. 20 m kein neuer Knick parallel errichtet werden. Somit entsteht der typischer Redder, der hohe ökologische Wertigkeit erreichen kann, erst im Abstand von 5 m zur Leitungstrasse. Außerdem wird anschließend am Rande der Abbruchkante zum Gieselautal eine Feldhecke auf einer Länge von 125 m gepflanzt. Diese erhält zum Baum- und Wiesenbestand einen naturnahen Saumstreifen von 2,0 - 5,0m Breite.

Ein weiterer Knick auf 44 m Länge wird als Abschluss der Versickerungsfläche (Mulde) südöstlich der Bebauung errichtet und bepflanzt.

Die neuen Knicks sind mit Gehölzen und Heistern (alle 20 m als spätere Überhälter) zu bepflanzen. Es sind typische, gebietsheimische Gehölze zu verwenden.

4.2.4 Alternativen

In der Gemeinde Albersdorf als Unterzentrum ist für eine langfristig ausgelegte Wohnbebauung keine alternative Fläche in Nähe des Dorfkerns mit Anbindung an Infrastrukturen, Schulen, Arztpraxen, kurze Wege und teilweise bestehender Erschließung vorhanden.

Alternative zur Bebauung mit Wohngebäuden ist die weitere Grünlandnutzung des Geländes. Die Lage des Gebietes mit Anschluss an die Straße Karkloh sowie zwischen Wohnbebauung und ehem. Sandkuhle machen hier eine Arrondierung der Siedlungsfläche sinnvoll.

4.3 Verfahren der Umweltprüfung / Kenntnisstand

Die Umweltprüfung hat vorliegende Gutachten, wie

- Spezielle Artenschutzprüfung, Sept./Okt. 2012
- FFH-Vorprüfung zum FFH-Gebiet Gieselau DE 1821-304
- Bodengutachten/ Hydrogeologische Stellungnahme
- Landschaftsplan
- Informationen aus dem Umweltdatenatlas Schleswig-Holstein

u. a. ausgewertet.

Außerdem wurden am 21.05. u. 04.09.2012 Ortsbegehungen mit Bestandsaufnahme hinsichtlich Flora und Fauna vor Ort durchgeführt. Der Kenntnisstand ist ausreichend.

4.4 Geplante Überwachungsmaßnahmen

Während der Bauphase werden die DIN-Normen und örtlichen Bauvorschriften in der Umsetzung zugrunde gelegt.

Das Amt Mitteldithmarschen wird nachfolgend im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit für die Gemeinde Albersdorf den Umweltschutz im Siedlungsbereich berücksichtigen. Die Bewohner des Baugebiets werden auch auf die besondere Bedeutung der geschützten Biotope, wie Knicks und den Steilhang hingewiesen.

4.5 Zusammenfassung

Durch die Planung wird eine ca. 5,4 ha große Grünlandfläche am Siedlungsrand der Gemeinde Albersdorf zur Bebauung mit Wohngebäuden vorbereitet. Die Fläche ist in landwirtschaftlicher Nutzung durch Mahd (4-mal jährlich) und vorher durch Beweidung mit Pferden. Sie wird teilweise von Knicks eingefasst. Ein kleinerer Teil an der Straße Karkloh ist landwirtschaftliche Hoffläche mit verschiedenen Gebäuden sowie Silo und umgebenden Flächen.

Durch die Bebauung und Erschließung der Fläche kommt es insbesondere zur Versiegelung natürlich anstehender Böden. Außerdem wird vor Ort die Grundwasserneubildung eingeschränkt. Mit dem Grünland wird ein weniger wertvolles Biotop zerstört; die angrenzenden Knicks bleiben als hochwertige Biotope erhalten. Es werden allerdings 350,0 lfm Knick im Plangebiet entfernt; diese werden in unmittelbarer Umgebung mit 419 lfm neuem Knick und Feldhecke inklusive naturnahem Saumstreifen ausgeglichen. Weitere Eingriffe in Knicks sowie die Eingriffe in Boden- und Wasserhaushalt werden durch die Entwicklung einer 13.520 m² großen Feuchtwiese im Gieselautal kompensiert.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes werden die Normen zum Schutz von Boden und Vegetation eingehalten. Im Plangebiet wird aus vorhandenem Material eines alten Knicks ein 110 m langer neuer Knick aufgesetzt. Dieser dient der ökologischen und gestalterischen Aufwertung des Gebiets, ist aber naturschutzrechtlich nicht als Ausgleich anrechenbar. Außerdem werden außerhalb des Plangebiets Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe, wie oben beschrieben, erfolgen. Das komplette Regenwasser der Verkehrsflächen sowie eines weiten Teils

der Grundstücke wird vor Ort zur Versickerung gebracht. Das gesamte Regenwasserkanalnetz mündet in der Versickerungsmulde im Südosten des Plangebiets .Somit wird zum einen die Grundwasserneubildung gestärkt und zum anderen die Gieselau vorfluttechnisch entlastet.

Insgesamt sind die Auswirkungen bei Umsetzung des Bebauungsplanes als weniger erheblich im Sinne des Naturschutzrechts einzustufen. Mit den festzulegenden Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird die Eingriffsintensität auf das Nötigste reduziert. Alle Eingriffe werden im Plangebiet sowie in unmittelbarer Umgebung naturschutzfachlich sinnvoll ausgeglichen.

Gemeinde Albersdorf
Der Bürgermeister

.....
Ort, Datum

.....
Siegel und Unterschrift

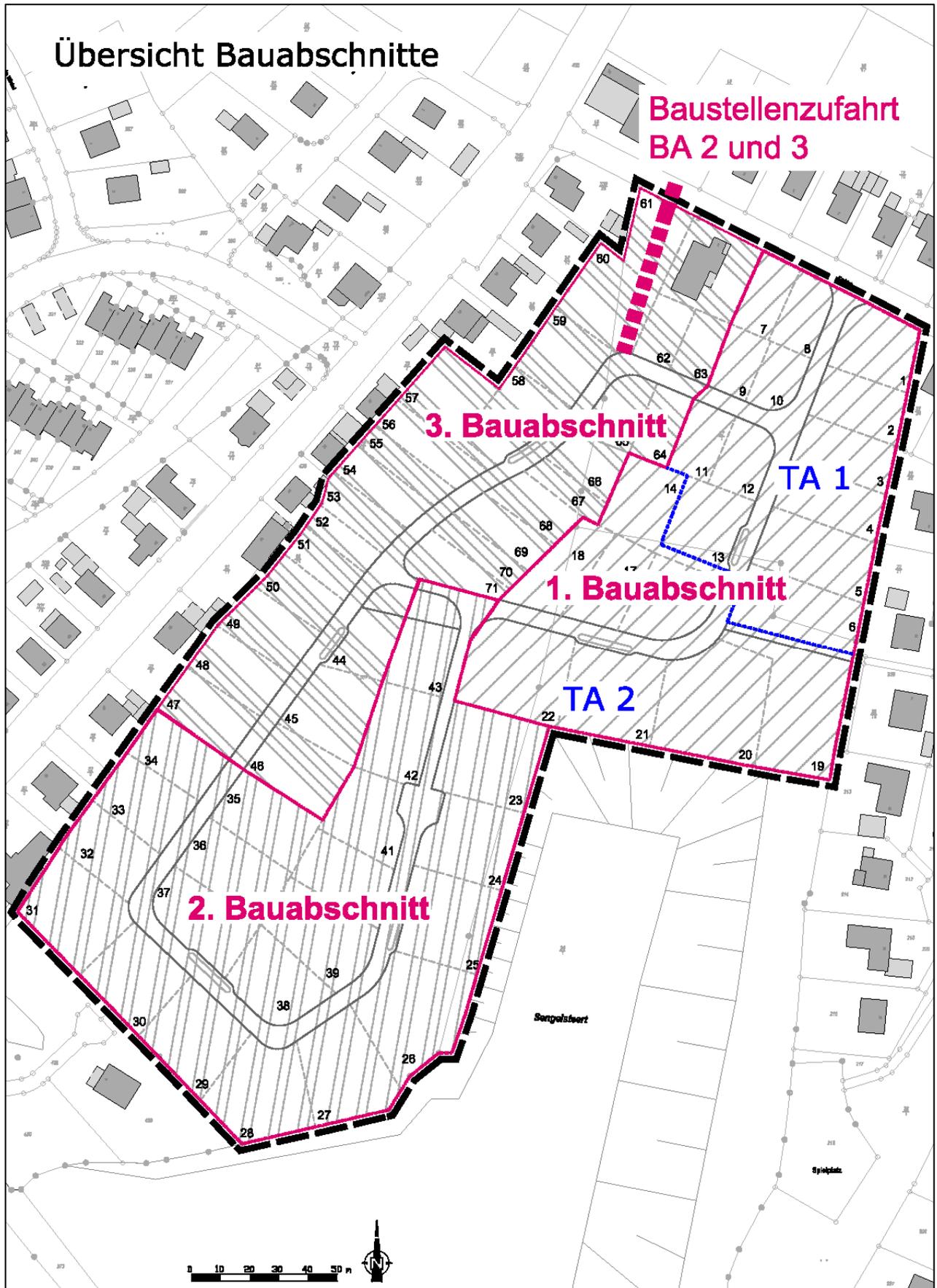
ANHANG

Plan 1: Übersicht geplante Bauabschnitte

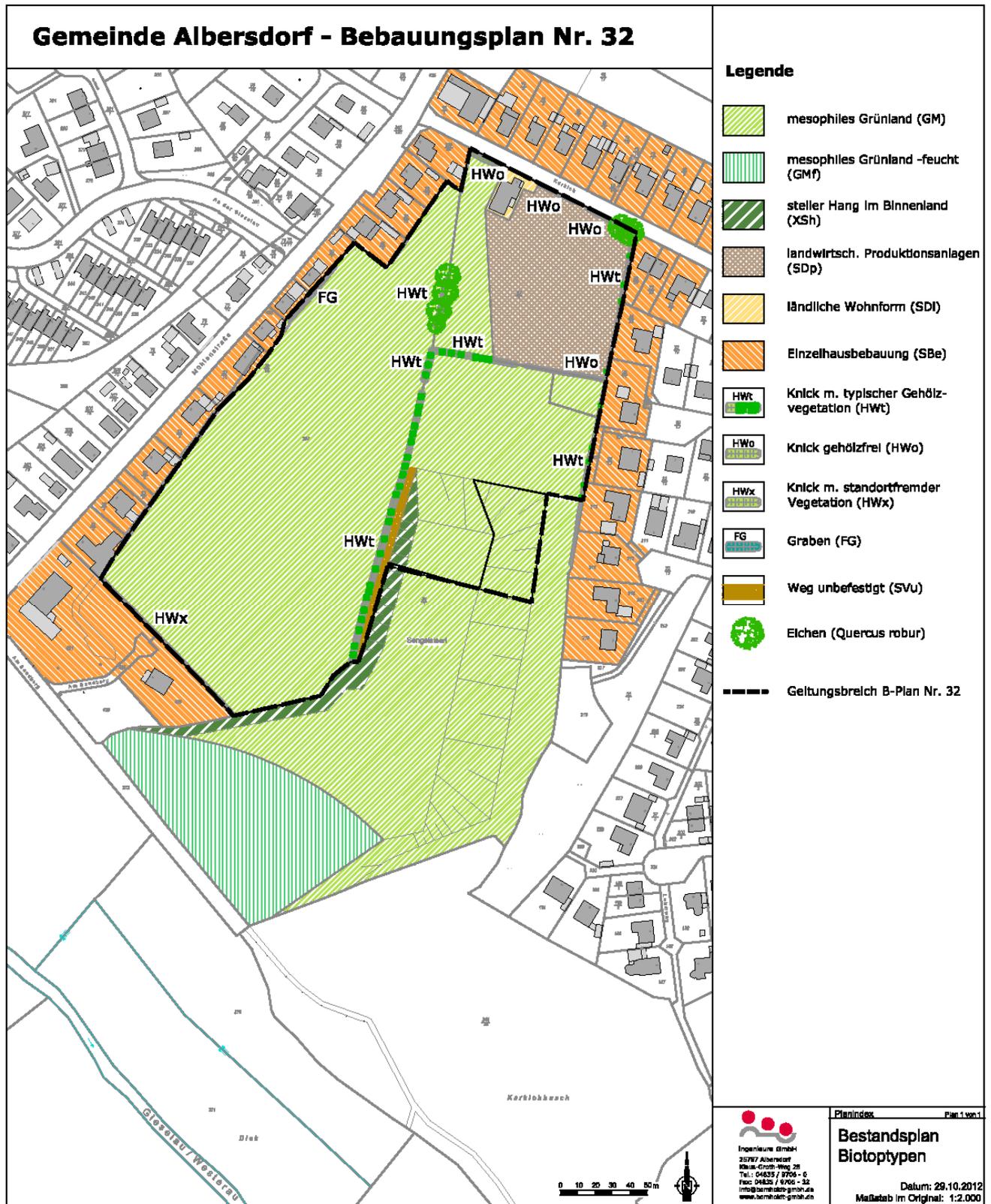
Plan 2: Bestandsplan Biotoptypen

Plan 3: Ausgleichsflächen und -maßnahmen

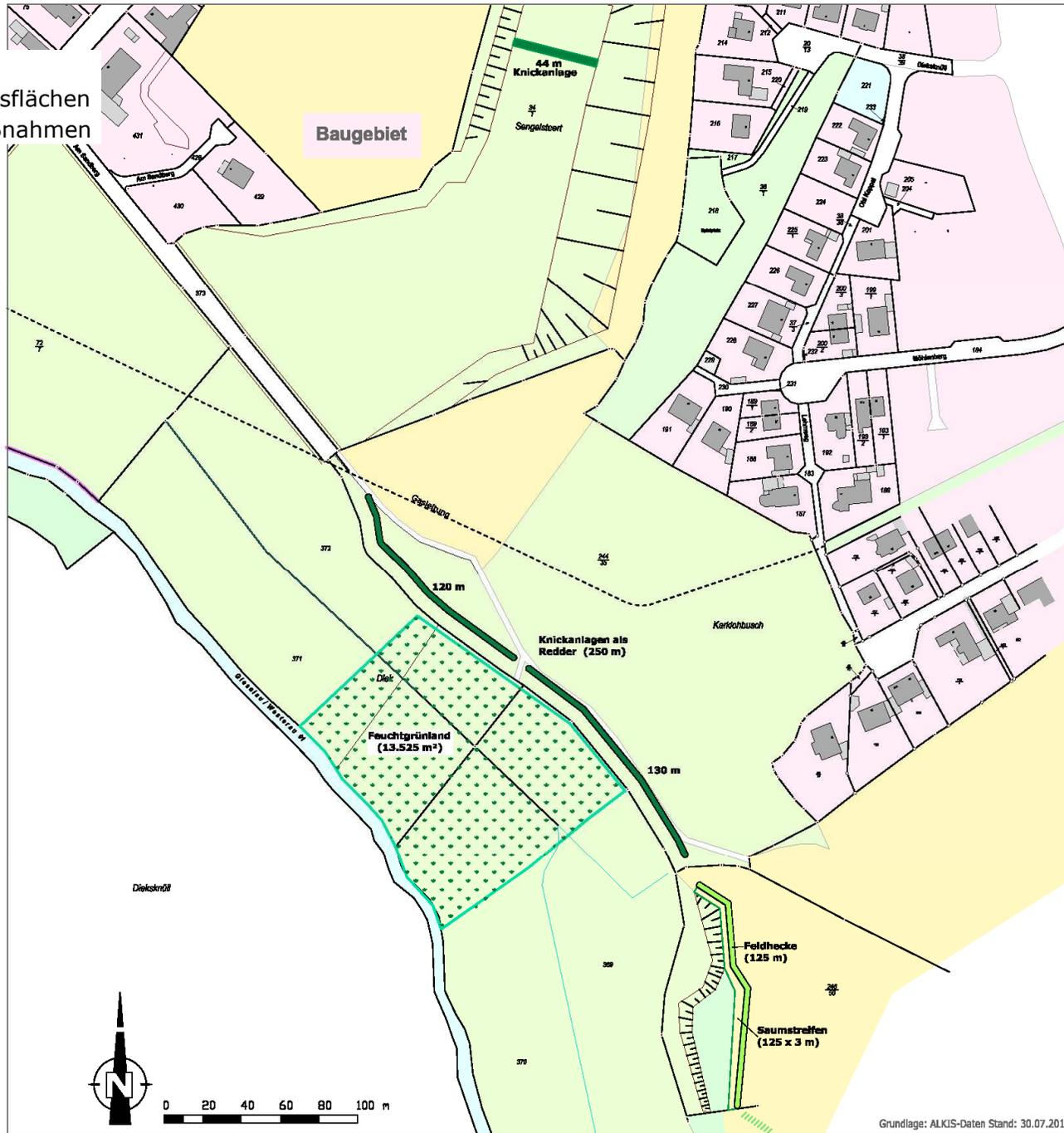
Plan 1 - Übersicht geplante Bauabschnitte



Plan 2 - Bestandsplan Biotoptypen



**Plan 3 -
Ausgleichsflächen
und -maßnahmen**



Legende

-  Neuanlage Knick tw. als Redder
(Schutzgut Arten und Biotope - Lebensraum)
-  Neuanlage Feldhecke
(Schutzgut Arten u. Biotope - Lebensraum)
-  Neuanlage Saumstreifen
(Schutzgut Arten u. Biotope - Lebensraum)
-  Flächenstilllegung Feuchtgrünland
(Schutzgut Boden - Renaturierung)



Gemeinde Albersdorf - Bebauungsplan Nr. 32

Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Bauherr: B.T. Baugrund, Albersdorf


BORNHOLDT GmbH
25767 Albersdorf
Klaus-Gröth-Weg 28
Tel.: 04835 / 9706 - 0
Fax: 04835 / 9706 - 32
info@bornholdt-gmbh.de
www.bornholdt-gmbh.de

Maßstab im Original: 1 : 2.000

Datum: 08.01.2013

Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan Nr. 32 der Gemeinde Albersdorf

Zusammenfassende Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 10 (4) BauGB

1. Ziele des Bebauungsplanes

In der Gemeinde Albersdorf besteht ein anhaltender Bedarf an Wohnbauflächen. Nachdem die im Baulückenkataster 2010/2011 ermittelten, kurzfristig entwickelbaren Bauflächen großenteils vergeben sind, beabsichtigt die Gemeinde, auf der Fläche nahe am Ortszentrum weitere Wohngrundstücke für den anstehenden kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf zu entwickeln. Die Entwicklung anderer potenzieller Bauflächen wurde dafür zurückgestellt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Albersdorf stellt die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 32 bereits als Wohnbauflächen dar.

Aufgrund der Größe des Plangebietes ist eine zeitlich gestreckte, schrittweise Entwicklung in drei Bauabschnitten geplant. Der Fokus liegt bei einer möglichst großen Vielfalt des Angebotes (Senioren, Familien, Paare, Alleinstehende) was Wohnraum und Grundstücksgrößen betrifft.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung / Abwägungsergebnisse

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer Bürgerversammlung am 15.08.2012 durchgeführt. Es wurden folgende Bedenken vorgebracht:

- Ein Bestandsgebäude am Hang in der Mühlenstraße könnte durch die Erschütterungen während der Erdarbeiten Schaden nehmen.

Stellungnahme: Es wurde vereinbart, dass vor Beginn der Erdarbeiten im 2. und 3. Bauabschnitt eine Beweissicherung an den betroffenen Gebäuden vorgenommen wird.

- Durch die Mehrversiegelung im Baugebiet könnte vermehrt Wasser aus dem Hang treten und die Grünlandflächen Richtung Gieselau stärker vernässen.

Stellungnahme: Durch die im B-Plan festgesetzte Versickerung in die neue Versickerungsmulde fällt auf der sandigen Hochfläche sogar weniger Regenwasser zur Versickerung an. Die betreffenden Flächen liegen zudem weit genug vom Eingriffsort entfernt.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 30.07.2012 bis 05.09.2012.

Den Anregungen insbesondere des Kreises Dithmarschen, der Abwasserentsorgung Albersdorf GmbH (AAG) und der Schleswig-Holstein Netz AG wurde im Entwurf des Bebauungsplans Rechnung getragen.

Die weitere Beteiligung der Behörden gem. §4 (2) BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung gem. §3 (2) BauGB vom 06.12.2012 bis zum 07.01.2013. In diesem Zusammenhang gab es mit der UNB Kreis Dithmarschen eine abschließende Einigung hinsichtlich des Ausgleichs. Die Stellungnahmen der anderen TöB wurden aufgenommen und, soweit sie für die Bauleitplanung relevant waren, berücksichtigt.

Der Entwurf wurde nach der Auslegung geändert. Ziel der Änderung war es, über eine variable GRZ ein differenzierteres Wohnungsangebot im Bereich des altengerechten Wohnungsbaus zuzulassen.

Die erneute Beteiligung wurde vom 08.03.2013 bis zum 22.03.2013 im eingeschränkten Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Aufgrund der Stellungnahme des Landkreises wurde der Umweltbericht ergänzt, um darzulegen, warum sich durch die variable GRZ kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf ergibt.

Von Bürgern erfolgten im Rahmen der Auslegung des Entwurfs und der erneuten Auslegung keine Stellungnahmen oder Anregungen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Es wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt, um die Auswirkungen des Vorhabens auf das FFH-Gebiet DE 1821-304 „Gieselau“ sowie die Lebensraumtypen und Arten zu ermitteln.

Zusammenfassend sind keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele / Lebensraumtypen / prioritären Arten des FFH-Gebiets „Gieselau“ DE 1821 - 304 durch das Vorhaben Bebauungsplan Nr. 32 Albersdorf zu erwarten. Vielmehr werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dem FFH-Gebiet durch Flächenstilllegungen bzw. Änderung der Bewirtschaftungsintensität zu Gute kommen. Dadurch wird eine höhere Naturnähe und Lebensraumvielfalt geschaffen, die durch die vorgesehene Versickerung der Niederschläge aus dem Baugebiet vor Ort noch unterstützt wird.

Des Weiteren wurde eine spezielle Artenschutzprüfung durchgeführt, die die streng geschützten Arten gem. §7 (1) Nr. 14 BNatSchG behandelt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass durch die geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen die ökologischen Funktionen der betroffenen Biotope im räumlichen Zusammenhang ersetzbar sind.

Im Rahmen der Eingriffsregelung wurden die nötigen Ausgleichsbedarfe (Flächen/Knicks) ermittelt. Der Ausgleich erfolgt auf Flächen des Vorhabenträgers in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsgebiet. Die konkreten Maßnahmen wurden in Abstimmung mit der UNB Dithmarschen festgelegt, die Durchführung wird vertraglich gesichert.

3. Planungsalternativen

Die Gemeinde Albersdorf hat sich für den Standort entschieden, weil er aufgrund seiner zentralen Lage und der im Umfeld bestehenden Prägung durch Wohnnutzung am besten geeignet ist für die geplante Nutzung als Wohnstandort für vielfältige Wohnformen.

Weder zu der gewählten flächensparenden Erschließungslösung noch zur angestrebten Bebauungsweise sind alternative Planungslösungen ernsthaft zu erwägen gewesen.

Hinweise auf gravierende Bedenken oder Einschränkungen sind der Gemeinde Albersdorf im Planverfahren nicht vorgetragen worden.

Gemeinde Albersdorf
Der Bürgermeister

.....
Ort, Datum

.....
Siegel und Unterschrift



FFH - Vorprüfung

für das FFH Gebiet P 1821-304 Gieselautal
zum Vorhaben "Bebauungsplan Nr. 32 in Albersdorf"

Fauna-Flora-Habitatrichtlinie

11/2012



Bearbeitung durch
BORNHOLDT Ingenieure GmbH
Albersdorf ● Potsdam ● Pirna

**FFH-Vorprüfung gem. § 34 BNatSchG i. V. mit § 25 LNatSchG S-H
zu den Auswirkungen des Vorhabens Bebauungsplan Nr. 32
nördlich des Gieselautals in Albersdorf**

Auftraggeber:

B. T. Baugrund
Herr Benno Thedens
Karkloh 2
25767 Albersdorf

Auftragnehmer:

BORNHOLDT Ingenieure GmbH
Albersdorf • Potsdam • Pirna

Hauptsitz

Klaus-Groth-Weg 28
25767 Albersdorf
Tel.: 04835/9706-0
Fax: 04835/9706-32

Niederlassung Potsdam

Gutenbergstraße 63
14467 Potsdam
Tel.: 0331/7409142
Fax: 0331/7409144

Niederlassung Pirna

Bahnhofstraße 15e
01796 Pirna
Tel.: 03501/5660-0
Fax.: 03501/5660-32

mail: info@landschaft-umwelt.bornholdt-gmbh.de

Jan Bornholdt, Dipl.-Ing. Landschaftsplanung

Inhalt

I.	Einleitung	4
1	Anlass und Aufgabenstellung	4
2	Rechtliche Grundlagen	4
3	Aufbau und Verfahren der FFH Vorprüfung	5
II.	Grundlagen für die FFH Vorprüfung	6
4	Kurzbeschreibung des geplanten Vorhabens.....	6
III.	Untersuchungskonzept	7
4.1	Wirkfaktoren, Wirkpfade und Wirkungsraum des Vorhabens (Wirkprognose)	7
4.2	Vom Vorhaben betroffene Natura 2000 Gebiete (Quelle: MLUR SH 30.01.2009)	9
4.3	Erhaltungsziele des betroffenen FFH-Gebiet „Gieselautal“ (Quelle: MLUR 30.01.2009).....	11
IV.	Überschlägige Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Gieselautal“	12
4.4	Baubedingte Wirkfaktoren.....	12
4.5	Anlagebedingte Wirkfaktoren.....	12
4.6	Nutzungsbedingte Wirkfaktoren	12
5	Karten.....	14

I. Einleitung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Albersdorf wird das im FNP vorgesehene Wohngebiet südlich der Straße Karkloh und östlich der Bebauung an der Mühlenstraße entwickeln. Als Erschließungsträger fungiert der Eigentümer der Flächen, Herr Thedens, mit der Firma B.T. Baugrund. Für die Umsetzung des Vorhabens wird ein Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und B.T. Baugrund geschlossen. Außerdem wird ein städtebaulicher Vertrag zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen geschlossen werden.

Das zukünftige Baugebiet liegt etwa 190m nördlich der Gieselau, die südlich der Landesstraße L 316 bis zur Einmündung in den Nord-Ostsee-Kanal als FFH Gebiet Nr. 1821-304 gemeldet wurde. Daher sind alle Pläne und Programme, die das Gebiet beeinträchtigen können, einer Vorprüfung bzgl. ihrer Erheblichkeit zu unterziehen. Sollte eine erhebliche Beeinträchtigung potenziell nicht auszuschließen sein, muss anschließend eine detaillierte Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

2 Rechtliche Grundlagen

Durch die Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG vom 21.5.1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006) wird der Lebensraumschutz in Europa umfassend geregelt.

Zur Umsetzung der FFH-Richtlinie ist eine seit dem 9. Mai 1998 gültige Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes in Kraft (Zweites Gesetz zur Änderung des BNatSchG vom 30. April 1998).

Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG)

Die Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992 hat zum Ziel, „zur Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen im europäischen Gebiet“ beizutragen (Art. 2 Abs. 1 FFH-Richtlinie). Die aufgrund der Richtlinie getroffenen Maßnahmen zielen darauf ab, einen günstigen Erhaltungszustand der natürlichen Lebensräume und der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse zu bewahren oder wiederherzustellen. Die aufgrund dieser Richtlinie getroffenen Maßnahmen tragen den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten Rechnung (Art. 2 Richtlinie).

Zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume und der Habitate der Arten soll aufgrund der Richtlinie ein europäisches ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete mit der Bezeichnung „Natura 2000“ errichtet werden.

(...)

Für die besonderen Schutzgebiete legen die Mitgliedstaaten die nötigen Erhaltungsmaßnahmen fest (Art. 6 Abs. 1 Richtlinie). Die Mitgliedstaaten treffen die geeigneten Maßnahmen, um in den besonderen Schutzgebieten die Verschlechterung der natürlichen Lebensräume und der Habitate der Arten sowie Störungen von Arten, für die die Gebiete ausgewiesen worden sind, zu vermeiden, insofern solche Störungen sich im Hinblick auf die Ziele dieser Richtlinie erheblich auswirken könnten (Art. 6 Abs. 2 Richtlinie). Pläne oder Projekte, die nicht unmittelbar mit der Verwaltung des Gebietes in Verbindung stehen, oder hierfür nicht notwendig sind, die ein solches Gebiet jedoch einzeln oder in Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen könnten, erfordern eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Verträglichkeitsprüfung stimmen die zuständigen einzelstaatlichen Behörden dem Plan oder Projekt nur zu, wenn sie festgestellt haben, dass das Gebiet als solches nicht beeinträchtigt wird, und nachdem sie gegebenenfalls die Öffentlichkeit angehört haben (Art. 6 Abs. 3 Richtlinie).

(...)

Bundesnaturschutzgesetz

Zur Umsetzung der Vogelschutz- und der FFH-Richtlinie dienen aktuell die §§ 31 - 36 BNatSchG des neuen Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 01. März 2010. Die §§ 31 - 36 dienen dem Aufbau und dem Schutz des Europäischen Netzes "Natura 2000", insbesondere dem Schutz der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete.

Laut Ausführungen des Bundesamts für Naturschutz (BfN) zur Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 BNatSchG (http://www.bfn.de/0316_ffhvp.html) wird die Möglichkeit eröffnet im Rahmen der Vorprüfung festzustellen, ob ein Vorhaben überhaupt geeignet ist erhebliche Beeinträchtigungen auf Natura 2000 Gebiete aufgrund seiner Art und Lage zu den Natura 2000 Gebieten auszulösen. Hier wird die Möglichkeit zur **Durchführung einer FFH-Vorprüfung** eröffnet.

3 Aufbau und Verfahren der FFH Vorprüfung

Nach einer Kurzdarstellung des geplanten Vorhabens werden vom Vorhaben ausgehende Wirkfaktoren ermittelt. Aus der Reichweite der Wirkfaktoren wird der so genannte Wirkungsraum im betroffenen FFH Gebiet definiert. Die Erhaltungsziele des betroffenen FFH Gebietes werden aufgeführt.

Abschließend wird eine überschlägige Bewertung der relevanten Auswirkungen des Vorhabens auf die Erhaltungsziele des Gebietes durchgeführt.

Kommt die Vorprüfung zu dem Ergebnis, dass erhebliche potentielle Beeinträchtigungen nicht auszuschließen sind, ist eine FFH Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG erforderlich.

Ist eine überschlägige Prüfung im Rahmen der Vorprüfung nicht möglich, ist ebenfalls eine FFH Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG erforderlich. Ist eine überschlägige Prüfung möglich und können erhebliche Beeinträchtigungen offensichtlich ausgeschlossen werden, ist keine FFH Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG erforderlich.

II. Grundlagen für die FFH Vorprüfung

4 Kurzbeschreibung des geplanten Vorhabens

Derzeitiger Grundstückszustand

> Karte Bestandsplan im Anhang Bebauungsplan

Die Flächen des Bebauungsplans Nr. 32 in Albersdorf umfassen einen ca. 5,4 h großen Grünlandbereich inkl. eines ehemaligen Landwirtschaftsbetriebs. Das Plangebiet ist dreiseitig von Bebauung umgeben und öffnet sich nach Südosten zum Gieselautal. Dort befindet sich die ehemalige Sandabbaugrube, die heute wieder landwirtschaftlich genutzt wird. Die südliche Grenze des Plangebiets ist ca. 80 m von der Grenze des FFH-Gebiets entfernt. Von dort sind es noch einmal ca. 110 m bis zum Gewässer Gieselau.

Zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet Gieselau befinden sich die Bauflächen des Bebauungsplans Nr. 28 sowie der Anliegerweg Am Sandberg.

Die Grünlandfläche wird als Mähwiese derzeit intensiv mit 4 Mahden im Jahr bewirtschaftet. Am Rande des Grünlands befinden sich fast überall Knicks, die überwiegend landschaftstypisch geprägt sind, aber zu wenig Überhälter aufweisen.

Geplante Maßnahmen

Die geplante Bebauung betrifft das ca. 190 m nördlich der Gieselau gelegene landwirtschaftliche Grundstück. Es sind etwa 70 neue Wohngrundstücke überwiegend mit Einfamilienhäusern und teils auch mit Reihenhäusern geplant. Der Bereich der Maßnahme liegt nicht im FFH-Gebiet Gieselautal. Da jedoch einzelne Bauabschnitte und die zukünftige Nutzung der Fläche als Wohnort zu einer Beeinträchtigung des für Flora und Fauna wichtigen Lebensraumes führen könnten, ist die Möglichkeit von Auswirkungen des Vorhabens auf das FFH-Gebiet zu prüfen.

Das Vorhaben beinhaltet folgende Maßnahmen in chronologischer Reihenfolge:

1. Rodung und Beseitigung der vorhandenen Knicks im Plangebiet / Aufsetzen eines neuen Knicks im Baugebiet mit dem vorhandenen Material
2. Baustellenvorbereitung mit Entfernung von Erde und Vegetation
3. Neubau der technischen Infrastruktur für Ver- und Entsorgung, Verkehr und Kommunikation in drei Bauabschnitten
4. Bau der Einzel- und Doppelhäuser sowie der Reihenhäuser in drei Bauabschnitten über mehrere Jahre
5. Nutzung der Häuser und Grundstücke zu Wohnzwecken sowie der Infrastruktur für Erschließung und Versickerung des Regenwassers vor Ort

III. Untersuchungskonzept

> Karte Übersichts- und Konfliktplan (im Anhang)

4.1 Wirkfaktoren, Wirkpfade und Wirkungsraum des Vorhabens (Wirkprognose)

Das Vorhaben Errichtung von Verkehrswegen, Infrastruktur sowie Bau und Nutzung von Wohngebäuden im Bebauungsplan Nr. 32 wird bzgl. seiner Auswirkungen untersucht und dabei eine Prognose der Auswirkungen abgegeben. Es werden die Faktoren und Pfade der Vorhabenswirkungen sowie deren Wirkraum dargestellt.

4.1.1 Wirkfaktoren und Wirkpfade des Vorhabens

4.1.1.1 Baubedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Erschließung und des Wohnungsbaus sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Errichtung einer Baustraße in drei Abschnitten über eine eigens einzurichtende Baustellenzufahrt von der Straße Karkloh auf das zu bebauende Gelände / 3 Bauabschnitte
- Anlage einer Regenversickerungsmulde von ca. 1200 m² Größe am östlichen Rand des Plangebiets
- Verlegung von Leitungen, Medien usw. im Plangebiet
 - zum einen direkt in der zukünftigen Straße und Randbereichen, inkl. Hausanschlüssen
 - zum anderen Anschluss an Schmutzwasserleitung u. a. an der Straße Am Sandberg südlich des Plangebiets
- Bau der Wohnhäuser und ihrer Erschließung im Baugebiet

Durch die Bautätigkeiten sind folgende Wirkfaktoren zu erwarten:

- Verlärmung der Umgebung durch den Einsatz von Baumaschinen
- Erschütterungen in geringem Umfang durch den Einsatz von Baumaschinen
- Eintrag von Staub in die Umgebung, bei vorherrschender Windrichtung West auch tlw. in das FFH-Gebiet

Die aufgeführten Auswirkungen sind sämtlich temporärer Natur. Nach Durchführung der Baumaßnahmen sind sie beendet.

4.1.1.2 Anlage- und Nutzungsbedingte Auswirkungen

Die Anlage der Häuser selbst samt ihrer Erschließung hat keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet oder die prioritären Arten und Lebensraumtypen, da:

- keine Flächen entzogen oder Lebensräume zerschnitten werden;
- die Erschließung von der nördlichen Seite des Baugebiets erfolgt, abgewandt vom FFH-Gebiet;
- Wohn-, Garten- und Freizeitnutzung im Baugebiet selbst bzw. auf angrenzenden Flächen und Wegen außerhalb des FFH-Gebiets stattfindet;
- der Wasserhaushalt des FFH-Gebiets durch die ortsnahe Versickerung verbessert wird, da das Niederschlagswasser im Ökosystem verbleibt und der Grundwasserspiegel hoch bleibt bzw. ggf. auch ansteigt.

Von der eigentlichen Nutzung der zukünftigen Wohnbebauung, der Straßen, Gärten und Plätze gehen keine negativen Auswirkungen für die FFH-Lebensräume und die FFH-Arten Bachneunaugen (*Lampetra planeri*) sowie den Laubfrosch (*Hyla arborea*) aus.

4.1.2 Wirkungsraum des Vorhabens

Der Wirkraum des Vorhabens wird durch die zu erwartenden Wirkfaktoren bestimmt. Die Ausdehnung hängt von der Art des Wirkfaktors und Ausprägung / Gestalt der Landschaft ab.

Baubedingter Wirkungsraum

Alle baubedingten Auswirkungen des Vorhabens sind nur temporär wirksam.

Verlärmung durch den Einsatz von Baumaschinen

Es ist davon auszugehen, dass während der durch den Bebauungsplan ermöglichten Baumaßnahmen Baumaschinen wie Bagger, Kran, LKW und Radlader eingesetzt werden.

Der Wirkungsraum der Verlärmung wird sich durch die Höhenlage des Bauvorhabens sowie die vorherrschende Windrichtung auch auf Teile des FFH-Gebiets ausdehnen. Für die prioritären Arten stellt Lärm in dieser Entfernung und Intensität kein Problem dar.

Begrenzte Erschütterungen durch den Einsatz von Baumaschinen

Der Wirkfaktor entfaltet aufgrund der Entfernung von mindestens 80 m zu dem Natura 2000 Gebiet keine Wirkung in das Gebiet hinein. Es sind außerdem nur geringe Erschütterungen durch Verdichtung von Baugrund o. ä. zu erwarten. Es finden keine Rammarbeiten oder andere intensive Gründungsarbeiten statt. Eine weitere Betrachtung des Wirkfaktors ist nicht erforderlich.

Eintrag von Staub in das FFH-Gebiet

Im Zuge der Baumaßnahmen wird es zu Staubentwicklung kommen, die je nach Windrichtung und -stärke auch das FFH-Gebiet betrifft. Es kann zum Eintrag und zur Trübung in das Gewässer Gieselau kommen. Einträge von Nährstoffen spielen in diesem Zusammenhang keine Rolle.

Aufgrund vorhandener hoher Baumvegetation zwischen Baugebiet und FFH-Gebiet wird die Staubimmission eingedämmt. Außerdem sind in Hauptwindrichtung Entfernungen von deutlich über 200 m zwischen den Bauplätzen und der Gieselau im FFH-Gebiet vorhanden. Dadurch wird sich der Staub vor Erreichen des Gewässers absetzen bzw. durch Niederschläge vorher gebunden.

Eingriffe in Vegetationsbestände (nur Lebensräume der FFH-RL)

Vegetationsbestände der Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie sind durch das Vorhaben nicht direkt betroffen.

Beeinträchtigung von prioritären Arten (FFH)

Die in der Gieselau vorhandene prioritäre FFH-Art (Anhang II) das Bachneunauge (*Lampetra planeri*) wandert im Frühjahr vor der Eiablage die Bäche und Flüsse hinauf. Dabei ist es auf die Durchgängigkeit angewiesen. Nach der Eiablage in feinsandige oder schlammige Sedimente sterben die adulten Tiere. Die geschlüpften Larven (Querder) benötigen den Zeitraum bis zum nächsten Frühjahr für ihre Entwicklung zu geschlechtsreifen Tieren.

Aufgrund der Entfernung zum Baugebiet, wird diese Entwicklung durch die Auswirkungen des Vorhabens jedoch nicht gestört.

Eine weitere wichtige Art ist der Laubfrosch (*Hyla arborea*) im Schutzgebiet. Die Lebensräume des Laubfroschs im Gebiet werden nicht beeinträchtigt.

Nutzungsbedingte Wirkfaktoren

Nutzungsbedingt treten keine Wirkfaktoren mit Auswirkungen auf das FFH Gebiet auf.

4.2 Vom Vorhaben betroffene Natura 2000 Gebiete (Quelle: MLUR SH 30.01.2009)

FFH-Gebiet „Gieselautal“

Nr.: P1821-304

Das Gebiet „Gieselautal“ wurde nach den Auswahlkriterien der EU-Kommission, den Artikeln 3 und 4 in Verbindung mit den Anhängen I, II und III der FFH-Richtlinie in das NATURA 2000-Schutzgebietssystem aufgenommen und vom Land Schleswig-Holstein als Schutzgebiet ausgewiesen.

Naturräumliche Lage

EU: Atlantische Region

D: Schleswig-Holsteinische Geest (Altmoränenlandschaft)

SH : Heide – Itzehoer Geest

Größe, Flächenverhältnisse

Das Gebiet ist ca. 94 ha groß und umfasst den zum Teil gut abgrenzbaren Talraum der Gieselau zwischen der Landesstraße 316 (Brücke am Soldatenheim) in Albersdorf und der Einmündung in den Nord-Ostsee-Kanal. Die Gieselau bildet teilweise die Kreisgrenze zwischen Dithmarschen und Steinburg.

Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet befindet sich überwiegend in Privateigentum. Zwischen der Straßenbrücke südlich Albersdorf („Altmühlenbrück“) und der Eisenbahnstrecke

Neumünster – Heide sind große Flächen unter anderem vom Kreis Dithmarschen und der Stiftung Naturschutz erworben worden.

Schutzstatus national

Das Gebiet ist teilweise Landschaftsschutzgebiet gemäß § 18 LNatSchG und liegt im Schwerpunktbereich Nr. 192 „Gieselau“ des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Insbesondere zwischen Altmühlenbrück südlich Albersdorf und der ehemaligen Kreisbahn-Brücke südlich Wennbüttel unterstehen viele Flächen dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 25 (3) LNatSchG S-H. Der westliche Teil des Gebietes liegt in einem geplanten Wasserschutzgebiet.

Es ist vorgesehen, die Erhaltungsziele durch Anwendung des bestehenden Rechts und im Übrigen vorrangig durch freiwillige Vereinbarungen zu gewährleisten.

Schutzstatus international

Das Gebiet „Gieselautal“ unterliegt dem internationalen Schutzstatus eines FFH-Gebietes.

Gebietsbeschreibung, Vorkommen von Lebensräumen aus Anhang I der FFH-Richtlinie

Das Gieselautal ist ein markantes, ca. 100 – 150 m breites glaziales Abflusstal von besonderer landschaftlicher Vielfalt und – vor allem im mittleren Gebietsabschnitt - hoher Kleinstrukturdichte innerhalb eines saaleeiszeitlichen Sandergebietes. Kleinräumig ist ein Wechsel von feuchtem bis frischerem Niederungsgrünland, einzelnen Fischteichen, naturnahen offenen Niedermoorlebensräumen, kleinen Erlenbrüchen sowie (an den Talrändern) Nadelwäldern zu verzeichnen. Vor dem Bau des Nord-Ostsee-Kanals war die Gieselau ein Zufluss der Eider, heute mündet sie in den Kanal. Der Oberlauf der Gieselau („Westerau“) – außerhalb des FFH-Gebietes - ist vollständig durch Einbau von Betonsohlschalen überformt und in Albersdorf zu einem Mühlenteich gestaut worden. Der sich anschließende Lauf der Gieselau bis zum Kanal – d. h. innerhalb des FFH-Gebietes - ist abschnittsweise noch in einem naturnäheren bzw. naturnahen Zustand. Der Kreis Dithmarschen hat 1989 die erworbene Teichanlage östlich Altmühlenbrück renaturiert und in Anlehnung an den historischen Verlauf der Gieselau diese wieder, ihrer ungestörten Dynamik überlassend, in die Teiche geleitet. Auf den ehemaligen Teichböden bildet sich kleinstflächig ein bachbegleitender Auwald aus. Die Gieselau ist in längeren Abschnitten dem FFH-Lebensraumtyp „Fließgewässer mit Unterwasservegetation“ (3260) zuzuordnen. Die Gebietsabgrenzung orientiert sich an den gut erkennbaren Talkanten bzw. erfasst zumindest einen 10 m breiten Streifen an der Gieselau.

Lebensräume aus Anhang I FFH-Richtlinie im Gebiet „Gieselautal“ (mit Natura 2000 - Code)

„Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitricho-Batrachion“ (3260)

Vorkommen von Arten aus Anhang II der FFH-Richtlinie

Die z. T. hohe Fließdynamik der Gieselau in Verbindung mit einer offensichtlich schonend durchgeführten Gewässerunterhaltung hat zur Entwicklung einer vielgestaltigen Gewässersohle mit Grobskelett und Kiesbänken sowie aufkommendem Erlenwuchs an den Ufern geführt. Die Eignung der Gieselau als Lebensraum für Bachneunaugen ist durch Nachweis von Querthern, d. h. Jugendstadien, und ausgewachsenen Tieren an mehreren Stellen belegt; das Vorkommen von Flussneunaugen ist wahrscheinlich. Die Vorkommen von Bach- und Meerforelle im gesamten Gieselau-Verlauf innerhalb des FFH Gebietes unterstreichen die Möglichkeiten zur weiteren Gewässerregeneration.

Tier- und Pflanzenarten aus Anhang II FFH-Richtlinie im FFH-Gebiet „Gieselautal“ (mit Natura 2000 - Code)

Fische/Rundmäuler: Bachneunauge – *Lampetra planeri* (1096)

Bewertung nach FFH-Richtlinie, insbesondere Artikel 3 und 4, Anhang III

Das Vorkommen von Bachneunaugen macht das Gebiet „Gieselautal“ in Verbindung mit dem umfangreicheren Vorkommen submerser Vegetation zu einem unverzichtbaren Bestandteil des kohärenten Netzes NATURA 2000. Auch das gute morphologische Regenerationspotenzial ist in diesem Zusammenhang bedeutsam. Mit dem FFH-Gebiet „Gieselautal“ wird – bezogen auf den Lebensraumtyp „Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranunculus fluitantis* und des *Callitriche-Batrachion*“ - die naturräumliche Lücke geschlossen.

Einflüsse und Nutzungen

- Landwirtschaft, Beweidung, Teichwirtschaft, Besatzmaßnahmen
- Nährstoffeinträge und -einleitungen, Gewässerunterhaltung
- Tourismus

4.3 Erhaltungsziele des betroffenen FFH-Gebiet „Gieselautal“ (Quelle: MLUR 30.01.2009)

Erhaltungsziele für den Lebensraumtyp 3260

Erhaltung

- des biotopprägenden, hydrophysikalischen und hydrochemischen Gewässerzustandes,
- der natürlichen Fließgewässerdynamik,
- der unverbauten, unbegradigten oder sonst wenig veränderten oder regenerierten Fließgewässerabschnitte,
- von Kontaktlebensräumen wie offenen Seitengewässern, Quellen, Bruch- und Auwäldern, Röhrichten, Seggenrieden, Hochstaudenfluren, Streu-, Feucht- und Nasswiesen, Niedermoorbereichen und der funktionalen Zusammenhänge.

Erhaltungsziele für die Art 1096 Bachneunauge – *Lampetra planeri*

Erhaltung

- sauberer Fließgewässer mit kiesig-steinigem Substrat,
- der Durchgängigkeit der Gewässer,
- eines der Größe und Beschaffenheit des Gewässers entsprechenden artenreichen, heimischen und gesunden Fischbestandes sowie
- bestehender Populationen.

IV. Überschlägige Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Gieselautal“

4.4 Baubedingte Wirkfaktoren

Das Bauvorhaben bzw. der Bebauungsplan etwa 80 m nördlich des FFH-Gebiet Gieselau hat aus den folgenden Gründen keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes Gieselau:

1. Abschirmung zum FFH-Gebiet durch einen ca. 25 m hohen Gehölzbestand an der Straße Am Sandberg, der Filterwirkung gegen Stäube hat; außerdem ist die Entfernung in der Hauptwindrichtung ausreichend groß um Stäube sich absetzen zu lassen bzw. sie durch Niederschlag zu binden
2. Entfernung bis zur eigentlichen Gieselau mit Auenbereich, submerser Vegetation und Habitaten für das Bachneunauge von ca. 190 m; daher keine direkten Erschütterungen oder Lärmeinwirkungen zu erwarten
3. Nur sehr kurzfristige Wirkungen durch Bautätigkeit für den Anschluss des Baugebiet an die Schmutzwasserleitung Am Sandberg, die in jahreszeitlich günstige Abschnitte gelegt werden können
4. Keine Auswirkungen von möglichen Staubeinträgen auf die hydrophysikalischen Eigenschaften des Gewässers aufgrund des Fließverhaltens und dadurch bedingte Verdriftung und Zerstreung der Einträge

4.5 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Durch die Bebauung selbst konnten keine Auswirkungen auf das FFH Gebiet prognostiziert werden. Es gehen keine Flächen verloren, die natürliche Dynamik im Auenbereich wird nicht gestört und die Durchgängigkeit der Au bleibt gewahrt. Das Baugebiet wird zudem von der dem FFH-Gebiet abgewandten Seite erschlossen, so dass auch die Infrastruktur und Erschließung von Außen keine Auswirkungen hat.

4.6 Nutzungsbedingte Wirkfaktoren

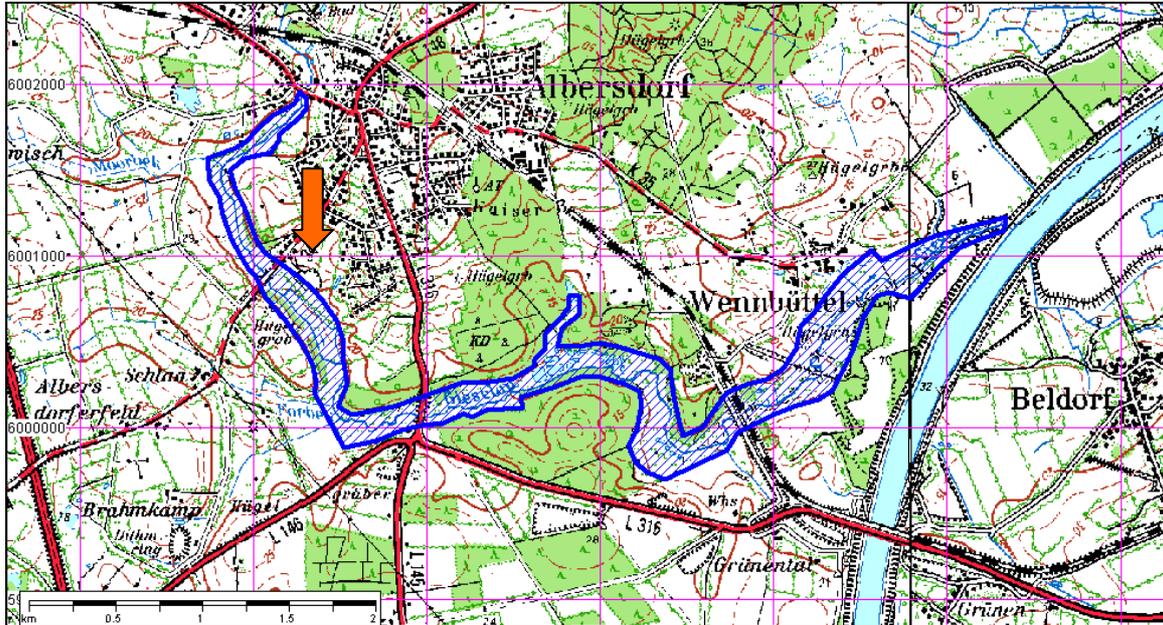
Die Nutzung der Grundstücke als Wohngebiet hat keine negativen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet. Die Habitate, Fortpflanzungs- und Nahrungsräume der prioritären Arten bleiben ebenso wie der Lebensraumtyp Fließgewässer mit Unterwasservegetation (3260) ungestört erhalten.

Eine Nutzung des Gieselautals und auch seiner Randbereiche wird durch das Vorhaben weder vorbereitet noch direkt veranlasst.

**Zusammenfassend sind keine Auswirkungen auf die
Erhaltungsziele / Lebensraumtypen / prioritären Arten
des FFH-Gebiets Gieselau P 1821 - 304
durch das Vorhaben Bebauungsplan Nr. 32 Albersdorf zu erwarten.**

Vielmehr werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dem FFH-Gebiet durch Flächenstilllegungen bzw. Änderung der Bewirtschaftungsintensität zu Gute kommen. Dadurch wird eine höhere Naturnähe und Lebensraumvielfalt geschaffen, die durch die vorgesehene Versickerung der Niederschläge aus dem Baugebiet vor Ort noch unterstützt wird. Außerdem wird das FFH-Gebiet durch weitere Landschaftselemente vom Siedlungsraum bzw. von intensiveren landwirtschaftlichen Flächen abgeschirmt.

5 Karten

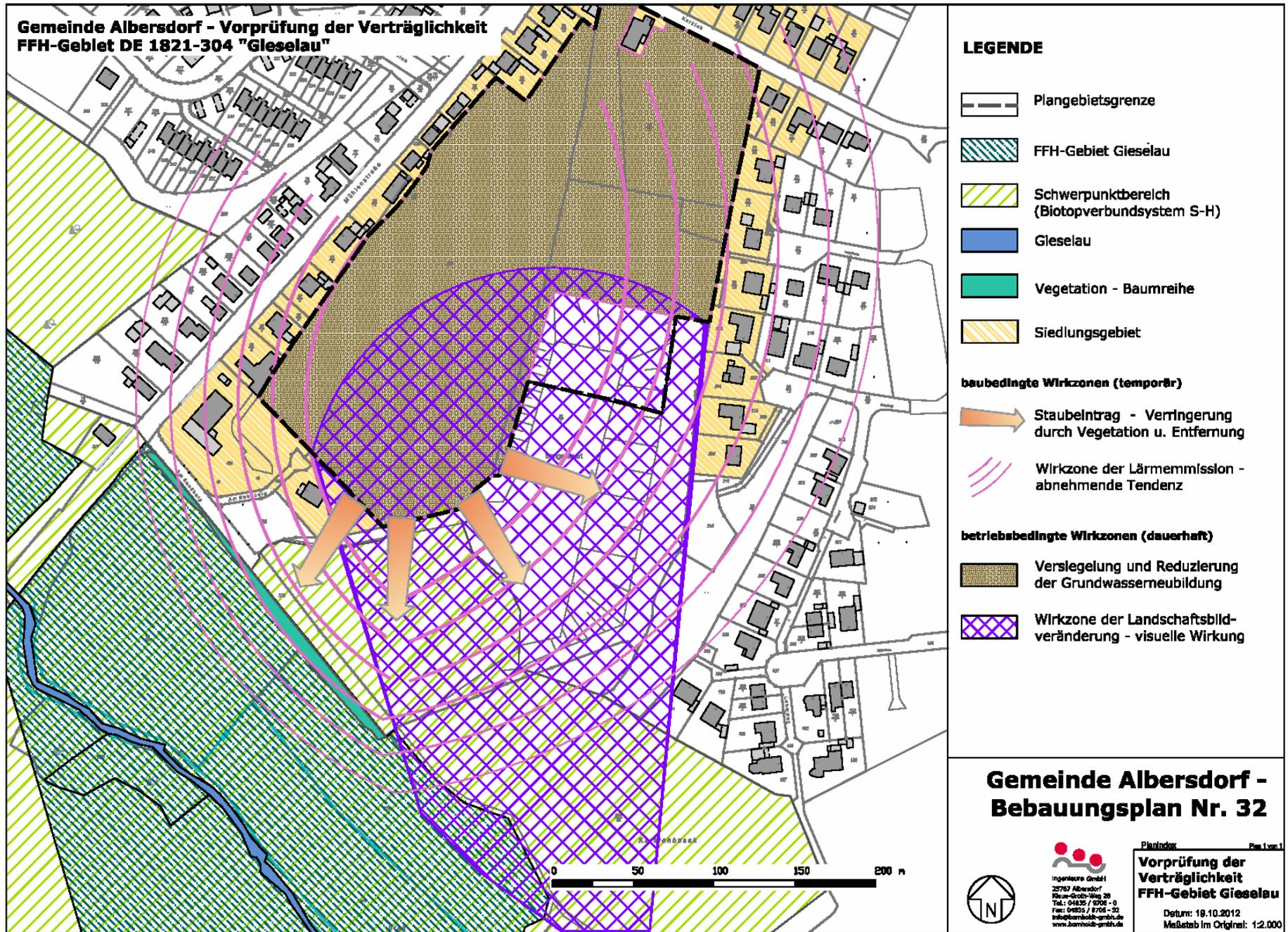


Lage des FFH Gebietes „Gieselau“
(nachskizziert auf Basis der Karte des LLUR)

↓ Standort des Vorhabens

Im Anhang:

- Bestandsplan des engeren Vorhabengebiets (im Anhang Bebauungsplan)
- Übersichts- und Konfliktplan zum weiteren Vorhabengebiet





Spezielle Artenschutzprüfung

Bebauungsplan Nr. 32 in der Gemeinde Albersdorf

11.2012

Bearbeitung durch

BORNHOLDT Ingenieure GmbH

Potsdam ● Albersdorf ● Pirna

Inhalt

I.	Einleitung	3
II.	Prüfung der Betroffenheit streng geschützter Tier- und Pflanzenarten gemäß § 7 (2) BNatSchG	5
1.	Aufgabenstellung	5
1.1	Definition der besonders und streng geschützten Arten (BNatSchG)	5
1.2	Zulässigkeit von Eingriffen (BNatSchG)	6
2.	Methodik	6
3.	Spezielle Artenschutzprüfung	8
4.	Auswirkungsprognose	18
4.1	Bestandsanalyse	19
4.2	Maßgebliche Wirkfaktoren	19
5.	Quellenverzeichnis	20

I. Einleitung

Die B.T. Baugrund beabsichtigt in der Gemeinde Albersdorf ein Wohngebiet von etwa 70 Grundstücken in drei Bauabschnitten zu errichten. Das gesamte Wohngebiet wird von der Straße Karkloh erschlossen. Das Wohngebiet ist bereits in der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Albersdorf dargestellt und seitens des Innenministeriums genehmigt worden. Der Realisierung des Vorhabens geht die verbindliche Bauleitplanung für das Wohngebiet voraus. In diesem Zusammenhang wird eine Artenschutzprüfung erforderlich, da verschiedene Eingriff in Natur und Landschaft sowie auch in geschützte Biotop vorbereitet werden.

Durch das geplante Vorhaben wird es zur Beeinträchtigung und tlw. auch zur Zerstörung der geschützten Biotop kommen. In weiten Teilen kann jedoch aufgrund der Festsetzungen eine Erhaltung der Biotop erfolgen. Durch die Lage des Plangebiets am Siedlungsrand ist angrenzend außerdem Platz für Ausgleichsmaßnahmen.

Bei der Umsetzung des Bauvorhabens werden aber zwei Knicks komplett entfernt. Außerdem muss für die Leitungsführung zur Regenwasserversickerung in einen Steilhang eingegriffen werden, der in weiten Teilen auch einen geschützten Biotop darstellt.

Neben den geschützten Biotop stehen die Tiere und Pflanzen der gem. § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Arten im Zentrum dieser Untersuchung. Dabei wird auf die Arten abgehoben, welche auf den kartierten Flächen/Biotop bzw. in der direkten Umgebung ihr Verbreitungsgebiet haben bzw. haben können. Grundlage bildet die Liste der streng geschützten Arten des LLUR von 2003, die durch die Vogelartenliste des LLUR (LBV, 2008) ergänzt wird.

Mit Urteil vom 10.01.2006 stellte der Europäische Gerichtshof (EuGH) klar, dass die nationalrechtlichen Regelungen der Bundesrepublik Deutschland die Vorgaben der europäischen FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat Richtlinie; 92/43/EWG) nicht ausreichend umsetzen (EuGH, Urteil vom 10.01.2006 – C 98/03). Daraufhin wurde das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) u.a. hinsichtlich seiner artenschutzrechtlichen Bestimmungen novelliert. Seit dem 17. Dezember 2007 bzw. durch das neue BNatSchG seit dem 01.03.2010 liegt somit eine neue Rechtslage vor, die nachfolgend dargestellt wird.

Artenschutzrechtliche Verbote

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote der nationalen Gesetzgebung sind in § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert. Hiernach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Anwendungsbereich

Die Regelungen zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten, wobei alle streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten zählen (d.h. die streng geschützten Arten sind eine Teilmenge der besonders geschützten Arten).

Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 (2) Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt:

- **streng geschützte Arten:** die Arten aus Anhang A der EU-Verordnung über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97), die Arten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie 92/43/EWG) sowie die Arten nach Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung;
- **besonders geschützte Arten:** die Arten aus Anhang B der EU-Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels, die europäischen Vogelarten, die Arten nach Anlage 1, Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung sowie die streng geschützten Arten (s.o.). Den europäischen Vogelarten – das sind alle einheimischen Vogelarten – kommt im Schutzregime des § 44 (1) BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EU-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert.

Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten

Nach § 44 (5) BNatSchG gelten unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen von den speziellen artenschutzrechtlichen Verboten:

Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten betroffen oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Zusätzlich zu dieser Regelung können gemäß § 45 (7) BNatSchG im Einzelfall von den nach Landesrecht zuständigen Behörden weitere Ausnahmen von den Verboten des § 44 (1) BNatSchG zugelassen werden. Dies ist u.a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art möglich.

Eine Ausnahme darf jedoch nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten. Die Landesregierungen können Ausnahmen auch allgemein durch Rechtsverordnung zulassen. Sie können die Ermächtigung nach Satz 4 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.

II. Prüfung der Betroffenheit streng geschützter Tier- und Pflanzenarten gemäß § 7 (2) BNatSchG

1. Aufgabenstellung

Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange für den Bebauungsplan Nr. 32 in Albersdorf forderte die untere Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen in Bezug auf die §§ 44 BNatSchG dazu auf, eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Im Rahmen der vorliegenden Prüfung werden die Auswirkungen durch den Bau und den Betrieb des Wohngebiets im Bebauungsplan Nr. 32 auf streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 7 (2) BNatSchG untersucht.

1.1 Definition der besonders und streng geschützten Arten (BNatSchG)

Der § 7 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) definiert in Absatz 2, Punkt 13 und 14 die besonders und streng geschützten Arten.

13. besonders geschützte Arten

- a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318/2008 (ABl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind,
- b) nicht unter Buchstabe a fallende
 - aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,
 - bb) europäische Vogelarten,
 - c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 aufgeführt sind;

14. streng geschützte Arten

- besonders geschützte Arten, die
- a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
 - b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
 - c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 aufgeführt sind;

Über den § 54 Abs. 2 wird das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates 1. bestimmte, nach § 7 Absatz 2 Nummer 13 Buchstabe a oder Buchstabe b besonders geschützte

- a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 aufgeführt sind,
- b) europäische Vogelarten,

2. bestimmte sonstige Tier- und Pflanzenarten im Sinne des Absatzes 1 unter strengen Schutz zu stellen, soweit es sich um natürlich vorkommende Arten handelt, die im Inland vom Aussterben bedroht sind oder für die die Bundesrepublik Deutschland in besonders hohem Maße verantwortlich ist.

1.2 Zulässigkeit von Eingriffen (BNatSchG)

Der § 44 des BNatSchG definiert die Verbotstatbestände hinsichtlich der besonders und streng geschützten Arten. In § 45 werden Voraussetzungen für Ausnahmen genannt. Hier heißt es:

„(7) Die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden sowie im Fall des Verbringens aus dem Ausland das Bundesamt für Naturschutz können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen

1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten. Die Landesregierungen können Ausnahmen auch allgemein durch Rechtsverordnung zulassen. Sie können die Ermächtigung nach Satz 4 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.“

2. Methodik

Im Rahmen der Artenschutzprüfung wird der Frage nachgegangen, ob durch die Vorgaben des speziellen Artenschutzrechts die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 32 der Gemeinde Albersdorf verhindert werden kann oder geändert werden muss. Zur Klärung des Sachverhalts werden folgende Teilfragen geklärt:

1. **relevante Artenvorkommen:** Welche Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten sind aus dem Plangebiet bekannt? Welche weiteren artenschutzrechtlich relevanten Arten kommen möglicherweise vor?

Im Einzelnen (nach Prüfschema LBV S-H):

**Sind Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten von den vorhabensbedingten Wirkungen betroffen?
(§ 44 Absatz 1 BNatSchG i.V. mit § 44 Absatz 5 Sätze 2 und 3 BNatSchG)**

2. **artenschutzrechtliche Verbote:** Welche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG werden bei Realisierung der Planung berührt? Sind diese nach den Vorgaben des § 44 (5) BNatSchG im vorliegenden Fall anzuwenden?

3. **Ausnahme-Voraussetzungen:** Liegen – sofern artenschutzrechtliche Verbote erfüllt werden – die Voraussetzungen für eine Ausnahme von diesen Verboten vor, so dass die Planung dennoch verwirklicht werden kann?

Zu 1.): Aus älteren Planungen liegen keine Bestandsdaten für die aktuellen Flurstücke des Bebauungsplans Nr. 32 vor. Eine Aktualisierung erfolgte durch Bestandsaufnahme im Mai sowie im September 2012 für Pflanzen/ Biotoptypen sowie Reptilien, Kleinsäuger und Avifauna (Vögel) und teils Insekten.

Zu 3.): Die Entscheidung über Ausnahmen von den artenschutzrechtlichen Verboten trifft die Obere Naturschutzbehörde (LLUR SH) auf nachgeordneter Planungsebene. Ihr kommt hierbei ein gewisser Ermessensspielraum zu. Im Rahmen der Artenschutzprüfung werden

die Grundlagen für diese Entscheidung dargestellt und eine gutachtliche Einschätzung getroffen, die endgültige Einstufung bleibt jedoch der zuständigen Behörde vorbehalten. Die Gemeinde Albersdorf bzw. der Erschließungsträger B.T. Baugrund ist bestrebt, sich ggf. erforderliche Ausnahmen von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen im Bauleitplan-Verfahren in Aussicht stellen zu lassen.

3. Spezielle Artenschutzprüfung

In der Artenschutzprüfung werden eigene Bestandserhebungen vom 21.05.2012 und 04.09.2012 bzgl. der Tier- und Pflanzenarten verwendet. Zum Zeitpunkt der Erhebungen war es trocken, sonnig und jeweils ca. 22° warm. Bezüglich des Vorkommens von Tierarten im Plangebiet werden außerdem vorhandene, übergeordnete Datengrundlagen ausgewertet.

Bei der Artenschutzprüfung werden die streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach der obengenannten Definition einbezogen.

Pflanzen

Im Rahmen der Bestandserfassungen wurden weder besonders noch streng geschützte Pflanzenarten festgestellt. Auf Grundlage der Kenntnisse über die geographische Verbreitung der Arten und über ihre Standortansprüche kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Plangebietes keine streng geschützten Pflanzenarten vorkommen. Potenziell vorkommende, lediglich besonders geschützte Pflanzenarten sind auf Grundlage des § 44 (5) BNatSchG nicht planungsrelevant.

Fauna

Im Landschaftsplan werden für das Plangebiet keine Aussagen zur vorhandenen bzw. potentiellen Fauna getroffen. Aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebiets kann in der Analyse kein faunistisches Vorkommen präzise verortet werden und sind auch großräumig ähnliche oder besser geeignete Habitats für verschiedene Arten vorhanden.

Aus den im Plangebiet und seiner Umgebung vorhandenen Biotoptypen können zwar Rückschlüsse auf die dort lebenden Tierarten getroffen werden. Es wird hier aber keine faunistische Potenzialanalyse vorgenommen, da eine genaue Untersuchung präzisere Aussagen zum Vorkommen der Tierarten ermöglicht. Dabei wird vor allem auf die durch § 7 BNatSchG definierten, streng geschützten Arten abgehoben. Die in Schleswig-Holstein als ausgestorben geltenden Tierarten werden nicht betrachtet, da ihr Vorkommen im Plangebiet unwahrscheinlich ist.

Die relevanten streng geschützten **Weichtiere und Krebse** wurden in die Untersuchung nicht mit einbezogen, da einerseits das Vorkommen von streng geschützten Arten in diesem Gebiet Dithmarschens unwahrscheinlich ist und andererseits der Lebensraum der Tiere durch den Bau nicht beeinträchtigt würde.

Die **Strand-Wolfsspinne** (*Arctosa cinerea*) wurde in Schleswig-Holstein im Küstenbereich in Einzelfunden nachgewiesen (LANU 2003), gilt aber in großen Teilen Deutschlands als ausgestorben, sodass sie nicht betrachtet wird.

Die zu untersuchenden Libellenarten benötigen feuchte Gebiete und können zumeist langsam fließende Ströme besiedeln. Es besteht also die Möglichkeit, dass einige Arten die Gräben oder angrenzende Feuchtgebiete als Lebensraum nutzen.

Die aufgeführten Säugetiere sind zumeist Fledermäuse, die in Schleswig-Holstein geschützt sind.

Da alle heimischen Brutvogelarten unter den Schutz der Vogelschutz-RL (**Richtlinie** 79/409/EWG) fallen, sind die Arten, welche als streng geschützt eingestuft wurden und einen Lebensraum im Plangebiet finden können, berücksichtigt.

Die Tabelle ist der Liste streng geschützter Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG mit früheren bzw. aktuellen Vorkommen in Schleswig-Holstein (LLUR S-H, Stand: 11.11.2003) entlehnt und an die Prüfmodalitäten angepasst worden.

Brutvögel

Während der Bestandsaufnahme vor Ort sind **keine** Nester, Brutplätze oder –höhlen gefunden worden. Beobachtet wurden in den Gehölzbeständen/Knicks Singvogelarten, wie Feldsperling, Meisen u. a. Allerweltsarten. In der Analyse für die Brutvögel wurden nur solche Arten untersucht, die vom Verbreitungsgebiet und Lebensraumsanspruch her im Plangebiet und dessen näherer Umgebung vorkommen könnten.

Arten	RL				Beschreibung / Anmerkungen	Ergebnis
	Schl.-Holst.	Deutschland	FFH-RL IV	BARTSchVO		
Vögel (Brutvögel)						Bewertung
Blauracke Coracias garrulus	0	1		●	BKS/TS; halboffene Kulturlandschaft, lichte Wälder In Schleswig-Holstein nicht als Brutvogel vorkommend, zuletzt 1920	Vorkommen auszuschließen,
Eisvogel Alcedo atthis	*	*		●	BKS/TS; Ne: Abbruchkanten; v.a. östl. Hügelland u. Altmoränenbereich Lt. Brutvogelatlas S-H (2003) in Dithmarschen nur mit 2 Brutpaaren erfasst Status in S-H: regelmäßiger Brutvogel, ungefährdet (Rote Liste 2010 – LLUR) Besiedelt werden Abbruchkanten an Ufersäumen, Kiesgruben oder ähnlich 2010: 200 – 600 BP in S-H, Aufwärtstrend	Vorkommen auszuschließen / im Plangebiet keine Nester entdeckt
Graumammer Emberiza calandra	3	3		●	BKB/TS; reich strukturierte Agrarlandschaften; NF, HEI; OH, RZ Lt. Brutvogelatlas S-H (2003) in Dithmarschen in den Kögen brütend Status in S-H: gefährdet (Rote Liste 2010 – LLUR) Grauammern sind in den landwirtschaftlich genutzten Tiefländern sowie in feuchten Flächen zu finden. Leider hat der Bestand stark abgenommen und stabilisiert sich nur kurzfristig, die Art heute nur noch selten und inselartig verbreitet. 2010: in S-H ca. 155 BP	Brutbestand auszuschließen / im Plangebiet keine Nester entdeckt
Grünspecht Picus viridis	V	*		●	BKB/TS; v.a. in mosaikartigen Landschaften, Dorfrandlagen; verbreitet Lt. Brutvogelatlas S-H (2003) nur mit 2 Brutpaaren Dithmarschen (Riesewohld) brütend Status in S-H: Vorwarnliste (Rote Liste 2010 – LLUR) Lebensraum: Locker bestandene Wälder, Streuobstwiesen, Parks und Gärten sind der bevorzugte Lebensraum. 2010: in S-H ca. 500 BP	Vorkommen auszuschließen, Lebensraum tlw. geeignet, allerdings zu wenig Altbäume kein Brutvorkommen entdeckt, als Nahrungshabitat ungeeignet
Karmingimpel Carpodacus erythrinus	*	*		●	BKB/TS; v.a. in Küstennähe in SH Lt. Brutvogelatlas S-H (2003) in Dithmarschen nicht vorkommend Status in S-H: ungefährdet (Rote Liste 2010 – LLUR) Langfristiger Trend zunehmend, derzeit stabil 2010: in S-H nur 40 BP	Vorkommen ausgeschlossen / im Plangebiet keine Nester entdeckt

Arten	RL				Beschreibung / Anmerkungen	Ergebnis
	Schl.-Holst.	Deutschland	FFH-RL IV	BartSchVO		
Rotkopfwürger Lanius senator und Schwarzstirnwürger Lanius minor	0	1			BKB/TS; reichstrukturierte Agrarlandschaften, verschollen Status in S-H: verschollen (Rote Liste 2010 – LLUR) Bevorzugt abwechslungsreiches Kulturland mit Waldstücken, Hecken, Streuobstwiesen und eventuell Mooren.	Vorkommen ausgeschlossen
Schwarzspecht Dryocopus martinus	*	*		●	BKB/TS; vor allem Wälder Lt. Brutvogelatlas S-H (2003) in Dithmarschen in der Geest verbreitet und brütend Status in S-H: ungefährdet (Rote Liste 2010 – LLUR) Der Schwarzspecht besiedelt Wälder, vor allem Buchenaltholz. 2010: in SH ca. 600 BP	Vorkommen auszuschließen; Keine Strukturen für Neststandort, als Nahrungs- oder Ruhehabitat ungeeignet
Sperber Accipiter nisus	*	*			BKB/TS; Nadel-/Mischwälder, Gehölze, Knicklandschaften; verbreitet/häufig Lt. Brutvogelatlas S-H (2003) in Dithmarschen verbreitet und brütend Status in S-H: ungefährdet (Rote Liste 2010 – LLUR) Sein Nest baut der Sperber am liebsten in Fichtendickichten. Auch Kiefern- oder Lärchenstangenhölzer werden als Neststandort genutzt, sobald sie durchforstet sind. 2010: in S-H ca. 1000 BP	Vorkommen auszuschließen; Keine Strukturen für Neststandort, als Nahrungs- oder Ruhehabitat ungeeignet
Sperbergrasmücke Sylvia nisoria	1	*		●	BKB/TS; halboffene, wärmebegünstigte Landschaften; RZ/HL, RD/NF? Lt. Brutvogelatlas S-H (2003) in Dithmarschen nicht vorkommend Status in S-H: ungünstig (Rote Liste 2010 – LLUR) Die Sperbergrasmücke lebt in hohem Gebüsch, mit z. B. Schlehe, Weißdorn oder Hundsrose, einzelnen Bäumen in offenem Gelände, ebenso wie auf Lichtungen mit zahlreichem Gebüsch in offenem Wald. 2010: in S-H ca. 13 BP, langfristige u. kurzfristige Tendenz stark abnehmend	Vorkommen ausgeschlossen; Lebensraum tlw. geeignet, aber kein Vorkommen bekannt oder entdeckt
Steinkauz Athene noctua	2	2			BKB/TS, offene Landschaften mit z.T. kurzrasigen Flächen; v.a. Geest, Bruten in Höhlen auch in Gebäuden Lt. Brutvogelatlas S-H (2003) in Dithmarschen noch recht häufig, Status in S-H: stark gefährdet (Rote Liste 2010 – LLUR) Steinkäuze lieben offene und ebene Landschaften. Kulturlandschaften besiedeln sie vor allem, wenn Dauergrünland mit Baumreihen oder Baumgruppen vorhanden ist. 2010: in S-H ca. 135 BP, langfristig abnehmende Tendenz	Vorkommen auszuschließen; keine Nester entdeckt, keine Strukturen für Bruthöhlen o. ä. vorhanden

Arten	RL				Beschreibung / Anmerkungen	Ergebnis
	Schl.-Holst.	Deutschland	FFH-RL IV	BartSchVO		
Turmfalke Falco tinnunculus	*	*			BKB/TS; strukturreiche Landschaften; verbreitet/häufig, Bruten in Höhlen auch in Gebäuden Lt. Brutvogelatlas S-H (2003) in Dithmarschen mäßig verbreitet Status in S-H: ungefährdet (Rote Liste 2010 – LLUR) Er lebt auf freie Flächen mit niedriger Vegetation. Sein Jagdgebiet kann mehrere Kilometer vom Niststandort entfernt liegen. Bei geschlossenen Wäldern nur am Rand. 2010: in S-H ca. 1700 BP, leicht zunehmend, stabile Population	Vorkommen sehr unwahrscheinlich; Keine Brutstandorte vorhanden, ggf. als Nahrungsrevier möglich
Turteltaube Streptopelia turtur	V	3		●	BKB/TS, v.a. Geest, trockenwarme Standorte Lt. Brutvogelatlas S-H (2003) in Dithmarschen noch verbreitet und brütend Status in S-H: Vorwarnliste (Rote Liste 2010 – LLUR) Turteltauben brüten in Nadel- und Mischwäldern, Felder und Wiesen suchen sie zur Nahrungsaufnahme auf. 2010: in S-H ca. 250 BP, Tendenz abnehmend	Vorkommen auszuschließen; Keine Brutplätze entdeckt, nur als Nahrungsraum teils geeignet
Waldkauz Strix aluco	*	*			BKB/TS; Ne: v.a. Wälder, Gehölze, Parks, z.T. Gärten; verbreitet/häufig, Bruten in Höhlen auch in Gebäuden Lt. Brutvogelatlas S-H (2003) in Dithmarschen mäßig brütend Status in S-H: ungefährdet (Artenhilfsprogramm 2010 – LLUR) Der Waldkauz kommt in Wäldern, Parks, auf Friedhöfen, in Alleen und Gärten mit altem Baumbestand vor. Der Waldkauz ist sehr anpassungsfähig, was den Brutplatz betrifft. Es werden Baumhöhlen bevorzugt, aber auch ungestörte Winkel in Gebäuden werden angenommen. 2010: in S-H ca. 2800 BP, stabile Population	Vorkommen auszuschließen; Keine Brutplätze entdeckt, nur als Nahrungsraum teils geeignet
Wiedehopf Upupa epops	0	1			BKB/TS; halboffene Landschaften, lichte Wälder, Status in S-H: verschollen (Artenhilfsprogramm 2008 – LLUR) 2010: in S-H keine BP	Vorkommen ausgeschlossen
Zwergschnäpper Ficedula parva	3	*			BKB/TS; unterholzreiche Laub- und Mischwälder Lt. Brutvogelatlas S-H (2003) in Dithmarschen nicht vertreten Status in S-H: gefährdet (Rote Liste 2010 – LLUR) Aktuell abnehmende Tendenz 2010: in S-H ca. 20-25 BP	Vorkommen auszuschließen; Brutplätze nicht entdeckt

Säugetiere

Während der Bestandsaufnahme vor Ort sind keine Aufenthaltsorte, Gebäude oder Baumhöhlen für die relevanten Säugetiere gefunden worden. Auch wurden, außer einem Feldhasen, keine Tiere selbst beobachtet. In der Analyse für die Säugetiere werden daher die streng geschützten Arten der Fledermäuse ebenso wie Schweinswal, Biber und Nerz ausgeschlossen, da ihre Ruhe- und Fortpflanzungsstätten hier eindeutig nicht betroffen sind.

Arten	RL				Beschreibung / Anmerkungen	Ergebnis
	Schl.-Holst.	Deutschland	FFH-RL IV	BartSchVO		
Säugetiere						Bewertung
Fledermäuse						Vorkommen auszuschließen
Haselmaus Muscardinus avellanarius	2	V	●		BKB: unterholzreiche Laub-/ Mischwälder, Knicks; v.a. östl. Hügelland Status in S-H /atlantische Region: ungünstig (Artenhilfsprogramm 2008 – LLUR)	Vorkommen aufgrund der Verbreitung auszuschließen, keine Kobel entdeckt

Reptilien und Amphibien

Für die Artgruppe der Reptilien in Schleswig-Holstein gilt, dass zu den streng geschützten Arten nur drei Reptilienarten (siehe unten) gehören. Dies hängt vor allem mit den ungeeigneten klimatischen Bedingungen zusammen. In Dithmarschen sind nur in wenigen Bereichen Funde der Zauneidechse und Schlingnatter bekannt. Die europäische Sumpfschildkröte kommt lt. Amphibien- und Reptilienatlas, 2005 so gut wie gar nicht vor.

Arten	RL				Beschreibung / Anmerkungen	Ergebnis
	Schl.-Holst.	Deutschland	FFH-RL IV	BArtSchVO		
Reptilien						
Europ. Sumpfschildkröte <i>Emys orbicularis</i>	0	1	●		BKB/TS; †?; ggf. RZ, HL (Wakenitz, Schaalsee) Nur Einzelfunde in S-H, oft von ausgesetzten Tieren, autochthones Vorkommen nur im Südosten	Vorkommen auszuschließen
Schlingnatter <i>Coronella austriaca</i>	1	2	●		BKB; insgesamt selten, vor allem in der Geest, häufig zusammen mit Zauneidechse Status in S-H /atlantische Region: ungünstig (Artenhilfsprogramm 2008 – LLUR) In Dithmarschen ausschließlich aber wiederholt bei St. Michaelisdonn (Bahndamm/Klev)	Vorkommen auszuschließen
Zauneidechse <i>Lacerta agilis</i>	2	3	●		BKB; in der Geest relativ häufig; auf Sandböden und an Gleisanlagen Status in S-H /atlantische Region: ungünstig (Artenhilfsprogramm 2008 – LLUR) In Dithmarschen an den Klevhängen im Süden und im Bereich des Nord-Ostsee-Kanals auf Sekundärlebensräumen Die Art Zauneidechse wurde bei den Bestandsaufnahmen besonders beachtet, da der Steilhang teilweise Lebensraumqualität aufweist. Es wurden jedoch weder im Mai noch im September bei jeweils günstiger Witterung Tiere beobachtet oder Höhlen entdeckt.	Vorkommen nicht nachweisbar und nicht bekannt
Amphibien						
Kammolch <i>Triturus cristatus</i>	V	3	●		BKB/TS; Verbreitungsgebiet in der Geest, vor allem östl. Hügelland Status in S-H /atlantische Region: günstig (Artenhilfsprogramm 2008 – LLUR); Rote Liste 2003: Vorwarnliste Im Reptilien- und Amphibienatlas SH, 2005 im Raum Albersdorf keine Vorkommen	Vor Ort nicht entdeckt, aufgrund der Habitatansprüche und Verbreitung auszuschließen

Arten	RL				Beschreibung / Anmerkungen	Ergebnis
	Schl.-Holst.	Deutschland	FFH-RL IV	BartSchVO		
Knoblauchkröte <i>Pelobates fuscus</i>	3	2	●		BKB/TS; vor allem auf sandigen Böden auch Äcker Status in S-H /atlantische Region: ungünstig (Artenhilfsprogramm 2008 – LLUR); Rote Liste 2003: in der Geest Gefährdung anzunehmen Im Reptilien- und Amphibienatlas SH, 2005 im Raum Albersdorf keine Vorkommen	Vor Ort nicht entdeckt, aufgrund der Verbreitung und fehlender Lebensräume auszuschließen
Kreuzkröte <i>Bufo calamita</i>	3	3	●		BKB/TS; vor allem in Abbaugruben und Küstendünen, vor allem südöstl. Hügelland Status in S-H /atlantische Region: ungünstig (Artenhilfsprogramm 2008 – LLUR), Rote Liste 2003: gefährdet Im Reptilien- und Amphibienatlas SH, 2005 im Raum Albersdorf keine Vorkommen	Vor Ort nicht entdeckt, aufgrund der Verbreitung und fehlender Lebensräume auszuschließen
Laubfrosch <i>Hyla arborea</i>	3	2	●		BKB/TS; in der Geest kaum vorhanden, Schwerpunkt östl. Hügelland Status in S-H /atlantische Region: günstig (Artenhilfsprogramm 2008 – LLUR) Im Reptilien- und Amphibienatlas SH, 2005 im Raum Albersdorf nur unsichere, allochthone Vorkommen; aber im FFH-Gebiet Gieselau eine Amphibienart, die vorkommen soll; Nachweis nicht bekannt	Vor Ort nicht entdeckt, aufgrund der Lebensraumansprüche auszuschließen
Moorfrosch <i>Rana arvalis</i>	V	2	●		BKB/TS, besiedelt in S-H die gesamte Geest, außer ausgeräumten Ackerlandschaften Status in S-H /atlantische Region: günstig (Artenhilfsprogramm 2008 – LLUR) Der Moorfrosch besiedelt bevorzugt Lebensräume mit hohem Grundwasserstand, wie Zwischen- und Niedermoore, Bruchwälder sumpfiges Grünland, Nasswiesen sowie die Weichholzauen der größeren Flüsse. Landhabitate liegen im Bereich der Sumpfwiesen und Flachmoore sowie Auwäldern, Hoch- und Zwischenmoore, Gebüsche und Unkrautfluren.	Vor Ort nicht entdeckt; im Baugebiet fehlen geeignete Habitate, daher auszuschließen
Kleiner Wasserfrosch <i>Rana lessonae</i>	D	G	●		BKB/TS; fehlt in Ditharschen Status in S-H /atlantische Region: unbekannt (Artenhilfsprogramm 2008 – LLUR); Rote Liste 2003: Geest – ungenaue Datenlage Im Reptilien- und Amphibienatlas SH, 2005 im Raum Albersdorf keine aktuellen Vorkommen	Vor Ort nicht entdeckt, aufgrund der Verbreitung auszuschließen
Rotbauchunke <i>Bombina bombina</i>	1	1	●		BKB/TS; autochthone Vorkommen nur im östl. Hügelland Status in S-H /atlantische Region: nicht vorkommend (Artenhilfsprogramm 2008 – LLUR) Im Reptilien- und Amphibienatlas SH, 2005 im Raum Albersdorf keine Vorkommen	Vor Ort nicht entdeckt, aufgrund der Verbreitung auszuschließen
Wechselkröte <i>Bufo viridis</i>	1	2	●		BKB/TS; nur in der Osthälfte des Landes, häufig auch in Siedlungen Status in S-H /atlantische Region: unbekannt (Artenhilfsprogramm 2008 – LLUR) Im Reptilien- und Amphibienatlas SH, 2005 im Raum Albersdorf keine Vorkommen	Vor Ort nicht entdeckt, aufgrund der Verbreitung auszuschließen

Libellen

Von den in Schleswig-Holstein heimischen Libellenarten gehören einige zu den streng geschützten Arten gem. FFH-Richtlinie und BundesartenschutzVO. Sie sind bei der Artenschutzprüfung zu berücksichtigen.

Arten	RL		FFH-Richtlinie		Beschreibung / Anmerkungen	Ergebnis
	Schl.-Holst.	Deutschland	FFH-RL IV	BARTSchVO		
Libellen						Bewertung
Asiatische Keiljungfer <i>Gomphus flavipes</i>	R	G	●		BKB; La: leicht schlammige bis sandige Ufer; sporadisch RZ (Elbe) Nordwestliche Verbreitungsgrenze ist die Elbe, extrem selten	Vor Ort nicht entdeckt; Vorkommen auszuschließen
Große Moosjungfer <i>Leucorrhinia pectoralis</i>	3	2	●		BKB; La: eu- bis mesotrophe, saure Stillgewässer, v.a. OD, RZ Status in S-H /atlantische Region: günstig (Artenhilfsprogramm 2008 – LLUR) Die thermisch anspruchsvolle Art ist nur im Südosten und Großraum HH als bodenständig nachgewiesen, selten	Vor Ort nicht entdeckt; Vorkommen auszuschließen
Grüne Keiljungfer <i>Ophiogomphus cecilia</i>	0	2	●		BKB; La: sauerstoffreiche, sandig-kiesige Fließgewässer; RZ, Einzelnachweis RD Seit 1976 nicht mehr nachgewiesen, wird im südöstlichen Hügelland vermutet	Vor Ort nicht entdeckt; Vorkommen auszuschließen
Grüne Mosaikjungfer <i>Aeshna viridis</i>	2	1	●		BKB; La: in Gewässer mit Krebschere (<i>Stratiotes aloides</i>) auch Garten- und Dorfteiche Status in S-H /atlantische Region: günstig (Artenhilfsprogramm 2008 – LLUR) Eng an die Krebschere gebundene Art; Vorkommen in den Flussniederungen von Elbe, Treene, Eider, Trave und Stör sowie den Küstenmarschen Nordfrieslands	Vorkommen im Baugebiet auszuschließen; ggf. am nahe gelegenen Kleingewässer, wenn die Krebschere vorhanden ist
Hauben-Azurjungfer <i>Coenagrion armatum</i>	1			●	BKB; La: Zwischen- und Heidemoorweiher, vor allem Nordfriesland und Raum Schleswig, insgesamt sehr selten	Vor Ort nicht entdeckt; Vorkommen auszuschließen
Helm-Azurjungfer <i>Coenagrion mercuriale</i>	0			●	BKB, La.: vor allem krautreiche, wärmebegünstigte Gewässer, Raum Ratzeburg, gilt als ausgestorben	Vor Ort nicht entdeckt; Vorkommen auszuschließen
Hochmoor-Mosaikjungfer <i>Aeshna subarctica</i>	2			●	BKB; La: flutende Sphagnenrasen, häufig größere Gewässer besiedelnd	Vor Ort nicht entdeckt; Vorkommen auszuschließen
Östliche Moosjungfer <i>Leucorrhinia albifrons</i>	0	1	●		BKB; La: dystrophe Waldgewässer, Waldhochmoore; RZ Seit 1970 (Westensee) nicht mehr nachgewiesen, verschollen	Vor Ort nicht entdeckt; Vorkommen auszuschließen
Späte Adonislibelle <i>Ceriagrion tenellum</i>	R			●	BKB, La.: dystrophe Hochmoore, Hangquellmoore; Raum Ratzeburg; extrem selten	Vor Ort nicht entdeckt; Vorkommen auszuschließen

Arten	RL				Beschreibung / Anmerkungen	Ergebnis
	Schl.-Holst.	Deutschland	FFH-RL IV	BArtSchVO		
Sibirische Winterlibelle <i>Sympetma paedisca</i>	1	2	●		BKB; La: v.a. in Niedermooren und an Seeufem; v.a. mittlere Geest Nur 1971 einmal nachgewiesen, nicht bodenständig	Vor Ort nicht entdeckt; Vorkommen auszuschließen
Zierliche Moosjungfer <i>Leucorrhinia caudalis</i>	0	1	●		BKB; †?; La: v.a. dystrophe Waldgewässer; ehemals bei Lübeck; RZ?	Vor Ort nicht entdeckt; Vorkommen auszuschließen
Zwerglibelle <i>Nehalennia speciosa</i>	0			●	BKB, La. : Verlandungszonen oligotropher Gewässer, gilt als ausgestorben	Vor Ort nicht entdeckt; Vorkommen auszuschließen

Vor Ort wurden zwei Libellenarten aufgenommen, die nicht zu den streng geschützten Arten gehören. Dies sind die Blaugrüne Mosaikjungfer (*Aeshna cyanea*) und die Blutrote Heidelibelle (*Sympetrum sanguineum*). Als Lebensräume sind das Kleingewässer südlich des Plangebiets und der Steilhang von Bedeutung, beide bleiben erhalten.



Blutrote Heidelibelle

Schmetterlinge

Der Anhang IV der FFH-Richtlinie umfasst 17 in Deutschland heimische Schmetterlingsarten. Sie sind sämtlich in der Roten Liste (KOLLIGS 1998) als ausgestorben geführt oder haben keine natürliche Verbreitung (mehr) im Bundesland. Als Ausnahme ist der Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) zu nennen, der in Schleswig-Holstein den Status einer Ausnahmerecheinung hat. Die Raupen der verbreiteten, aber meist nur lokal vorkommenden Art ernähren sich von verschiedenen Nachtkerzengewächsen, die im Untersuchungsgebiet nicht gefunden wurden und deren Vorkommen auch wenig wahrscheinlich ist. Eine mögliche Betroffenheit dieser Arten ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten.

Arten	RL				Beschreibung / Anmerkungen	Ergebnis
	Schl.-Holst.	Deutschland	FFH-RL IV	BArtSchVO		
Eschen-Scheckenfalter <i>Euphydryas maturna</i>	0	1	●		BKB; feucht-warme Wälder	Vor Ort nicht entdeckt; Vorkommen auszuschließen
Nachtkerzenschwärmer <i>Proserpinus proserpina</i>	A	V	●		BKB; Heiden, Trockenrasen, Gebüsche; thermophil	Vor Ort nicht entdeckt; Vorkommen auszuschließen
Quendel-Ameisenbläuling <i>Maculinea arion</i>	0	2	●		BKB; †?; trockenwarme, lückige Rasen mit <i>Myrmica sabuleti</i> und <i>Thymus</i> spp.	Vor Ort nicht entdeckt; Vorkommen auszuschließen

Quellen der Artenschutzprüfung:

- Berndt, R.-K., Koop, B., Struwe-Juhl, B.; 2003: Brutvogelatlas Schleswig-Holstein, Wachholtz-Verlag
- Borkenhagen, P., 1993: Atlas der Säugetiere S H, Druckerei Fotosatz Nord: Kiel, 131 S.
- Bündnis Naturschutz in Dithmarschen e. V.; Daten von www.buendnis-dithmarschen.de
- DVL e. V. und NABU, Projekt Nussjagd – Haselmauskartierung, 2008
- Keim, C.: ARTENSCHUTZBLATT - Sympecma paedisca (Brauer 1877), 6 S.
- LANU S-H, 1993: Atlas der Säugetiere Schleswig-Holsteins
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und Raumordnung S-H, 2003, Liste der streng geschützten Arten gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG
- Landesamt für Natur und Landschaft S-H, 2005: Atlas der Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein; Rote Liste der Brutvögel, 2010
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein; Rote Liste der Libellen, 201
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein; Rote Liste der Amphibien u. Reptilien, 2003
- MLUR Schleswig-Holstein, 2009: Gefährdungssituation der Libellen in S-H
- NABU S-H, Fledermäuse in Schleswig-Holstein, 2009
- Raab, R., Chovanec, A., Pennerstorfer, J., 2006: Libellen Österreichs. Springer: Wien/New York, 345 S.
- Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, 2004: Große Moosjungfer – Arten der Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Richtlinie. Saxoprint GmbH Digital- u. Offsetdruckerei: Dresden, 2 S.
- Trautner, J., Kockelke, K., Lambrecht, H., Mayer, J., 2006: Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren. Books on Demand GmbH: Norderstedt, 234 S.

4. Auswirkungsprognose

In diesem Kapitel werden zuerst kurz die Ergebnisse der Bestandsermittlung analysiert. Dabei ist zu beachten, dass keine Tierart konkret nachgewiesen ist. Die Bestandsanalyse prüft auch, ob der betroffene Biotop als Lebensraum für die Arten geeignet und ob er für die jeweilige Art ersetzbar ist.

Nach der Analyse werden die Fragen der Artenschutzprüfung

1. Sind Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten von den vorhabensbedingten Wirkungen betroffen? (§ 44 Absatz 1 BNatSchG i.V. mit § 44 Absatz 5 Sätze 4 und 5 BNatSchG) und ggf.
2. Sind Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. Standorte der Arten des Anhangs IV der FFH-RL oder der europäischen Vogelarten betroffen? (§ 44 Absatz 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG i.V. mit § 44 Absatz 5 BNatSchG) und ggf.
3. Geht die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten oder der Standorte im räumlichen Zusammenhang verloren? (§ 44 Absatz 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG i.V. mit § 44 Absatz 5 BNatSchG)

beantwortet.

Dann werden ggf. notwendige und mögliche Vermeidungs- sowie Kompensationsmaßnahmen benannt.

4.1 Bestandsanalyse

Da im Bestand **keine streng geschützten Tier- und Pflanzenarten aufgefunden** wurden, deutet dies zunächst auf einen Biotop allgemeiner Bedeutung für den Artenschutz hin. Das potenzielle Vorkommen wird hier nicht in die Bewertung einbezogen. Durch die Lage der Fläche in mittelbarer Nähe zu hochwertigen Lebensräumen für Avifauna, Reptilien und Amphibien kann das untersuchte Gebiet auch zeitweilig aufgesucht werden. Die geschieht aber auch nicht durch die streng geschützten Arten, die weder in der Sekundärliteratur noch anderen verfügbaren Daten und auch nicht in der näheren Umgebung nachweisbar sind.

Somit ist die erste Frage mit NEIN zu beantworten, was die nächsten Fragen nach der Betroffenheit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. Standorten der Arten sowie nach deren ökologischer Funktion im räumlichen Zusammenhang ebenfalls beantwortet. Da keine streng geschützten Arten betroffen sind, sind auch die **Fragen zu den Ruhe- und Fortpflanzungsstätten bzw. den Standorten der Arten sowie deren ökologischer Funktion mit NEIN zu beantworten**.

Die ökologische Funktion ggf. geeigneter Biotope, wie Steilhang und Knicks bleiben im räumlichen Zusammenhang ohnehin erhalten, da sie durch die Planung entweder nicht berührt oder wiederhergestellt bzw. in unmittelbarer Nähe durch Ausgleichsmaßnahmen ersetzt werden.

4.2 Maßgebliche Wirkfaktoren

Der vom Vorhaben ausgehende maßgebliche Wirkfaktor besteht in dem großflächigen „Neubau“ von Gebäuden inklusive ihrer Erschließung auf der vegetationsgeprägten Fläche. Der Biotop wird dadurch, wie im Plan gekennzeichnet in weiten Teilen verändert. Es entstehen allerdings auch Gartenflächen auf dem Gelände. Nach Beendigung der Baumaßnahmen bleiben Wirkfaktoren in Form der Wohngebäude inkl. Erschließung und ihrer Nutzung / des Betriebs erhalten.

Der Gebäude- und Straßen- sowie Leitungsbau wirkt sich allerdings nicht auf streng geschützten Arten gem. § 7 BNatSchG aus.

Für die Beseitigung bzw. Beeinträchtigung von Biotopen schaffen die geplanten Ausgleichsmaßnahmen Ausweichräume bzw. nutzbare neue Biotope für alle betroffenen Tier- und Pflanzenarten.

Im Ergebnis sind keine streng geschützten Arten nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG durch die Umsetzung des Vorhabens „Bebauungsplan Nr. 32“ in Albersdorf betroffen.

Zudem sind durch die geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen die ökologischen Funktionen der betroffenen Biotope im räumlichen Zusammenhang ersetzbar.

5. Quellenverzeichnis

- Bund (2002):** Wasserhaushaltsgesetz WHG v. 19. 8.2002 I 3245; geändert durch Art. 6 G v. 6. 1.2004 I 2
- Bund (1998):** Bundesbodenschutzgesetz BbodSchG, Geändert durch Art. 17 G v. 9. 9.2001 I 2331
- Bergstedt (2002):** Handbuch angewandter Biotopschutz, Band 1 und Band 2
- Blab, J. (1986):** Biologie, Ökologie und Schutz von Amphibien, Kilda Verlag, Greven, 3. Auflage
- Blume, H. P. (1992):** Handbuch des Bodenschutzes – Bodenökologie und –belastung, Vorbeugende und abwehrende Schutzmaßnahmen
- Bundesamt für Naturschutz (25.03.2002):** Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Bonn, Geändert durch Art. 5 G v. 24. 6.2004 I 1359
- Dachverband deutscher Avifaunisten (2009):** Vögel in Deutschland
- Ellenberg, H. (1986):** Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen in ökologischer Sicht, Ulmer Verlag, Stuttgart
- EU (1998):** Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen
- Land Schleswig-Holstein (2003):** Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG v. 18. Juli 2003)
- Naturschutzbund Deutschland (NABU) e. V. (2004):** Vogelschutz-Archiv in www.nabu.de, Bonn
- NABU / LNU / BUND (2004):** www.fledermausschutz.de
- Nöllert, A. und C. Nöllert (1992):** Die Amphibien Europas, Franck-Kosmos Verlags GmbH, Stuttgart, 1. Auflage
- Kirk, Dr. Monika (2004),** Eulenwelt
- Ornithologische Arbeitsgemeinschaft für Schleswig-Holstein und Hamburg e. V. (2004):** Rundschreiben 02/2004 – Ostküstenmitteilung Winter/Frühjahr 2004
- Rothmaler, W. (1988):** Exkursionsflora Gefäßpflanzen
- Schachtschnabel und Scheffer (1984):** Lehrbuch der Bodenkunde
- Spitzenberger, Friederike (1993):** Angaben zur Sommerverbreitung, Bestandsgrößen und Siedlungsdichten einiger gebäudebewohnender Fledermausarten Kärntens. *Myotis* 31: 60-109.
- Steinbach, G HRSG. (1983):** Säugetiere, Mosaik Verlag, München
- Südbeck, P., H.-G. Bauer, M. Boschert, P. Boye & W. Knief (2008):** Rote Liste der Brutvögel Deutschlands - 4. Fassung, 30.11.2007. Ber. Vogelschutz 44: 23-81
- Vogelschutz-Online e.V. (2003):** www.vogelarten.de
- Zimmermann, Matthias (2004):** www.natur-lexikon.com