

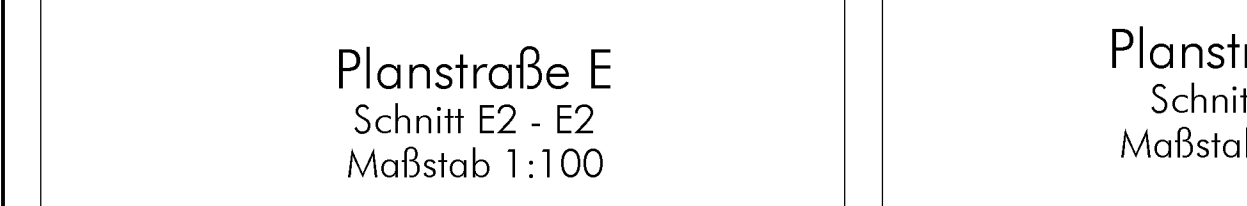
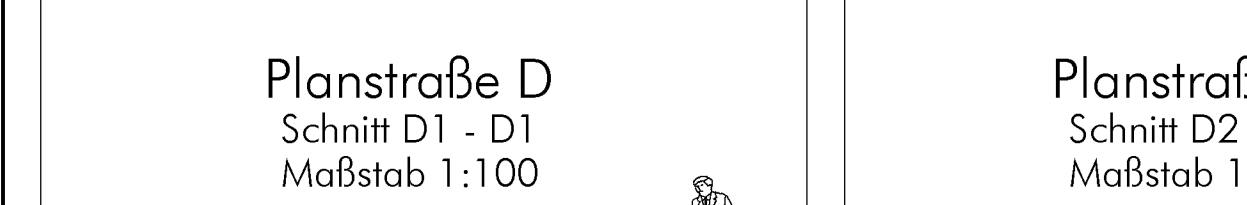
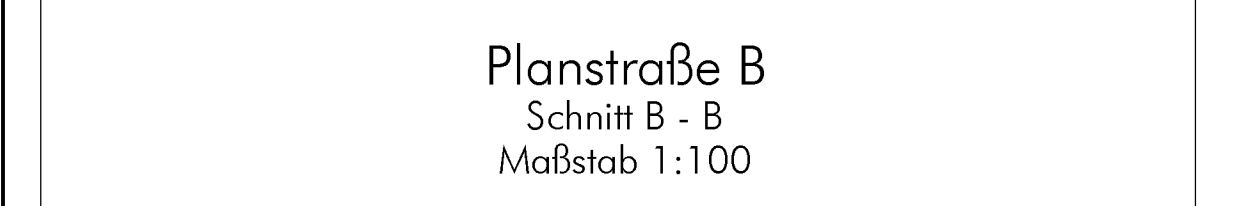
Satzung der Gemeinde Albersdorf über den Bebauungsplan Nr. 27 "Dithmarsen Park II" für das Gebiet "nördlich der Friedrichstraße (L 316), östlich des Schrumer Weges (K 40), südlich des Lundieker Weges und nordwestlich der Straße 'Zur Wassermühle' (ehemalige Dithmarsen Kaserne)"

Präambel
Aufgrund des § 10 des Bougesetzbuches wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 26.05.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 "Dithmarsen Park II" für das Gebiet "nördlich der Friedrichstraße (L 316), östlich des Schrumer Weges (K 40), südlich des Lundieker Weges und nordwestlich der Straße 'Zur Wassermühle' (ehemalige Dithmarsen Kaserne)", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerk

1. Aufgeht aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.05.2008.
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 22.05.2008 bis 03.06.2008 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde am 16.02.2009 durchgeführt. Die von der Planung berichtigten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 08.01.2009 frühzeitig unterrichtet und zur Aufhebung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltsprache nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.
3. Die Gemeindevertretung hat am 17.02.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Die von der Planung berichtigten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 11.03.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.03.2009 bis 17.04.2009 während der Dienstzeiten nach § 9 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom 05.03.2009 bis 21.03.2009 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln örtlich bekannt gemacht. Auf die Arten der vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurde ebenfalls hingewiesen.
6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.05.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 26.05.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss genehmigt.
Albersdorf, den _____
8. Der katastermäßige Bestand am _____ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bestätigt.
_____ den _____
9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Albersdorf, den _____
10. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 27 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind von _____ bis _____ durch Aushang örtlich 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Erwidigungsansprüche geltend zu machen und das Erheben dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit _____ in Kraft getreten.
Albersdorf, den _____

Straßenquerschnitte



Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 1990/93
Maßstab 1:1000

Zeichenerklärung

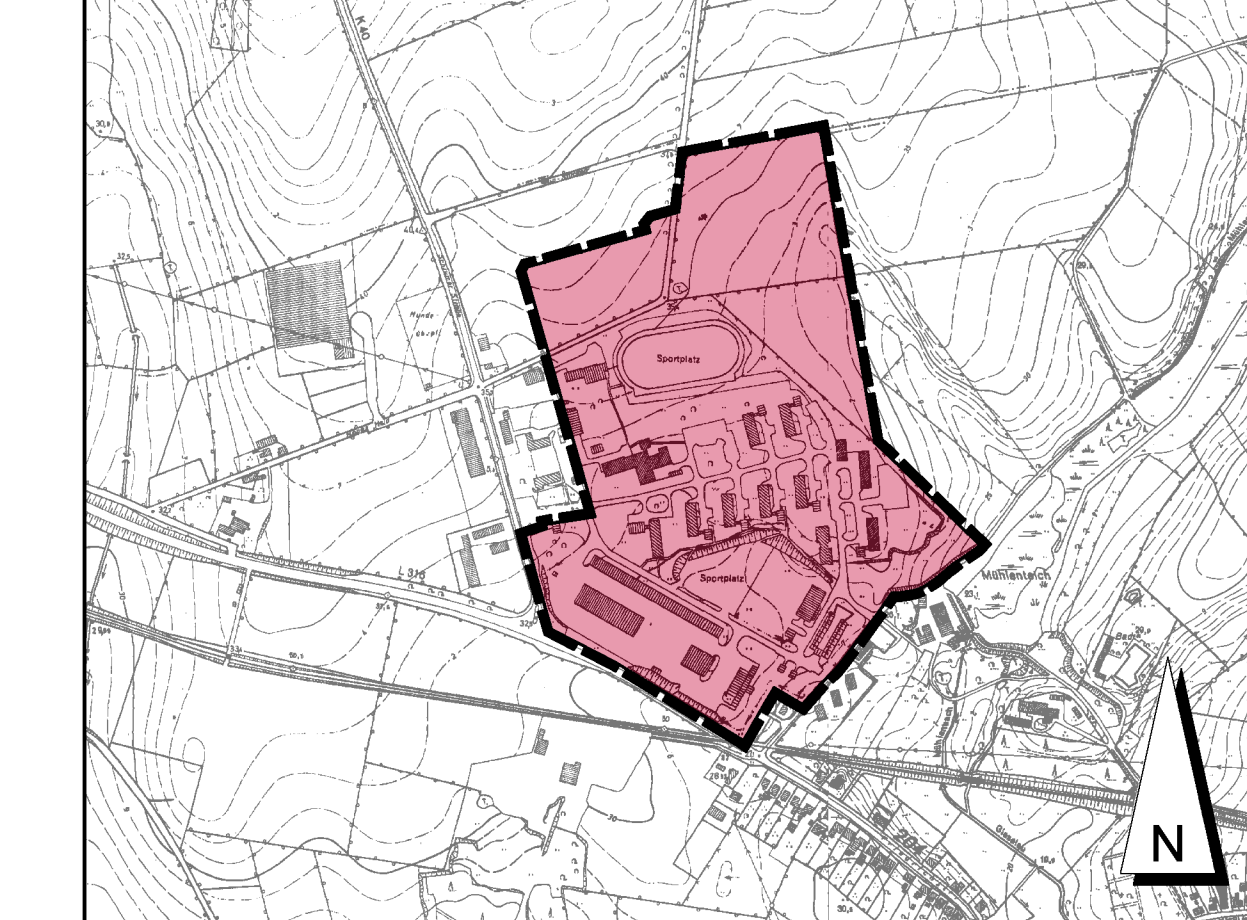
Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
GE	Gewerbegebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 8 BauNVO
GE _g	eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) BauNVO
SO 1	Sondergebiet - Sport und Veranstaltung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
SO 2	Sondergebiet - Sport, Bildung und Erholung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
GRZ 0,8	Grundflächenzahl, hier max. 0,8	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 14 (2) BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier max. 2	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 14 (2) BauNVO
FH 12 m	Firsthöhe, hier maximal 12 m	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 14 (2) BauNVO
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 18 (1) BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
—	Baulinie	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (4) BauNVO
—	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (2) BauNVO
—	Umgrenzung der Flächen, die von Bewattung freizuhalten sind	§ 9 (1) Nr. 10 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
—	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Rad- und Fußweg - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkfläche (privat)	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
—	Fläche für Entsorgungsanlagen - Regenrinne/Abwasserkanal	§ 9 (1) Nr. 12 BauGB
—	Fläche für Versorgungsanlagen - Versorgungszentrale	§ 9 (1) Nr. 12 BauGB
—	private Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
—	private Grünfläche -Parkanlage	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
—	private Grünfläche -Sportplatz	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
—	Wassersfläche	§ 9 (1) Nr. 16 BauGB
—	Fläche für Wald	§ 9 (1) Nr. 18 b BauGB
—	Fläche für Wald -Ersatzaufforstung	§ 9 (1) Nr. 18 b BauGB
—	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft -Mähweide - Mit Geh-, Fahr- und Leihungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
—	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Knick	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
—	Umgrenzung von Einzelbäumen	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
—	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
—	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Sträuchern und Sträuchern	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 (7) BauGB
—	Nachrichtliche Übernahme	§ 9 (6) BauGB
—	Grenze der Anbauverbotszone vorhandene und zu erhaltende Knicks	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
—	Naturdenkmal	§ 29 SMVG § 25 (3) UNatSchG
—	Waldschutzzonen	§ 20 UNatSchG § 24 LWaldG
—	Wald	§ 2 UNatSchG
—	Darstellungen ohne Normcharakter	
—	geplante Platzbegrenzung	
—	erfolffene Gebäude	
—	Gebäudenummer	
—	vorhandene Hauspfeilungen	
—	RW: Regenwasser, SW: Schmutzwasser, F: Fernwärme	
—	W: Trinkwasser, E: Elektrizität, G: Gas (Telekommunikations- und sonst. Elektroanschlüsse nicht dargestellt)	
—	Voller Abstandsbereich nach Immissionschutzverordnung (gemäß VO-BI 34/73)	
—	Um 50 % reduzierter Abstandsbereich nach Immissionschutzverordnung (nach VO-BI 34/73)	
—	vorgeschlagene Fahrtrichtung	

Text (Teil B)

1. **ART DER NUTZUNG**
(§ 7 (1) Nr. 1 BauGB)
- 1.1 **Gewerbegebiete 1 bis 5**
(§ 8 BauNVO)
 - 1.1.1 **Beschränkung von Einzelhandelseinrichtungen**
(§ 1 (5) und (9) BauNVO)
In den Gewerbegebieten 1 bis 5 sind Einzelhandelseinrichtungen grundsätzlich unzulässig.
Ausnahme sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelseinrichtungen zulässig, wenn sie
 - eine Größe von 300 m² Geschosfläche nicht überschreiten,
 - nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln und
 - der Einzelhandel in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb steht und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Geschosfläche von 300 m² kann darüber hinaus bis zu maximal 1.200 m² Geschosfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Art des Betriebes (z. B. bei besonders großformatigen Sortimentsbeständen) eine Überschreitung erfordert, auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils am Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb kann in diesem Fall verzichtet werden.
 - 1.1.2 **Beschränkung von Sportanlagen**
(§ 1 (5) BauNVO)
In den Gewerbegebieten 1 bis 5 können Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.
 - 1.1.3 **Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen**
(§ 1 (6) BauNVO)
In den Gewerbegebieten 1 bis 5 sind Wohnungen (nach § 9 (3) Nr. 1 BauNVO) nicht zulässig.
- 1.2 **Eingeschränkte Gewerbegebiete 6 bis 9**
(§ 8 BauNVO)
 - 1.2.1 **Schwerpunkt Büro und Dienstleistung**
(§ 1 (4) Satz 1 Nr. 1, (5) und (9) BauNVO)
Die eingeschränkten Gewerbegebiete sollen vorrangig als Büro- und Dienstleistungsstandort entwickelt werden. Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete 6 bis 9 sind
 - Produktions- und Handwerksbetriebe (§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO) und
 - Tankstellen (Nr. 3) nicht zulässig.
 - 1.2.2 **Reduzierung des Störgrades**
(§ 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO)
Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete Nr. 8 und 9 sind zur Sicherung von Schulungs- und Unterbringungsmöglichkeiten nur Betriebe zulässig, die nicht wesentlich stören.
 - 1.2.3 **Beschränkung von Einzelhandelseinrichtungen**
(§ 1 (5) und (9) BauNVO)
Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete 6 bis 9 sind Einzelhandelseinrichtungen grundsätzlich unzulässig.
Ausnahme sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten 6 bis 9 Einzelhandelseinrichtungen zulässig, wenn sie
 - eine Größe von 300 m² Geschosfläche nicht überschreiten,
 - nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln und
 - der Einzelhandel in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels- oder Dienstleistungsbetrieb steht und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
- 1.3 **Sondergebiet 1 - Sport und Veranstaltung - (Baugebiet 10)**
(§ 11 BauNVO)
Das Sondergebiet 1 dient dem Betrieb von Sportanlagen und der Durchführung von Veranstaltungen, die nicht erheblich belästigen.
 - Anlagen für sportliche Zwecke, insbesondere Sporthallen und ein Sportplatz,
 - Anlagen für kulturelle Zwecke, insbesondere ein Veranstaltungsort,
 - eine Schank- und Speisewirtschaft inkl. Party- und Getränkekeise.
- 1.4 **Sondergebiet 2 - Sport, Bildung und Erholung - (Baugebiet 11)**
(§ 11 BauNVO)
Das Sondergebiet 2 dient dem Betrieb von nicht wesentlich störenden Sport-, Bildungs- und Erholungseinrichtungen.
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Wohnmobilstellplätze.

Übersichtskarte

Stand: 12.05.2009
Maßstab 1:10.000



Satzung der Gemeinde Albersdorf über den Bebauungsplan Nr. 27 "Dithmarsen Park II" für das Gebiet "nördlich der Friedrichstraße (L 316), östlich des Schrumer Weges (K 40), südlich des Lundieker Weges und nordwestlich der Straße 'Zur Wassermühle' (ehemalige Dithmarsen Kaserne)"

Ingenieurgesellschaft Soss & Kollegen - Grossers Allee 24 - 25767 Albersdorf



Gemeinde Albersdorf

Bebauungsplan Nr. 27 „Dithmarsen Park II“ für das Gebiet „nördlich der Friedrichstraße (L 316), östlich des Schrumer Weges (K 40), südlich des Lundieker Weges und nordwestlich der Straße ‚Zur Wassermühle‘ (ehemalige Dithmarsen Kaserne)“

Bearbeitungsstand: 19.05.2009, § 10 BauGB
Bvh.-Nr.: 08053

Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Albersdorf
über das Amt Mitteldithmarschen,
Hindenburgstraße 18, 25704 Meldorf

Auftragnehmer

Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen GmbH
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 77 – 0, Fax: (0 48 35) 97 77 - 22

Projektbearbeitung

Projektleiter: Bernd Philipp
Diplom-Ingenieur für Stadt- und Regionalplanung
(0 48 35) 97 77 – 17, b.philipp@suk-ingenieure.de

Umweltbericht in Zusammenarbeit mit:
Planungsbüro Springer, Landschaftsarchitektur und Ortsplanung, Busdorf

Inhalt

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
2. Planerische Vorgaben	3
2.1 Landesraumordnungsplan, LEP 2009 –Entwurf-	3
2.2 Regionalplan	4
2.3 Entwicklungsgutachten	4
2.4 Flächennutzungsplan	5
3. Begründung der Planung	6
3.1 Planerisches Grundkonzept	6
3.2 Art der baulichen Nutzung	7
3.3 Maß der baulichen Nutzung	9
3.4 Grünordnung	10
3.5 Immissionsschutz	11
4. Verkehrserschließung	13
5. Technische Infrastruktur	14
5.1 Versorgung	14
5.2 Entsorgung	16
5.3 Altlasten	17
6. Bodenordnende Maßnahmen / Eigentumsverhältnisse	18
7. Flächenbilanzierung	18
8. Kosten	19
9. Umweltbericht	19
9.1 Veranlassung und Aufgabe des Umweltberichtes	19
9.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	19
9.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen	19
9.1.3 Schutzverordnungen	20
9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
9.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	21
9.2.2 Biotoptypenkartierung	21
9.2.3 Pflanzen und Tiere	23
9.2.4 Geologie und Boden	26
9.2.5 Altlasten	27
9.2.6 Wasser	28
9.2.7 Klima / Luft	29
9.2.8 Landschaft	30
9.2.9 Biologische Vielfalt	30
9.2.10 Mensch und Gesundheit	31
9.2.11 Kultur- und sonstige Sachgüter	32
9.2.12 Emissionsvermeidung und Entsorgung	33
9.2.13 Energetische Ressourcen	33
9.2.14 Darstellungen in sonstigen Plänen	34
9.2.15 Wechselwirkungen	34

9.3	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	35
9.3.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung	35
9.3.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	36
9.4	Auswirkungen auf die Umweltbelange	36
9.5	Vermeidung, Verringerung, Ausgleich von Eingriffen	37
9.5.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	38
9.5.2	Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen	38
9.5.2.1	Maßnahmenflächen	38
9.5.2.2	Knicks	39
9.6	Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen	39
9.6.1	Mensch	40
9.6.2	Tiere und Pflanzen	40
9.6.3	Boden	41
9.6.4	Wasser	43
9.6.5	Klima / Luft	44
9.6.6	Landschaftsbild	44
9.6.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	45
9.7	Zusätzliche Angaben	46
9.7.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	46
9.7.2	Fazit und Maßnahmen zur Überwachung	46
9.7.3	Zusammenfassung	46
10	Literaturverzeichnis	48
10.1	Literatur- und Quellenangaben	48
10.2	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	48
11.	Anlagen	49
11.1	Biotoptypen Dithmarsen Kaserne	50
11.2	Zusammenfassende Erklärung	51

Gemeinde Albersdorf

Bebauungsplan Nr. 27 „Dithmarsen Park II“ für das Gebiet „nördlich der Friedrichstraße (L 316), östlich des Schrumer Weges (K 40), südlich des Lundieker Weges und nordwestlich der Straße ‚Zur Wassermühle‘ (ehemalige Dithmarsen Kaserne)“

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Die Dithmarsen Kaserne Albersdorf wurde Ende 2007 geschlossen. Sie wurde im April 2008 entprivilegiert und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) übereignet. Die Fläche wurde zwischenzeitlich von der BIMA an einen privaten Investor veräußert.

Zur Vorbereitung der zivilen Nachnutzung der Kaserne wurden die 9. Änderung des Flächennutzungsplans für das Kasernengelände sowie für einen ersten Teilbereich (für den bereits kurzfristig konkrete Nutzungsabsichten bestehen) der Bebauungsplan Nr. 26 „Dithmarsen Park I“ aufgestellt. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplans Nr. 26 ist gefasst.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 26 umfasst den nordwestlichen Teilbereich der ehemaligen Dithmarsen Kaserne (Mob-Stützpunkt). Es liegt östlich des Schrumer Weges (K 40), südlich des Lundieker Weges und nördlich der Hauptzufahrt zur ehemaligen Kaserne. Auch die Hauptzufahrt zur K 40 befindet sich im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 26, dies ist gleichzeitig die Hauptzufahrt zum Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 27.

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Dithmarsen Park II“ umfasst nun den gesamten restlichen Teil im Nordosten, in der Mitte, im Osten und im Süden der ehemaligen Dithmarsen Kaserne. Das Plangebiet ist insgesamt ca. 28,4 ha groß. Im Nordwesten des Plangebietes wurden einige Baugebiete (östlich der Planstraße A und im Eckbereich der Planstraßen A und B) bereits durch den Bebauungsplan Nr. 26 überplant.

Aufgrund zum Teil veränderter Planungen in diesem ehemals zentralen Kasernenbereich werden diese Flächen nun in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 einbezogen, so dass mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 27 die dort im Bebauungsplan Nr. 26 getroffenen Festsetzungen, östlich der Planstraße A, außer Kraft gesetzt werden.

Nördlich und östlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südwestlich grenzt das Plangebiet an die bebaute Ortslage von Albersdorf im Bereich der Straße ‚Zur Wassermühle‘ mit einem landwirtschaftlichen Betrieb,

dem Mühlenteich und dem angrenzenden Freibad. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an das übergeordnete Straßennetz der Friedrichstraße (L 316) und dem von dort in Richtung Norden abzweigenden Schrumer Weg (K 40). Westlich des Schrumer Weges liegt das Gewerbegebiet ‚Hogen Haid‘.

Zur Vorbereitung der Konversion hatte das Amt KLG Albersdorf das ‚Entwicklungsgutachten Dithmarsen Kaserne‘ in Auftrag gegeben (AC Planergruppe Itzehoe, Bornholdt Ingenieure GmbH, Albersdorf, inspektour GmbH, Heide; Endbericht September 2007). Dieses wurde am 18.09.2007 durch die Gemeindevertretung Albersdorf beschlossen.

Das Entwicklungsgutachten sieht im Ergebnis für den Teilbereich des Plangebiets überwiegend eine gewerbliche Entwicklung vor. Daneben sollen die großflächigen und großzügigen Freiflächen der Sportanlagen auch weiterhin als Sport- und Freizeiflächen erhalten bleiben.

Dies ist zum einen im zentralen Bereich der offene, „grüne Sportplatz“, zum anderen im Süden und Südosten die Sporthalle mit dem davor liegenden Platz als Multifunktionsfläche und im südöstlichen Bereich Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen, wie u. a. einem neu anzulegenden Wohnmobilstellplatz (vergleiche Entwicklungsgutachten Masterplan, Seite 47).

Entsprechend des Entwicklungsgutachtens und der Planungsziele der Gemeinde werden überwiegend Gewerbegebiete und darüber hinaus sonstige Sondergebiete für Sport, Veranstaltungen, Bildung und Erholung festgesetzt. Daneben erfolgen zur Sicherung, vor allem des zentralen Sportplatzes, im relativ großen Umfang Festsetzungen von Grünflächen. Darüber hinaus werden die erforderlichen Erschließungsstraßen sowie die notwendigen Anlagen für die technische Infrastruktur (Versorgungszentrale, Regenrückhaltebecken) und die Belange von Natur und Landschaft in die Planung einbezogen.

Die Gemeinde Albersdorf hat bei der Veräußerung des Kasernengeländes angestrebt, dass das Kasernengelände insgesamt von einem Betreiber übernommen und in privater Regie entwickelt wird. Insofern deckt sich der Erwerb der Kaserne durch einen Betreiber mit den Entwicklungszielen der Gemeinde.

Als Ergebnis des Bieterverfahrens werden ggf. die nördlichen Teilflächen der Kaserne, im benachbarten Bebauungsplan Nr. 26 gelegen, an die ‚Perspektive Meldorf‘ als ein regionaler gemeinnütziger Träger für Maßnahmen zur Integration behinderter Menschen in den Arbeitsmarkt weiterveräußert. Auch dies findet die Zustimmung der Gemeinde.

Weitere Flächenteilungen sind nicht vorgesehen, so dass die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 27 weiterhin in „einer Hand“ verbleibt. Die Flächen werden als privater Gewerbepark durch den Vorhabenträger betrieben. Die Übernahme der Erschließungsflächen, von Grün- und Ausgleichsflächen oder von Ver- und Entsorgungsanlagen durch die Gemeinde ist ebenfalls nicht vorgesehen.

Zur Vorbereitung der Nachnutzung des Kasernengeländes war im ersten Schritt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dithmarsen Park I“ erforderlich und nun-

mehr für den deutlich größeren Teil des ehemaligen Kasernengeländes die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Dithmarsen Park II“.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landesraumordnungsplan, LEP 2009 –Entwurf-

Albersdorf liegt gemäß Landesraumordnungsplan (LROPI) innerhalb eines Raums mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Im ländlichen Raum sind die zentralen Orte die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen, insbesondere ehemals militärisch genutzter Flächen im Siedlungsbereich vorangetrieben und die Baulandreserven mobilisiert werden (vgl. LROPI, Ziffer 7.2 (3)).

Die Teilfortschreibung 2004 im Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein für Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs ist zu berücksichtigen. Danach sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere mit Ausweisung gewerblicher Bauflächen, in der Regel Festsetzungen zu treffen, die eine den landesplanerischen Zielen eines gestuften Versorgungssystems an geeigneten Standorten zuwider laufende Entwicklung durch sukzessiv erfolgende Einzelhandelsansiedlungen (Einzelhandelsagglomerationen) ausschließen (vgl. ebendort, Ziffer 7.5 (10)).

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2009 als Nachfolger des Landesraumordnungsplans liegt im Entwurf vor und befindet sich derzeit im Beteiligungsverfahren. Gemäß Entwurf zum Landesentwicklungsplan ist Albersdorf Unterzentrum im ländlichen Raum und liegt an der Landesentwicklungsachse ‚A 23‘.

Siedlungs-, Versorgungs- und Wirtschaftsschwerpunkte in den ländlichen Räumen sind die Zentralen Orte. Die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie die Bereitstellung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sind auf diese Orte zu konzentrieren (vgl. LEP –Entwurf-, Ziffer 5.4 (4)).

Vorrangig vor einer Neuausweisung von Gewerbeflächen sollen siedlungs- und stadtstrukturell geeignete Altstandorte, Brachflächen und Konversionsflächen genutzt werden. Größere Gewerbegebiete mit überörtlicher Bedeutung sind vorrangig in den Zentralen Orten auszuweisen (vgl. Ziffer 6.6 (1) und (2)).

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen, insbesondere ehemals militärisch und industriell-gewerblich genutzter Flächen im Siedlungsbereich vorangetrieben und die Baulandreserven mobilisiert werden.

Die Umweltqualität in den Städten und Gemeinden soll durch eine ökologisch orientierte Innenentwicklung und Attraktivitätssteigerung verbessert werden, insbesondere durch Sicherung von Grünflächen und innerörtlichen Grünachsen mit Übergang zur freien Landschaft (vgl. Ziffer 6.7 (4)).

2.2 Regionalplan

Die Gemeinde Albersdorf ist Unterzentrum mit rund 7.800 Einwohnern im Nahbereich (vgl. Regionalplan für den Planungsraum IV, Fortschreibung 2005). Der Nahbereich ist mit dem alten Amtsbereich des Amtes KLG Albersdorf identisch.

Als Unterzentrum soll die Gemeinde der Zielsetzung als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung 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 (vgl. RP IV, Ziffer 6.1).

Die Gemeinde Albersdorf ist anerkannter Luftkurort. Albersdorf ist Schulstandort und verfügt über eine gute Freizeitinfrastruktur sowie über eine gute Verkehrsinfrastruktur (BAB A 23, Landes- und Kreisstraßen sowie Bahnanschluss an die Linie Neumünster - Heide - Büsum). Bestimmend für die Struktur der Gemeinde war darüber hinaus bislang die Bundeswehr.

Die Gemeinde Albersdorf soll ihre Funktion als Wohnstandort und als Mittelpunkt eines Gebietes für die Intensivierung von Naherholung und Tourismus weiter entwickeln.

„Die Gemeinde Albersdorf hat darüber hinaus Bedeutung für die gewerbliche Wirtschaft und insoweit die Aufgabe, Flächenvorsorge für die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen zu treffen. Dabei muss aber auch auf ihre Funktion als Luftkurort Rücksicht genommen werden.

Wegen der [...] Autobahnabfahrt ist mit einem zunehmenden Siedlungsdruck auch bei gewerblichen Bauflächen zu rechnen.

Allerdings haben die kreisweiten Schwerpunkte für die gewerbliche Entwicklung (insbesondere Heide, Brunsbüttel, Meldorf) auch aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Vorrang“ (vgl. RP IV, Ziffer 6.3.1 Nr. 4).

Mit der Entscheidung zur Auflösung des Kasernenstandorts Albersdorf ist der Verlust von 740 Dienststellen und etlichen Stellen der zivilen Beschäftigten verbunden. Es wird gemäß RP IV vordringliche Aufgabe für den Nahbereich Albersdorf sein, raum- und umweltverträgliche Folgenutzungen vor allem für die leer fallenden Gebäude zu prüfen. Auf Ziffer 7.9.2 des RP IV wird verwiesen.

Die Gemeinde Albersdorf liegt innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Sie liegt zudem innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes der Gemeinde.

2.3 Entwicklungsgutachten

Im Rahmen des ‚Entwicklungsgutachtens Dithmarsen Kaserne‘ wurden Standort- und Bedarfsanalysen erstellt, Nutzungsüberlegungen und Eignungsprüfungen durchgeführt und daraus das Zielkonzept „Dithmarsenpark“ abgeleitet. Hinsichtlich der näheren Erläuterungen wird auf den Flächennutzungsplan bzw. das Entwicklungsgutachten verwiesen.

Der Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Dithmarsen Park II“ entspricht dem im Rahmen des Entwicklungsgutachtens erstellten Nutzungskonzept (Seite 42) und setzt auch die Inhalte des ‚Masterplans‘ (Seite 47) in den wesentlichen Punkten um.

2.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist in der zu Planungsbeginn rechtswirksamen Fassung für das Plangebiet eine Sonderbaufläche -Bund- aus. Im Ergebnis der Erstellung des „Entwicklungsgutachtens Dithmarsen Kaserne“ wurde empfohlen, die zukünftige gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Albersdorf auf das ehemalige Kasernengebiet zu konzentrieren.

Daher war es erforderlich, im Gemeindegebiet andernorts bisherige Gewerbeflächendarstellungen zu überprüfen, mit dem Ziel einer dortigen Gewerbeflächenreduzierung, unter anderem auch durch die Umwandlung in andere bauliche Nutzungsarten.

Die Gemeinde hat daher das Verfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes begonnen mit dem Planungsziel der Rücknahme einer gewerblichen Baufläche östlich des Muschenweges und südlich der Waldstraße (östlich Nordmarkhaus), die Umwandlung einer gewerblichen Baufläche zu einer gemischten Baufläche im Südwesten des westlich der K 40 liegenden Gewerbegebietes „Hogen Haid“ sowie die Darstellung weiterer Wohnbauflächen östlich der Mühlenstraße und südlich Karkloh.

Die Gemeinde hat sich entschieden, für das bisherige Kasernengelände die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes als ein eigenständiges Planänderungsverfahren aufzustellen. Dieses begründete sich in der erforderlichen Dringlichkeit der Schaffung von verbindlichem Baurecht auf dem bisherigen Kasernengelände. Das Verfahren der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, flächenmäßig nur auf das bisherige Kasernengelände beschränkt, konnte so zeitlich vorgezogen durchgeführt werden.

Für den nordwestlichen und westlichen Teilbereich des 9. FNP-Änderungsbereiches wurde im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 26 „Dithmarsen Park I“ aufgestellt, der sich nach Abschluss beider paralleler Planverfahren aus dem künftigen Flächennutzungsplan entwickelt hat.

Zeitlich versetzt wurde dann für den weiteren Teil des ehemaligen Kasernengeländes der Bebauungsplan Albersdorf Nr. 27 „Dithmarsen Park II“ aufgestellt. Für den Bebauungsplan Nr. 27 wurde am 16.10.2008 in der Gemeindevertretung Albersdorf der Aufstellungsbeschluss und am 17.02.2009 der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

In der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 27 im Norden und im Südwesten Gewerbegebiete dargestellt, mit einer Fläche für Versorgungsanlagen westlich des zentralen Sportplatzes und einem Regenrückhaltebecken im Nordosten. Im zentralen Plangebiet, südlich des Sportplatzes erfolgt die Darstellung eines eingeschränkten Gewerbegebietes. Die Einschränkung liegt darin, dass dort Gewerbe im Bereich Büro und Dienstleistungen angesiedelt werden sollen und erheblich störendes Gewerbe ausgeschlossen wird.

Im Südosten wird ein Sondergebiet für „Sport, Freizeit und Erholung“ dargestellt. Weiterhin erfolgen Festsetzungen von Grünflächen, sowohl als allgemeine Grünflächen, bzw. Parkanlagen, als auch für Sportplätze. Dieses wird ergänzt durch Wald und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Südöstlich des Plangebietes, im Bereich der Straße „Zur Wassermühle“ grenzt das Plangebiet an eine im Flächennutzungsplan dargestellte, gemischte Baufläche. Die Flächen nördlich und östlich des Plangebietes sind als Fläche für Landwirtschaft dargestellt und die Fläche des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 26 ist ebenfalls als Gewerbegebiet dargestellt.

Der jetzt vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 hat mit seinen vorgeschlagenen Gebietsfestsetzungen nur geringe Abweichungen von den Darstellungen der 9. Flächennutzungsplanänderung. Diese liegen im Rahmen der üblichen grobmaschigeren Darstellungen auf Flächennutzungsplanebene. Somit kann festgestellt werden, dass nach Rechtswirksamkeit der 9. Flächennutzungsplanänderung sich auch der Bebauungsplan Nr. 27 aus dem dann geltenden Flächennutzungsplan entwickeln wird.

Für die 9. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 27.07.2008 in der Gemeindevertretung Albersdorf der Feststellungsbeschluss gefasst. Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde zwischenzeitlich genehmigt.

3. Begründung der Planung

3.1 Planerisches Grundkonzept

Das insgesamt ca. 35 ha große zusammenhängende ehemalige Kasernengelände soll zukünftig einheitlich als Gewerbepark in Kombination mit einem Sport-, Freizeit- und Erholungsgebiet betrieben und bewirtschaftet werden. Diese Nutzungskombinationen haben sich als Ergebnis aus dem im Jahre 2007 erstellten Entwicklungskonzept herauskristallisiert, welches eine möglichst optimale und auch ressourcenschonende Nachnutzung vorhandener Anlagen, Flächennutzungen und der Nutzung bestehender Erschließungsfunktionen vorsieht.

Das Gesamtgebiet der ehemaligen Kaserne und damit auch der Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 wird als Gewerbepark mit ausschließlich privater Infrastruktur betrieben. Hieraus ergibt sich auch die Konsequenz, dass die im B-Plan festgesetzten Verkehrsflächen ausschließlich als private Verkehrsflächen festgesetzt werden. Gleiches gilt für die Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie für ihre Grünflächen.

Wie bei einem privaten Gewerbepark üblich, bleibt daher auch die vorhandene Umzäunung der Gesamtanlage erhalten mit einer jeweils geregelten Zugänglichkeit zu den angrenzenden öffentlichen Erschließungsflächen.

Die Haupteinschließung erfolgt über den Schrumer Weg. Darüber hinaus verfügt der Bebauungsplan Nr. 27 noch über eine zusätzliche und untergeordnete Verkehrsan-

bindung, die im Südosten des Plangebietes die Planstraße F an die öffentliche Verkehrsfläche der Gemeindestraße ‚Zur Wassermühle‘ anbindet.

Aus den im Entwicklungsgutachten und der sich daraus abgeleiteten 9. Flächennutzungsplanänderung dargestellten Planungszielen einer Erhaltung und Weiternutzung des gesamten Gebäudebestandes sowie den mit den Investoren abgestimmten Entwicklungszielen ergibt sich für die verbindliche Bauleitplanung eine eng am Bestand ausgelegte Planung. Gleichmaßen gilt es, alle städtebaulich bedeutsamen Grün- und Freiflächen zu sichern.

Neben dem Bestanderhalt ist planerisch auch eine spätere Nachverdichtungsmöglichkeit zu sichern, um so eine nachhaltige und weitere bauliche Entwicklungen ermöglichende Planung aufzustellen. Diese baulichen Nachverdichtungen bewegen sich allerdings nur in einem solchen Rahmen, dass – hier vor allem aufgrund der bereits vorhandenen erheblichen Flächenversiegelung – die erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen und Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden können.

Aufgrund des planerischen Grundkonzeptes - der Akzeptanz der aus der Kasernenzeit übernommenen Erschließungs- und Gebäudestruktur - ergibt sich für die Nutzungsstruktur des Bebauungsplanes Nr. 27, dass es gewissermaßen zwei durch die zentralen Grün- und Sportflächen getrennte Gewerbebezonen gibt. Über die von der Hauptzufahrt nach Norden abzweigende Planstraße A und die anschließende Planstraße B mit einer verkehrlichen „Wendeschleife“ werden die Gewerbegebiete in den Bauquartieren 1 bis 4 erschlossen.

Die südliche „Gewerbe- und Sondergebietszone“ mit den Gewerbegebieten in den Bauquartieren 5 bis 9 und den Sondergebieten in den Bauquartieren 10 und 11 werden durch den von der Hauptzufahrt abzweigenden Straßenring der Planstraßen C, E und D erschlossen, mit einer Nebenanbindung im Südosten über die Planstraße F an die Gemeindestraße ‚Zur Wassermühle‘.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Gemäß des Planungszieles der Gemeinde, welches sich bereits durch die Flächendarstellungen im Bereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes dokumentiert, wird der überwiegende Teil des Plangebietes gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Daneben werden gemäß § 11 BauNVO zwei sonstige Sondergebiete festgesetzt.

Aufgrund der vorhandenen Erschließungsstruktur, die jetzt als Planstraßen A (befindet sich ausschließlich im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 26) bis F als private Verkehrsflächen festgesetzt werden und aufgrund der zu erhaltenden Grünstrukturen, ergeben sich im Plangebiet unterschiedliche Bauquartiere.

So werden über die Planstraße A mit der Fortführung als Planstraße B in den Bauquartieren 1 bis 4 mit insgesamt 4,62 ha Fläche Gewerbegebiete festgesetzt. Weiterhin am „Verkehrszweig“ der Planstraße B gelegen, östlich des Gewerbegebietes, im Bauquartier 4, befindet sich eine 6.700 m² große Fläche für Entsorgungsanlagen, hier für ein Regensickerbecken.

Östlich der Planstraße A liegt die ca. 4.250 m² große Fläche für Versorgungsanlagen mit der Energiezentrale des gesamten ehemaligen Kasernengeländes. Nördlich angrenzend wird diese durch eine Grünfläche von einer weiteren ca. 1.400 m² großen Fläche für ein Regenrückhaltebecken abgetrennt.

Beide Flächen waren bereits durch den B-Plan Nr. 26 überplant, wurden jedoch zur Abrundung und aufgrund kleinerer Änderungen im Umgebungsbereich auch in den Bebauungsplan Nr. 27 einbezogen.

Der südliche Erschließungszweig mit den Planstraßen C, D und E erschließt die Bauquartiere 5 bis 9 und weitere Gewerbegebiete mit insgesamt ca. 6,6 ha Fläche. An den Planstraßen D und E befinden sich die Bauquartiere 10 und 11 mit den dort festgesetzten sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO mit zusammen ca. 3,3 ha.

Im Bauquartier 10 befinden sich der frühere Exerzier- und Sportplatz sowie die östlich angrenzende Sporthalle. Gemäß der städtebaulichen Festsetzung im Teil B dient dieses Sondergebiet Zwecken des Sports und für kulturelle Zwecke, insbesondere kulturellen Veranstaltungen. In dieses Sondergebiet ist auch das ehemalige Casinogebäude einbezogen, so dass dort auch eine Schank- und Speisewirtschaft inklusive Party- und Getränkeservice zulässig ist.

Für das östlich der Planstraße E gelegene, nach § 11 BauNVO festgesetzte Sondergebiet wird im Teil B in der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 bestimmt, dass hier nicht wesentlich störende Sporteinrichtungen, Bildungseinrichtungen und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sind. Östlich hinter den vorhandenen Gebäuden ist die Anlage eines Wohnmobilplatzes zulässig.

Der Wohnmobilstandort und die Sportanlagen stellen eine ergänzende Nutzung zu den vorhandenen, gemeindlichen Freizeit- und Erholungseinrichtungen im Bereich des Mühlenteiches mit dem dort vorhandenen Freibad dar.

Der vorhandene ca. 13.000 m² große Platz im Sondergebiet 1 des Bauquartiers 10 bietet aufgrund seiner Lage innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes abseits der gemeindlichen Wohngebiete gute Voraussetzungen für diverse Veranstaltungen, z. B. für den Gewerbemarkt oder auch für Open-Air-Konzerte. Für Veranstaltungen ist die Freizeitlärmrichtlinie oder weitergehend die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zu beachten. Die regelmäßige Durchführung größerer Konzerte ist nicht beabsichtigt.

Östlich und südlich des Sondergebietes 2 im Bauquartier 11 kann das Gesamtgebiet durch die Festsetzung ökologischer Kompensationsmaßnahmen gegenüber dem Bereich „Wassermühle“ intensiv eingegrünt werden. Die Planstraße F verbindet dann den Bereich schon vorhandener Freizeiteinrichtungen mit den neuen Freizeiteinrichtungen im ehemaligen Kasernengelände.

Über die textlichen Festsetzungen erfolgen verschiedene Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten der verschiedenen Baugebiete. So erfolgt für die an der Planstraße C gelegenen, eingeschränkten Gewerbegebiete in den Bauquartieren 6-9 die Einschränkung, dass dort Produktions- und Handwerksbetriebe, sowie Tankstellen

nicht zulässig sind. Dort sollen vorrangig Büro- und Dienstleistungsnutzungen angesiedelt werden.

Weiterhin erfolgt für sämtliche Gewerbegebiete die einschränkende Festsetzung, die die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen so stark einschränkt, dass diese nur angesiedelt werden dürfen, wenn die Geschossfläche 300 m² nicht überschreitet, nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs gehandelt wird und der Einzelhandel mit einem im Gewerbegebiet ansässigen Gewerbebetrieb in einem räumlichen und betrieblichem Zusammenhang steht.

In den Gewerbegebieten in den Bauquartieren 1 bis 5 werden auch Betriebswohnungen ausgeschlossen, damit es möglich ist, dort Betriebe anzusiedeln, die das Wohnen stören würden, z. B. durch abendliche oder nächtliche Tätigkeiten. In den Gewerbegebieten der Bauquartiere 6 bis 9 (mit überwiegender Büro- und Dienstleistungsnutzung) ist ein derartiger Ausschluss des Baus von Betriebswohnungen nicht erforderlich.

Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete 8 und 9 sind zur Sicherung von Schulungs- und Unterbringungsmöglichkeiten nur Betriebe zulässig, die nicht wesentlich stören. Insbesondere die Gebäudestruktur der ehemaligen Mannschaftsunterkünfte ist für Schulungs- und Unterbringungsmöglichkeiten z. B. auch in Kombination mit einem Hotel besonders geeignet.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Mit Ausnahme der Sondergebiete erfolgt in sämtlichen anderen Baugebieten die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung durch Festsetzungen der Grundflächenzahlen (GRZ), der Anzahl der Vollgeschosse und durch maximale Gebäudehöhen.

Die Gewerbegebiete in den Bauquartieren 1 bis 5 erhalten insgesamt eine GRZ von 0,8 bei der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen und Gebäude- bzw. Firsthöhen von 10 bis 12 m.

Die eingeschränkten Gewerbegebiete erhalten dagegen im Bauquartier 6 (mit einer GRZ von 0,4) und in den Bauquartieren 7 bis 9 (mit einer GRZ von 0,6) eine deutlich geringere Dichte-Festsetzung. Dort werden in den Bauquartieren 6 und 7 zwei, in den Bauquartieren 8 und 9 drei Vollgeschosse mit den am Bestand orientierten Firsthöhen von 10 bis 14 m festgesetzt.

In den Gewerbegebieten 4 bis 7 befinden sich vorhandene Gebäude innerhalb des nach Landeswaldgesetz erforderlichen Waldabstandes. Dies gilt auch für das Pförtnerhaus innerhalb der privaten Grünfläche –Parkanlage– im Bereich der Hauptzufahrt. Aufgrund des Planungszieles einer weitest gehenden Bestandserhaltung erfolgt bei diesen Gebäuden genau an der Gebäudeaußenkante die Festsetzung einer Baulinie. Das bedeutet, dass die dort vorhandenen Gebäude baulich nicht erweitert werden dürfen.

In den anderen Bereichen der Gewerbe- und Sondergebiete werden dann relativ weiträumig Baugrenzen festgesetzt, die eine hohe Flexibilität bei Anbauten, Umbau-

ten oder ergänzenden Neubauten ermöglichen. In den sonstigen Sondergebieten erfolgt aufgrund der verhältnismäßig hohen Versiegelung der Außenbereiche keine GRZ-Festsetzung, sondern im Teil B werden für Gebäude und befestigte Außenflächen maximale Grundflächen festgesetzt.

In den Gewerbegebieten 1 bis 6 wird abweichende Bauweise festgesetzt. Hier dürfen die Gebäude im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) ohne Längenbegrenzung errichtet werden. Hinsichtlich des Grenzabstandes gilt weiterhin die offene Bauweise.

Innerhalb des Gewerbegebietes Nr. 7 gilt für das Bestandsgebäude mit einer Länge von ca. 58 m ebenfalls die abweichende Bauweise. Im übrigen Plangebiet wird offene Bauweise festgesetzt.

3.4 Grünordnung

Das Kasernengelände ist durch eine Grünstruktur, bestehend aus Knicks, kleineren Waldflächen und den großen Grünflächen der Sportanlagen geprägt. Diese soll durch entsprechende Festsetzungen in den jeweiligen Bebauungsplänen gesichert werden. Das gesamte ehemalige Kasernengelände ist durch einen teilweise sehr qualitätsvollen und intensiven Gehölz- und Baumbestand geprägt.

Das städtebauliche Ziel der Konversion des ehemaligen Kasernengeländes ist daher nicht nur ein möglichst umfassender Erhalt der baulichen Ressourcen auf dem Gelände durch eine sinnvolle Nachnutzung, als Folge ergibt sich ein weitest gehender Erhalt der Bepflanzung und des stark durchgrüneten Gebietscharakters. Neben dem Erhalt und der Pflege der Gehölze gehört dazu auch der Erhalt der gut gepflegten, offenen Freiflächen, größtenteils als Rasenflächen. Der Ausgleich soll innerhalb des Bebauungsplans erfolgen; dies bedingt die Sicherung und Erhaltung der hochwertigen Freiflächenstruktur.

Für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 27 sind dies insbesondere die großen Flächen des Rasensportplatzes, der von Norden, vom Lundieker Weg kommende Knick und der das gesamte Plangebiet von Nordwesten nach Südosten durchquerende Knick. Diese Knick- und Sportplatzflächen werden an mehreren Standorten durch kleine Waldflächen ergänzt.

Die ökologischen Kompensationsmaßnahmen greifen diese vorhandenen Grünstrukturen auf und sollen diese vor allem am Plangebietsrand ergänzen und erweitern. So kann dies zur Verbesserung des Landschaftsbildes an der Außengrenze des ehemaligen Kasernengeländes beitragen.

Das Plangebiet befindet sich auf einer sandigen bis lehmigen Grundmoräne in einer Höhenlage von ca. 25,0 bis 38,0 m ü. NN. Die potenziell natürliche Vegetation wäre ein Buchen- Eichenwald mit meist lückiger Baumschicht von Stiel- und Traubeneichen, Rotbuche sowie Moor- und Weißbirke mit Eberesche, Hasel und Schwarzem Holunder.

Vor dem Neubau der Kaserne (ab 1961) war die Fläche landwirtschaftlich genutzt und durchzogen von beidseitig mit Knicks bestandenen Reddern als landwirtschaftli-

che Wege sowie einigen kleinen Gehölzbereichen. Ein Teil dieser Grünstrukturen ist beim Kasernenbau erhalten geblieben. Darüber hinaus haben sich durch ‚Tarnanpflanzungen‘ oder Sukzession im Kasernengebiet mehrere kleine Waldflächen entwickelt, die gemäß Landeswaldgesetz (LWaldG) als Waldflächen zu definieren sind.

Gemäß § 24 des Landeswaldgesetzes (LWaldG) ist zum bestehenden Waldrand ein Abstand von 30 m von Bebauung freizuhalten. Die Untere Forstbehörde hat im Hinblick auf die historisch gewachsene Situation, den kleinteiligen Waldbestand und den vorhandenen Laubbaumbestand einer Unterschreitung des Waldabstandes zugestimmt.

Neue Gebäude und damit die Baugrenzen müssen mindestens 20 m und bedingt durch die Hauptwindrichtung (aus West bis Südwest) Richtung Osten und Nordosten mindestens 25 m zum Waldrand einhalten. Der reduzierte Waldschutzstreifen wurde insoweit nachrichtlich in die Planung übernommen.

Ein untergeordneter Teil des Gebäudebestandes liegt weiterhin innerhalb des reduzierten Waldschutzstreifens. Diese Gebäude müssen zukünftig mindestens einen Abstand von 10 m zum Waldrand aufweisen.

Einer Weiternutzung des Gebäudebestandes kann hier aus Sicht der Forstbehörde ausnahmsweise zugestimmt werden, da aufgrund der bisherigen militärischen Nutzung von einer besonderen Stand- und Brandsicherheit ausgegangen werden kann. Damit sind auch Umnutzungen im Gebäudebestand möglich, soweit die forstwirtschaftlichen Belange nicht mehr als bisher beeinträchtigt werden. Neubauten innerhalb des Waldschutzstreifens sind jedoch nicht zulässig.

Soweit ein Waldabstand von 10 m durch Bestandsgebäude unterschritten wird, ist der Wald umzuwandeln. Hier ist überwiegend ein Waldrand mit Sträuchern und Gehölzen auszubilden. Bäume über 10 m sind im Hinblick auf die Windwurfgefahr zu entfernen. Die Waldumwandlung wurde mit Bescheid der Forstbehörde vom 16.04.2009 genehmigt.

Flächen für eine Ersatzaufforstung werden im Plan in Ergänzung bestehender Waldflächen angeordnet. Die Waldumwandlung und Ersatzaufforstung erfolgen gemäß § 9 Landeswaldgesetz in einem eigenen Verfahren. Die Flächen für die -Ersatzaufforstung- werden insoweit nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

3.5 Immissionsschutz

Bei der Betrachtung möglicher Auswirkungen der geplanten Neunutzung auf angrenzende Bereiche sind mögliche Beeinträchtigungen durch Lärm, durch Gerüche oder durch visuelle Beeinträchtigungen denkbar.

Auf die Funktion der Gemeinde als Luftkurort ist Rücksicht zu nehmen. Daher ist es das planerische Ziel, in dem Gewerbepark "Dithmarsen Park" keine emittierenden Betriebe anzusiedeln, die zu Geruchs- oder Lärmbelastung in der Gemeinde führen.

Da das Plangebiet nicht als Industriegebiet, sondern „nur“ als Gewerbegebiet, teilweise als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt ist, sind dort weder innerhalb des Plangebietes noch außerhalb Lärmwerte zu erwarten, die über die Schallereignisse hinausgehen, die beim früheren Betrieb als Kasernengelände auftraten.

In der DIN 18005 wird für Gewerbegebiete ohne Emissionsbegrenzung ein flächenbezogener Schalleistungspegel von tags und nachts 60 dB (A) / m² angegeben. Aufgrund der vorhandenen Gewerbestruktur sollen Teilflächen nicht als "normale" Gewerbegebiete, sondern als Büro- und Dienstleistungsstandort im zentralen Bereich insgesamt höherwertig entwickelt werden.

Aus diesem Ziel heraus ergeben sich für bestimmte Bereiche Einschränkungen in den Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbegebiete. So werden in Teil B in den Festsetzungen unter 1.2 (1.2.1 bis 1.2.3) für die Gewerbegebiete 6 bis 9 im zentralen Bereich des Plangebietes, beidseitig der Planstraße C, Einschränkungen in der Nutzbarkeit der Gewerbegebiete festgesetzt, so dass diese in der Planzeichnung als "eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)" dargestellt werden.

In Teil B wird über die Festsetzung 1.2.1 bestimmt, dass die eingeschränkten Gewerbegebiete 6 bis 9 vorrangig als Büro- und Dienstleistungsstandorte zu entwickeln sind und daher Produktions- und Handwerksbetriebe, die sonst nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO in Gewerbegebieten zulässig sind und Tankstellen (nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO), nicht zulässig sind.

In der textlichen Festsetzung Nr. 1.2.2 wird dann für alle weiterhin dort zulässigen Betriebe festgesetzt, dass dieses nur Betriebe sein dürfen, welche die dort gedachte Nutzung von Schulungs- und Unterbringungsmöglichkeiten nicht wesentlich stören. Da Schulungs- und Unterbringungseinrichtungen in Bezug auf Störungen durch Lärm einen erhöhten Schutzbedarf haben, ist die Begrifflichkeit "nicht wesentlich stören" in dem Sinne der Verwendung dieses Störgrades analog zu den nach § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebieten anzuwenden.

Da gemäß der Festsetzung 1.1.3 Betriebsleiterwohnungen nur in den eingeschränkten Gewerbegebieten Nr. 6 bis 9 zulässig sind (wobei die dazugehörigen Betriebe auch in den Gewerbegebieten Nr. 1 bis 5 und in den Gewerbegebieten des Bebauungsplanes Nr. 26 angesiedelt sein können) wird so auch diese spezielle Wohnnutzung vor zu starken Lärmbelastigungen geschützt.

Dadurch ist es in den Gewerbegebieten Nr. 1 bis 5 ohne diese Einschränkungen und mit Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen, eher möglich, auch Wochenend- oder Nachtarbeiten zuzulassen.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind im Bedarfsfall insbesondere mit Bezug auf die außerhalb des Plangebietes liegenden Mischgebiete im Rahmen der Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahren Schallgutachten für die jeweils einzelnen Vorhaben zu erstellen, die eine Einhaltung der zulässigen Schallwerte belegen.

Um den Schutzstatus des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes im Bereich der Wassermühle, südöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, darzustellen, wurde in der Planzeichnung sowohl der volle Immissionsschutz-Kreis (190,0 m Radius), wie der halbierte Immissionsschutz-Kreis (95,0 m Radius) eingetragen.

Im B-Plan festgesetzte Baugebiete befinden sich alle außerhalb des halben Immissionsschutzkreises (vgl. Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein: Immissionsschutzstellungnahme (Az.: Abt. 7 AG), Futterkamp, 14.04.2008). Nur Teile der Sondergebiete 1 und 2 mit den Gebäuden Nr. 9, 16 und 22 sowie der größte Teil des Wohnmobilstellplatzes liegen innerhalb des vollen Immissionsschutz-Kreises.

Einerseits handelt es sich bei den betroffenen sonstigen Sondergebieten "Sport, Bildung und Erholung" um eine Gebietskategorie mit erhöhtem Schutzanspruch, andererseits werden Wohnmobilstellplätze meistens nur für Kurzaufenthalte genutzt. Zudem liegt das Plangebiet in einer Nebenwindrichtung zum Standort des landwirtschaftlichen Betriebes.

Der landwirtschaftliche Betrieb führt Rinderhaltung durch, die im Vergleich zu Schweinen oder Hühnern als wenig störend einzustufen sind, so dass wesentliche Störungen der geplanten Nutzungen nicht zu erwarten sind.

Vorsorglich wird allerdings darauf hingewiesen, dass es aufgrund der Lage des landwirtschaftlichen Betriebes unmittelbar an der Plangebietsgrenze möglich ist, dass zeitlich begrenzt Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) auftreten, die aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebes resultieren.

4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch die im Osten verlaufende Kreisstraße 40, den Schrumer Weg, erschlossen. Die K 40 bindet ca. 120 m südlich der Gewerbegebietshauptzufahrt an die Landesstraße 316 (Friedrichstraße) an, die Albersdorf mit Heide verbindet und somit das Plangebiet mit dem übergeordneten Straßennetz verknüpft.

Die Kreisstraße 40 und die Landesstraße 316 befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsbereiche. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt hier ausschließlich über die vorhandene Zufahrt zur ehemaligen Bundeswehrekaserne im Abschnitt 010, Station 5,530 der K 40.

Direkte Zufahrten zur freien Strecke der Landesstraße 316 und zur freien Strecke der Kreisstraße 40 dürfen darüber hinaus nicht angelegt werden. Die Anbauverbotszonen von 20 m zur Landesstraße 316 und von 15 m zur Kreisstraße 40, jeweils gemessen vom Fahrbahnrand, sind zu berücksichtigen. Auf § 29 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) wird verwiesen.

Eine Nebenzufahrt im Bereich der Sondergebiete bindet das gewerbeparkinterne Straßennetz über die Planstraße F an die Gemeindestraße ‚Zur Wassermühle‘ an, über die in 220 m Entfernung in südwestlicher Richtung eine Anbindung an die Landesstraße 316 (Friedrichstraße) erfolgt.

Da die Straße ‚Zur Wassermühle‘ die Zufahrt zu dem landwirtschaftlichen Betrieb ‚Zur Wassermühle 10‘ darstellt, ist insbesondere während der Durchführung von Veranstaltungen im Plangebiet sicherzustellen, dass auch in dieser Zeit die Zufahrt zu dem landwirtschaftlichen Betrieb über die Straße ‚Zur Wassermühle‘ uneingeschränkt gewährleistet ist.

Ein direkter Bahnanschluss ist nicht vorhanden. Im Süden des ehemaligen Kasernengeländes streift die Bahntrasse Büsum - Albersdorf - Neumünster das Gebiet, und laut Entwicklungsgutachten wäre dort eine neue Schienenanbindung des gesamten Gewerbeparks realisierbar.

Die Erschließung für den Kraftfahrzeugverkehr erfolgt über private Verkehrsflächen, an welche auch die privaten Verkehrsflächen im Bebauungsplan Nr. 26 anschließen. Eigentümer der privaten Verkehrsflächen ist der private Gewerbeparkbetreiber. Innerhalb der privaten Verkehrsflächen entsprechen die Straßenbreiten und die Kurvenradien den Anforderungen der EAE 85/95 bzw. der Rast 06 für Gewerbegebiete.

Im Sinne des Entwicklungszieles einer optimalen Nachnutzung der vorhandenen Kasernenstraßen werden die neuen Planstraßen auf diesen ehemaligen Kasernenstraßen festgesetzt, die aufgrund der dortigen früheren Fahrzeugbewegungen ohnehin für schwere Fahrzeuge gebaut wurden.

Die privaten Straßenverkehrsflächen werden ergänzt durch drei private Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung von Parkplatzflächen nördlich der Planstraße C und in Verlängerung der Planstraße D. Diese Parkplatzflächen dienen vor allem dem Besucherverkehr. Die private Grünfläche nordöstlich der Planstraße F dient bei größeren Veranstaltungen gelegentlich als Behelfsparkplatz.

Der an der Kreisstraße 40 verlaufende, dem Schrumer Weg zugeordnete Fußweg wird als öffentliche Verkehrsfläche - Rad- und Fußweg - festgesetzt. Die öffentliche Nutzungsmöglichkeit ist bereits grundbuchlich abgesichert.

Die innerhalb des Plangebietes bestehenden gesonderten Fußwege sind als private Grünflächen –Parkanlagen- festgesetzt, regelmäßig zu pflegen und für die interne fußläufige Erschließung des Gewerbeparks weiterhin zu nutzen.

Eine private Grünfläche - Parkanlage - zwischen den Baugebieten 1 und 2 ist als potentielle alternative Trassenführung zur Planstraße B dauerhaft von Bebauung freizuhalten.

5. Technische Infrastruktur

Das gesamte ehemalige Kasernengelände ist von einem dichten Netz von Ver- und Versorgungsleitungen durchzogen. Folgende vorhandenen Hauptleitungen sind in der Planunterlage in den Baugebieten nachrichtlich eingetragen: SW Schmutzwasser, FW Fernwärme, W Trinkwasser, E Elektrizität, Gas. Ansonsten verlaufen die Versorgungsleitungen überwiegend im Straßenseitenbereich. Fernmeldeleitungen und sonstige Elektrizitätsleitungen sind aus Übersichtlichkeitsgründen nicht dargestellt.

5.1 Versorgung

Die Leitungen werden überwiegend in die Versorgungszentrale östlich der Planstraße A geführt und von dort aus überwacht, gesteuert und verteilt. Für diese vorhande-

ne und weiter zu betreibende zentrale Versorgungsanlage ist im Bebauungsplan eine 4.250 qm große „Fläche für Versorgungsanlagen“ festgesetzt.

Die öffentlichen Leitungsträger führen von außerhalb des Plangebietes ihre Versorgungsanlagen in die Versorgungszentrale. Dort befinden sich für alle Versorgungsträger die Übergabestationen, da die interne Verteilung dann im Rahmen des Gewerbeparkbetriebes privat erfolgt. Bei der Neunutzung und bei möglichen Neubauten sind die vorhandenen und teilweise durch Baufelder verlaufenden Leitungen zu beachten und gegebenenfalls zu verlegen.

Seit 1998 wird das Trinkwasser durch das Wasserwerk Odderade in das über 5.400 m lange Wassernetz der ehemaligen Kaserne eingesetzt. Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch den Wasserverband Süderdithmarschen. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Grundwassereinzugsgebietes des Wasserwerkes Odderade mit seinen Fassungen Odderade und Albersdorf.

Laut Mitteilung des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Flintbek, vom 09.02.2009 ist vorgesehen, ein Wasserschutzgebiet auszuweisen. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 27 läge dann in der Schutzzone III A.

Es wird darauf hingewiesen, dass Aufwendungen für die Löschwasserversorgung vom Wasserverband Süderdithmarschen nur übernommen werden, soweit diese mit den technischen, hygienischen sowie verbrauchsabhängigen Anforderungen vereinbar und aus Unterhaltungsgründen für den Verband notwendig sind.

Es ist für die Gewerbegebiete und für die Sondergebiete ein Löschwasservolumenstrom von mindestens 1.600 l pro Min. über zwei Stunden aus einer maximalen Entfernung von 300 m zu gewährleisten. Dies ist im Rahmen des weiteren Baugenehmigungsverfahrens durch den Eigentümer nachzuweisen.

Das von E.ON Hanse gelieferte Gas wurde ausschließlich für Heizzwecke genutzt und ein internes Gasnetz zur weiteren Verteilung ist nicht vorhanden. Die vorhandene Gasleitung wird seit 2006 nicht genutzt. Zur Sicherung einer weiteren vorhandenen Gasleitung nordöstlich entlang der L 316 und östlich der K 40 ist in der Planzeichnung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger festgesetzt, welches an der Hauptzufahrt des Dithmarsen Parks endet.

Das gesamte ehemalige Kasernengelände ist mit einer zentralen Fernwärmeversorgung ausgestattet, die eine Leitungslänge von mehr als 3.100 m aufweist. Die Fernwärme wird in der Versorgungszentrale mittels Gas-/Ölbrennern erzeugt. Im Winter wurde durch die nördlich im Gemeindegebiet von Arkebek befindliche Biogasanlage zusätzlich Abwärme eingespeist. Die weitere Wärmeversorgung durch die Biogasanlage in Arkebek wird angestrebt. 95 % des Fernwärmenetzes der Kaserne wurden 1990 erneuert.

Die Nutzung der Versorgungszentrale für eine gemeindeweite Fernwärmeversorgung wird derzeit geprüft (Stand Anfang 2009). Zur Versorgung des Schwimmbades wurde zwischenzeitlich eine Leitung verlegt. Diese wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Es ist insbesondere innerhalb der Fläche für Wald-Ersatzaufforstung- eine Leitungstrasse von 5,0 m Gesamtbreite von Bepflanzung freizuhalten.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die E.ON Hanse, dessen Leitungen von der K 40 durch das Gewerbegebiet Nr.1 des Bebauungsplanes Nr. 26 verlaufen bis zur Versorgungszentrale, von wo aus eine interne Verteilung erfolgt. Das Leitungsrecht parallel der K 40 und der L 316 dient auch zur Sicherung der vorhandenen Stromleitungen der E.ON Hanse.

Die Sicherung der Ver- und Entsorgungsleitungen, so z. B. für Leitungen zur Telekommunikationsversorgung durch die Deutsche Telekom, die der internen Versorgung des Gebietes dienen, erfolgt durch vertragliche und grundbuchliche Absicherungen zwischen dem jeweiligen Versorgungsunternehmen und dem Flächeneigentümer.

Vorrangig sollen die festgesetzten privaten Verkehrsflächen und die durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgelegten Trassen zur Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen genutzt werden. Die hierfür notwendigen vertraglichen bzw. grundbuchlichen Absicherungen sind zwischen dem Versorgungsunternehmen und dem Eigentümer direkt zu vereinbaren.

5.2 Entsorgung

Die Schmutz- und Regenwasserleitungen werden im südöstlichen Bereich der ehemaligen Kaserne im Bereich der Straße ‚Zur Wassermühle‘ an das örtliche zentrale Leitungsnetz der Gemeinde Albersdorf angeschlossen. Das Schmutzwasser wird von dort zur Klärung in die Kläranlage Albersdorf geführt, die von der Abwasserentsorgung Albersdorf GmbH betrieben wird.

Die Planung und Durchführung von baulichen Änderungen im Bereich des Anschlusses an die öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation muss jeweils in enger Abstimmung mit der Abwasserentsorgung Albersdorf GmbH stattfinden.

Sofern im Rahmen von Neubaumaßnahmen auch Gewerbebetriebe mit erhöhtem Fettanteil im Abwasser geplant sind, ist eine entsprechend dimensionierte Abscheideranlage für Fett gemäß DIN 4040 vorzuhalten und zu betreiben. Hinsichtlich des Betriebes und der Unterhaltung der Abscheideranlagen auf dem Gelände des "Dithmarsen Parkes" (Indirekteinleiter) wird auf das geltende Satzungsrecht der Gemeinde Albersdorf verwiesen.

Sowohl die Schmutzwasser-, wie auch die Regenwasserkanalisation wurden im Jahre 2005 saniert. Die Regenwasserentsorgung im ehemaligen Kasernengebiet erfolgt über ein internes Freigefällesystem in zwei Regenrückhaltebecken und ein Versickerungsbecken, die durch Überlaufleitungen miteinander verbunden sind.

Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 27 befindet sich östlich der Planstraße A eines der erwähnten Regenrückhaltebecken, für die im Bebauungsplan eine 1.390 m² große Fläche als „Fläche für Entsorgungsanlagen“ festgesetzt wird. Ein weiteres 6.710 m² großes Regenrückhalte- und Regensickerbecken befindet sich östlich des Gewerbegebietes im Bauquartier 4, am Übergang zur freien Landschaft.

Von den Regenrückhaltebecken und vom Regensickerbecken bestehen jeweils Überläufe in das südliche ca. 2.860 m² große Regenrückhaltebecken. Dieses ist an

die örtliche Entwässerungsleitung im Bereich der Straße „Zur Wassermühle“ angebunden.

Der im weiteren Verlauf vorhandene Entwässerungsgraben wird betrieben von dem Sielverband Obere Gieselau, der dem Deich- und Hauptsielverband Dithmarschen angeschlossen ist. Die Planung und Ausführung der erforderlichen Maßnahmen zur Einleitung des Oberflächenwassers und geklärter Abwässer in die Verbandsanlagen hat im Einvernehmen mit dem zuständigen Sielverband zu erfolgen. Verbandsanlagen selbst sind durch die Planung nicht betroffen.

Hinsichtlich der Abfallentsorgung ist ein Befahren der Straßen mit 3-achsigen Müllfahrzeugen möglich. Da die gebietsinternen Verkehrsflächen als private Verkehrsflächen festgesetzt sind und daher im Normalfall durch die Müllsammelfahrzeuge nicht befahren werden, wird der private Flächeneigentümer eine ergänzende schriftliche Vereinbarung mit dem Entsorgungsunternehmen treffen.

5.3 Altlasten

Für die gesamte Dithmarsen-Kaserne wurde im Jahre 2005 durch das Ingenieurbüro GeoC GmbH eine Erfassung und Erstbewertung von kontaminationsverdächtigen Flächen erarbeitet.

Aufbauend auf den Erstbewertungen wurde von GeoC im Jahr 2006 eine sogenannte „Orientierende Untersuchung von Kontaminationsverdachtsflächen (KVF)“ (Phase 2 a) durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden auch acht Grundwassermessstellen im Bereich der o. g. KVF niedergebracht und beprobt.

Ergebnis: Die BTEX- und LCKW-Gehalte liegen alle deutlich unterhalb der Geringfügigkeitsschwellenwerte (gem. LAWA). Die Neubewertung der KVF führte zu folgendem Ergebnis: Kleinschießstand (24), Kategorie D, der Geschosstand ist umgehend zu entsorgen. Folgende Flächen / Gebäude werden der Kategorie B (keine aktuelle Gefährdung) zugeordnet:

- Gebäude 22, Sporthalle,
- Gebäude 17 und 18, Betriebsstofflager,
- Gebäude 26, Ölwechselrampe,
- Gebäude 31 Tankstelle.

Bei allen übrigen Flächen besteht kein Handlungsbedarf (Kategorie A). (Quelle: Entwicklungsgutachten Dithmarsen-Kaserne Albersdorf, Endbericht September 2007). Der Kleinschießstand wurde entsprechend der Empfehlung des Gutachtens umgehend dekontaminiert. Die Kaserne ist altlastenfrei veräußert worden.

Vorsorglich wird auch auf die vorhandenen Luftschutzbunker hingewiesen. Viele Gebäude insbesondere im Bereich der ehemaligen Mannschaftenquartiere wurden mit Luftschutzbunkern versehen. Die genaue Lage, Tiefe und Größe der Bunkeranlagen ist nicht bekannt. Bei Um- oder Neubauten ist im Einzelfall die Betroffenheit von Luftschutzbunkern zu prüfen. Statische Beeinträchtigungen durch die Bunkeranlagen sind auszuschließen.

6. Bodenordnende Maßnahmen / Eigentumsverhältnisse

Im Gebiet des Bebauungsplanes 27 sind weder öffentliche noch private Bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die Gesamtfläche des Bebauungsplan 27 "Dithmarsen Park II" soll auch zukünftig von einem privaten Vorhabenträger betrieben werden, so dass in dieser Konsequenz auch alle Verkehrsflächen als private Verkehrsflächen festgesetzt wurden. Die öffentliche Nutzung des Fußweges an der Schrumer Straße ist grundbuchlich abgesichert.

Die gemeinsame Nutzung der privaten Verkehrsflächen und der Ver- und Entsorgungsanlagen werden privatrechtlich geregelt. Die bestehenden Leitungstrassen Dritter, die der gemeindlichen Versorgung dienen (Gas und Strom) wurden dabei bereits im Rahmen der Veräußerung des ehemaligen Kasernengebäudes grundbuchlich oder vertraglich abgesichert.

7. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 28,4 ha. Es gliedert sich wie folgt:

Gewerbegebiet 1	4.420 m ²	1,6%
Gewerbegebiet 2	8.560 m ²	3,0%
Gewerbegebiet 3	3.340 m ²	1,2%
Gewerbegebiet 4	29.840 m ²	10,5%
Gewerbegebiet 5	30.930 m ²	10,9%
Gewerbegebiet, eingeschränkt 6	9.850 m ²	3,5%
Gewerbegebiet, eingeschränkt 7	1.550 m ²	0,5%
Gewerbegebiet, eingeschränkt 8	6.530 m ²	2,3%
Gewerbegebiet, eingeschränkt 9	17.290 m ²	6,1%
Sonstiges Sondergebiet 1	21.270 m ²	7,5%
Sonstiges Sondergebiet 2	12.000 m ²	4,2%
Private Verkehrsflächen	16.830 m ²	5,9%
Private Verkehrsflächen, Parken	1.540 m ²	0,5%
Öffentliche Verkehrsflächen, Fuß- / Radweg	300 m ²	0,1%
Versorgungszentrale	4.250 m ²	1,5%
Regenrückhaltebecken	10.960 m ²	3,9%
Private Grünflächen	75.000 m ²	26,4%
Wald	14.130 m ²	5,0%
Wasser	670 m ²	0,2%
Knickerhalt	3.040 m ²	1,1%
Mähwiese	11.240 m ²	4,0%
Neuanlage Knick	370 m ²	0,1%
Gesamt	283.910 m²	100%

8. Kosten

Da der gesamte Gewerbepark, d. h. auch das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 27 durch private Verkehrsflächen erschlossen wird und auch die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes privat finanziert werden, fallen zur Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 27 für die Gemeinde Albersdorf keine der sonst üblichen Kosten für Straßenbau, Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation und damit verbundene Nebenkosten an. Es ist daher nicht erforderlich, im Haushalt der Gemeinde entsprechende Finanzmittel einzustellen.

9. Umweltbericht

9.1 Veranlassung und Aufgabe des Umweltberichtes

Die Dithmarsen-Kaserne wurde zum Ende des Jahres 2007 geschlossen. Zur Vorbereitung der zivilen Nachnutzung der Kaserne wurde die 9. Änderung des Flächennutzungsplans für das Kasernengelände durchgeführt.

Für das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 27 ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen *erheblichen* Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 (4) BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Gemeinde hat für die Aufstellung dieses Bauleitplanes eine vorzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt, um den Umfang bzw. den Detaillierungsgrad des Umweltberichtes abzustimmen. Die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der Erarbeitung des Umweltberichtes berücksichtigt.

9.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan hat folgende Inhalte und Ziele: Vorgesehen sind überwiegend Gewerbegebiete (GE) und Sondergebiete (SO). Aufgeteilt werden diese Nutzungen in neun einzelne Gewerbegebiete und zwei Sondergebiete sowie eine Versorgungsfläche und die bereits vorhandenen Verkehrsflächen, Parkplätze und Fußwege.

Mit den Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 27 beabsichtigt die Gemeinde Albersdorf die Nachnutzung des Nordens, Ostens und Südens der ehemaligen „Dithmarsen-Kaserne“ entsprechend des „Entwicklungsgutachtens Dithmarsen Kaserne“ 2007 zu ermöglichen.

9.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Die übergeordneten Planungen erstrecken sich auf Pläne des Landes Schleswig-Holstein (Regionalplan und Landschaftsrahmenplan) und der Gemeinde Albersdorf (Landschaftsplan). Die betreffenden Inhalte dieser Pläne werden kurz zusammengefasst.

Der Regionalplan für den Planungsraum IV (Kreise Dithmarschen und Steinburg, Fortschreibung 2005) stellt den Bereich innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes von Albersdorf dar. Darüber hinaus liegt die ehemalige Kaserne in einem großflächigen Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung und innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Planungsraum IV (2005) sind in den Karten 1 und 2 folgende Darstellungen enthalten:

- Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems – Verbundsystem (Flächen des Mühlenbachs östlich des Planbereichs),
- geplantes Wasserschutzgebiet großflächig westlich von Albersdorf,
- Gebiet mit besonderer Erholungsfunktion,
- Geotop 5.1 („glaziales Abflusstal von Albersdorf“) im Bereich des Mühlenbachs.

Bestandteil des europäischen Netzes „Natura 2000“ in der Umgebung des Plangebietes ist das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) 1821-304 „Gieselautal“. Das Gebiet liegt südlich von Albersdorf und beginnt südlich der L 316 in einem Abstand von ca. 500 m zum Planbereich.

Die Erhaltungsziele für das Gebiet sind:

- Erhaltung der natürlichen Fließgewässerdynamik,
- Erhaltung eines weitgehend natürlichen, Biotop prägenden hydrophysikalischen und hydrochemischen Gewässerzustands,
- Erhaltung kleinstruktureicher, in weiten Teilen naturnaher Ausprägung und besonderer landschaftlicher Vielfalt auch als Lebensraum der Bachneunaugenpopulation,
- insbesondere sind Abschnitte ohne anthropogen erhöhte Sedimenteinträge sowie unverbaute oder unbegradigte Flussabschnitte zu erhalten.

Diese Erhaltungsziele sind durch die Umnutzung des Kasernengeländes in der dargestellten Form nicht beeinträchtigt. Durch den Abstand von ca. 500 m sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele zu erwarten.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Albersdorf (Februar 1998) stellt die betroffenen Flächen derzeit wie folgt dar:

- Bundeswehr
- Darstellung der Knicks

Aufgrund der Nutzung der Flächen als Kaserne sind keine weiteren Aussagen zum Plangebiet im Landschaftsplan enthalten.

9.1.3 Schutzverordnungen

Nach Landesnaturschutzgesetz sind folgende Bestandteile des Planbereichs geschützt:

- Der Erlenbruchwald nördlich des Sportplatzes ist nach § 25 (1) Nr. 4 LNatSchG als Biotop geschützt.
- Die in der Planzeichnung dargestellten Knicks sind gem. § 25 (3) LNatSchG geschützt.
- Im südöstlichen Planbereich stockt eine Kiefer, die nach § 20 LNatSchG als Naturdenkmal geschützt ist.

Weitere Schutzverordnungen aus anderen Gesetzen: Die im Planbereich vorhandenen Waldflächen nach § 2 des Landeswaldgesetzes dürfen nur nach Genehmigung (§ 9 LWaldG) in eine andere Nutzung umgewandelt werden. Die Waldflächen sind von der Forstbehörde festgelegt worden. Aufgrund der geplanten Nutzungen ist eine Umwandlung einer Waldfläche im nördlichen Planbereich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 bereits erfolgt.

Das Landeswaldgesetz sieht nach § 24 einen Waldschutzstreifen vor. Die Abmessungen dieser Schutzstreifen wurden mit der Forstbehörde Nord abgestimmt und sind entsprechend in den Bebauungsplan übernommen worden. In zwei Bereichen sind aufgrund der direkt angrenzenden Bebauung Randstreifen umzuwandeln. Entsprechende Anträge wurden parallel zur öffentlichen Auslegung bei der Forstbehörde Nord gestellt und zwischenzeitlich mit Bescheid vom 16.04.2009 genehmigt.

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

9.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 hat eine Gesamtgröße von ca. 28,4 ha und liegt westlich der Ortslage Albersdorf, nördlich der Landesstraße 316, östlich des Schrumer Weges (Kreisstraße 40).

Die Fläche wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen,
- im Südosten durch die Bebauung entlang der Straße „Zur Wassermühle“ und durch einen landwirtschaftlichen Betrieb,
- im Südwesten und Westen durch die „Friedrichstraße (L 316) und durch die Kreisstraße 40 (Schrumer Weg) sowie angrenzend das Gewerbegebiet „Hogen Haid“.

9.2.2 Biototypenkartierung

Die Bestandsaufnahme zur Biototypenkartierung erfolgte im März 2008 und wurde durch weitere Begehungen vervollständigt. Die dargestellten Lebensräume sind entsprechend der „Standardliste der Biototypen in Schleswig-Holstein“ in der Reihenfolge der Planzeichenerläuterung aufgeführt. Grundsätzlich lässt die Standardliste die Bezeichnung „Kasernengelände“ (SMk) für den Gesamtbereich zu. Die größerflächigen Einzelebensräume werden jedoch separat dargestellt.

Gehölzgruppen

Innerhalb des Planbereiches sind strukturgebende Gehölzgruppen zwischen den Nutzflächen angelegt worden. Diese Gehölzflächen sind überwiegend mit heimischen Gehölzarten bepflanzt (sonstiges naturnahes Feldgehölz HGy). Hier sind vorwiegend folgende Gehölzarten verwendet worden:

Bäume

Berg-Ahorn
Spitz-Ahorn
sonstige Ahorne
Stiel-Eiche
Rot-Eiche
Rot-Buche
Hainbuche
Birke
Zitter-Pappel
Baum-Weide
Vogel-Kirsche
Schwarz-Kiefer
Esche
Schwarz-Erle

Sträucher

Feld-Ahorn
Haselnuss
Schlehe
Weiß-Dorn
Heckenkirsche
Frühe Trauben-Kirsche
Späte Trauben-Kirsche
Gemeiner Schneeball
Wolliger Schneeball

Im Nahbereich der Kasernengebäude sind darüber hinaus Pflanzungen aus Ziergehölzen (standortfremdes Gehölz HGx) vorhanden. Diese sind vor allem mit Ziersträuchern wie Forsythie, Duftjasmin und bodendeckenden Gehölzen bepflanzt.

Rasen

Die Freiflächen außerhalb der beplanten Bereiche sind als Rasen angesät und gepflegt. Diese Flächen und der gesamte sonstige Bereich des Kasernengeländes ist in der Standardliste der Biotoptypen als „Kasernengelände“ (SMk) wieder gegeben. Der Rasen wird regelmäßig gemäht.

Wasserflächen

Innerhalb des Planbereichs liegen im Nordosten, im Westen und im Süden offene bzw. temporäre Wasserflächen, die technisch angelegt als Regenrückhaltebecken genutzt werden. Darüber hinaus ist ein Rückhaltegraben östlich des Sportplatzes angelegt worden. Diese Wasserflächen sind technischer Natur und nicht als Kleingewässer nach § 25 LNatSchG zu bewerten.

Gebäude, versiegelte Flächen

Die Gebäude, Freiflächen (Straßen und Wege, versiegelte Plätze und Rangierbereiche mit Befestigungen aus Schwarzdecke, Betonpflaster oder Schotterrasen) sind aufgrund der erst kürzlich erfolgten Einstellung der militärischen Nutzung sehr gepflegt und intakt.

Im südöstlichen Planbereich liegen mit Schotterrasen befestigte Flächen, die als Bedarfsparkplätze genutzt wurden. Hier ist ein lockerer Rasenbewuchs vorhanden, der in unregelmäßigen Abständen gemäht wird.

9.2.3 Pflanzen und Tiere

Wie aus der vorangegangenen Biotoptypenbeschreibung des Untersuchungsraumes zu entnehmen ist, handelt es sich bei dem betrachteten Planungsraum um durch die militärische Nutzung und durch die intensive Pflege der Freiflächen und Gebäude geprägte Flächen.

Pflanzen

Die Gehölzgruppen und die im Planbereich vorhandenen Waldflächen sind zum überwiegenden Teil mit heimischen Gehölzarten angelegt worden (siehe Beschreibung der Biotoptypen). Im gesamten Kasernengelände sind keine Lebensräume von besonders oder streng geschützten Pflanzen vorhanden, da die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen einer intensiven Pflege unterliegen.

Tiere

Bezüglich der Tierwelt liegen keine konkreten Untersuchungen vor. Im Rahmen der Bestandsaufnahmen wurde das Gelände nach möglichen Lebensräumen untersucht. Hier wurde vor allem auf Nistgelegenheiten und Horstbäume sowie auf Amphibien- und Reptiliengewässer geachtet. Auf Grundlage der vorgefundenen Lebensräume wird im Folgenden eine Potenzialabschätzung bezüglich der vorkommenden Tierarten durchgeführt.

Die Potenzialabschätzung beinhaltet eine Klärung, inwieweit die geplanten Vorhaben zu einer erheblichen Beeinträchtigung relevanter Artengruppen oder Arten nach nationalem oder europäischem Recht führen kann.

Berücksichtigt wird hierbei die kleine Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 18.12.2007, die die artenschutzrechtlichen Regelungen an die konkreten Inhalte der europäischen Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) anpasst. Dabei wird darauf geachtet, ob Zugriffsverbote nach § 42 (1) BNatSchG z.B. durch erhöhtes Tötungs- und Verletzungsrisiko oder durch die Zerstörung von Wohnstätten entstehen können.

Der Prüfraum umfasst derzeit nur die europäisch streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten. Im Rahmen der Bestandsaufnahme/Biotoptypenkartierung im März 2008 wurden Hinweise auf die im Plangebiet vorkommenden Arten gesammelt.

Amphibien

Potenzieller Lebensraum für Amphibien sind die Gehölzgruppen und Waldflächen sowie die Regenrückhaltebecken als Laichgewässer. Andere offene Wasserflächen sind im Planbereich nicht vorhanden. Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen ist innerhalb des Planbereichs nur mit einem Vorkommen von Amphibien zu rechnen, die nicht entsprechend des Anhangs IV der FFH-Richtlinie geschützt sind. Vor allem sind hier Erdkröte und Grasfrosch sowie Teichmolch zu nennen. Die Vermeidung von Beeinträchtigungen dieser Arten kann durch die weitgehende Erhaltung von Gehölzflächen und der Wasserflächen erfolgen.

Brutvögel

Aufgrund der vorgefundenen Lebensraumstrukturen ist ein Vorkommen von Brutvogelarten nicht auszuschließen (siehe nachfolgende Tabelle).

Artname (dt)	Artname (lat)	RL SH	Schutzstatus
Amsel	<i>Turdus merula</i>	+	b
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	+	b
Baumpieper	<i>Anthus trivialis</i>	+	b
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	+	b
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	+	b
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	+	b
Dompfaff (Gimpel)	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	+	b
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	+	b
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	+	b
Elster	<i>Pica pica</i>	+	b
Fasan	<i>Phasianus colchicus</i>	+	b
Feldschwirl	<i>Locustella naevia</i>	+	b
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	b
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	+	b
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	+	b
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	+	b
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	+	b
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	V	b
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	+	b
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	+	b
Hänfling <i>Carduelis</i>	<i>cannabina</i>	V	b
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	+	b
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	V	b
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	+	b
Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	+	b
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	+	b
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	+	b
Kleinspecht	<i>Dendrocopos minor</i>	+	b
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	+	b
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	+	b
Misteldrossel	<i>Turdus viscivorus</i>	+	b
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	+	b
Rabenkrähe	<i>Corvus corone corone</i>	+	b
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	V	b
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	+	b
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	+	b
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	+	b
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	+	b
Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapillus</i>	+	b

Artname (dt)	Artname (lat)	RL SH	Schutzstatus
Star	Sturnus vulgaris	+	b
Stieglitz	Carduelis carduelis	+	b
Sumpfmeise	Parus palustris	+	b
Sumpfrohrsänger	Acrocephalus palustris	+	b
Waldohreule	Asio otus	+	s
Weidenmeise	Parus montanus	+	b
Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	+	b
Zilpzalp	Phylloscopus collybita	+	b

Tabelle: Potenzielle Vorkommen von Brutvögeln im Planungsraum

Weiterhin sind Angaben zur Gefährdung nach der Rote Liste Schleswig-Holstein (KNIEF et al.1995), 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = extrem selten, V = Arten der Vorwarnliste, + = nicht gefährdet), zum Schutzstatus (nach EU- oder Bundesartenschutzverordnung, s = streng geschützt, b = besonders geschützt, Anh. 1 = Anhang I der Vogelschutzrichtlinie)

Diese Auflistung umfasst ausschließlich Arten, die nicht bzw. nur auf der Vorwarnliste der gefährdeten Arten stehen. Generell stellt das Artengefüge sog. „Allerweltsarten“ dar, die in der Kulturlandschaft und innerhalb von Siedlungsgebieten regelmäßig anzutreffen sind und eine hohe Bestandsdichte zeigen.

Der Großteil der aufgeführten Arten ist von Gehölzbeständen abhängig (Gebüsch- oder Baumbrüter wie z. B. Amsel, Mönchsgrasmücke oder Ringeltaube). Auch für die Bodenbrüter (z.B. Rotkehlchen, Fitis oder Zilpzalp) sind Gehölzflächen wichtige Teil Lebensräume.

Gebäudestrukturen bieten ein Potenzial für Gebäudebrüter wie den Haussperling oder die Rauchschnalbe. Offene Flächen im Übergang zur Landschaft sind potenzielle Lebensräume für den Fasan, die Goldammer und den Baumpieper. Durch das Konglomerat an Lebensraumtypen ist eine arten- und individuenreiche Brutvogelgemeinschaft möglich, die jedoch vor allem aus Allerweltsarten besteht.

Es kommt trotz beeinträchtigender Maßnahmen zu keiner erheblichen qualitativen oder quantitativen Abnahme der betroffenen Arten. Die Sicherung des lokalen Bestandsniveaus wird durch die Lebensraumverfügbarkeit im Umfeld bzw. durch den Erhalt von Lebensraumstrukturen auf den Flächen des Planbereichs gewährleistet.

Potenziell vorhandene Greifvögel (Mäusebussard) oder Eulen (Waldohreule) sind bei der weitgehenden Erhaltung der Wald- und Gehölzflächen nicht gefährdet, da sie durch die bereits vorhandenen Störungen im Kasernenbetrieb als unempfindlich einzustufen sind. Im Falle einer möglichen Vernichtung von Niststätten wird es zur kleinräumigen Verlegung des Brutplatzes innerhalb des Reviers kommen, da dieses in seiner Gesamtheit erhalten bleibt.

Aus Tierschutzgründen und zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konsequenzen sind notwendige Rodungsarbeiten nach Möglichkeit außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Fazit

Generell weist das Plangebiet sehr geringe Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Organismengruppen auf. Die vorgefundene Biotopausstattung ist aufgrund des Kasernenbetriebes als unterdurchschnittlich zu bewerten. Die geplanten Eingriffe werden vor allem Lebensraumtypen von Brutvögeln betreffen. Mögliche Laichgewässer von Amphibien (Regenrückhaltebecken) bleiben erhalten.

Das Eintreten der Tötungs- und Verletzungsverbote nach § 42 (1) Nr. 1 BNatSchG ist über eine zeitlich angepasste Umsetzung der geplanten Maßnahmen (Rodung und Abrissarbeiten in den Wintermonaten) zu vermeiden.

Nachfolgend werden Maßnahmen aufgeführt, die im Sinne des § 42 (5) BNatSchG geeignet sind, das Eintreten der Zugriffsverbote nach § 42 (1) Nr. 3 zu verhindern:

- Schaffung von Ruhestätten und Lebensräumen für Amphibien (Erhalt und Anlage von Laubholzbeständen),
- Anbringung von Alternativniststätten (Nistkästen),
- Zugänglichkeit von Gebäuden bzw. Anbringung von Nisthilfen (z. B. Nistbretter für Schwalben).

Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Die Vorbelastungen bezüglich der Umweltgüter Pflanzen und Tiere besteht in der bisherigen Nutzung der Flächen als Kaserne der Bundeswehr. Das Gebiet ist mit Straßen und Wegen erschlossen und weit reichend mit Gebäuden bebaut, sodass durch die intensive Nutzung der Flächen erhebliche Vorbelastungen für Pflanzen und Tiere zu verzeichnen sind. Die Anpflanzungen von Gehölzen sind vorwiegend mit heimischen Arten vorgenommen worden.

Empfindlichkeiten bezüglich dieses Umweltgutes sind in den größeren zusammenhängenden Gehölzgruppen möglich.

9.2.4 Geologie und Boden

Die heute anzutreffende Landschaftsform des Gemeindegebietes Albersdorf hat ihren Ursprung in den Gletscherablagerungen während der vorletzten Eiszeit (Saale-Eiszeit). Das Relief ist durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Moränenrücken sehr bewegt und weist nördlich der Ortslage Albersdorf eine Geländehöhe von über 50 m üNN auf.

Zwischen den Moränen erodierte Schmelzwasser der Gletscher eine Rinne, die mit Sedimenten ausgefüllt ist und die südlich von Albersdorf in den Grüentaler Sander übergeht.

Aus der Stellungnahme des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume ist folgender Hinweis bezüglich der Geologie in den Umweltbericht übernommen worden:

„Aus dem warthezeitlichen Zungenbecken im Gebiet des Nord-Ostsee-Kanals sind nördlich von Beldorf aus einem Überlauf Schmelzwässer zuerst nach Süden und später nach Westen und Nordwesten abgeflossen. Sie schütteten den Grüenthaler Sander auf eine

Höhe von 25 - 27 m über NN auf. In einer späteren Periode am Ende der Wartheiszeit schnitten sich nochmals Schmelzwässer in den Sander ein und schufen ein enges Abflusstal, das morphologisch im Gelände gut zu erkennen ist. Dieses glaziale Abflusstal ist landschaftlich reizvoll und zur Erklärung der Vorgänge bei der Entwässerung von Gletschern von Bedeutung.“

Aus Sicht des Geotopschutzes ist deshalb eine möglichst geringe Veränderung der noch verbleibenden natürlichen Erdoberfläche im Planungsbereich erforderlich.

Das Plangebiet liegt entsprechend der Themenkarten des Landschaftsplanes im Bereich einer lehmigen Moräne. Als Hauptbodentyp haben sich im Planbereich durch die Überlagerung der Moräne mit Sand Rosterden mit Lehmantilen gebildet.

Bezüglich der Bodenfunktionen nach § 2 (2) Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind die natürlichen Bodenfunktionen aufgrund der bisherigen Nutzung der Flächen als Kaserne mit weit reichenden Versiegelungen und Bodennutzungen bereits vorbelastet.

Die Archivfunktion des Bodens ist durch die vorhandene Versiegelung und Bebauung ebenfalls als gestört zu bezeichnen. Die Nutzungsfunktion ist im Bereich der ehemaligen Dithmarsen-Kaserne in den Vordergrund zu rücken, da die Flächen als Standort für die öffentliche Nutzung angelegt wurden.

Die Höhenstrukturen des Planbereiches liegen zwischen 25 m üNN im Südosten und ca. 38 m üNN im Norden. Das Gelände steigt insgesamt von Süden nach Norden an.

Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Die Vorbelastung bezüglich des Bodens und der geologischen Ausgangsmaterialien besteht in der vollständigen Nutzung der Planbereichsflächen als bebauten Kasernengelände.

Empfindlichkeiten dieses Umweltgutes sind aufgrund der beschriebenen bebauten Flächen nicht zu erwarten.

9.2.5 Altlasten

Für die Dithmarsen-Kaserne in Albersdorf wurde im Jahr 2005 durch das Ingenieurbüro GeoC GmbH Erfassung und Erstbewertung von kontaminationsverdächtigen Flächen erarbeitet (Phase I des Altlastenprogramms, Amt für Wehrgeophysik, Wehrgeologische Stelle, Glücksburg).

Aufbauend auf diese Erstbewertungen wurde von GeoC im Jahr 2006 eine sogenannte „Orientierende Untersuchung von Kontaminationsverdachtsflächen (KVF)“ (Phase 2 a) durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden u. a. in den Bereichen der KVF der Phase 1 Bodenproben gezogen und chemischen Analyseverfahren unterzogen.

Die Hauptparameter dieser Bodenluftuntersuchungen waren Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), aromatisierte Kohlenwasserstoffe (BTEX) und leicht flüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LHKW).

Die Analyseergebnisse zeigten, dass mehr als die Hälfte der KVF der Phase 1 sich nicht bewahrt haben. Wesentliche Bereiche des Mob-Stützpunktes sowie die beiden wassergebundenen Parkplätze und Teile des Ausbildungsbereiches sind nicht kontaminiert. Die übrigen Flächen wurden gemäß folgender Tabelle klassifiziert.

A	Kontaminationsverdächtiger Standort ohne Handlungsbedarf
B	Keine aktuelle Gefährdung. Neubeurteilung bei Nutzungsänderungen notwendig (z.B. fachgutachterliche Begleitung)
C	Beobachtung/Überwachung notwendig. Neubeurteilung/Einstufung in periodischen Abständen erforderlich
D	Sanierung ist notwendig (Dekontamination/Sicherung). Maßnahmen der Phase III sind einzuleiten
E1	Vermutete oder festgestellte Kontamination. Weiterer Untersuchungsbedarf für die abschließende Gefährdungsabschätzung
E2	Die Fläche ist aufgrund des zu erwartenden/erwiesenen Gefährdungspotentials vorrangig zu bearbeiten

Im Anschluss an die Phase II a wurden in der Phase II b acht Grundwassermessstellen im Bereich der o.g. KVF niedergebracht und beprobt. Ergebnis: Die BTEX- und LCKW-Gehalte liegen alle deutlich unterhalb der Geringfügigkeitsschwellenwerte (gem. LAWA).

Die Neubewertung der KVF der Kategorie E1 führte zu folgendem Ergebnis: Kleinschießstand (24), Kategorie D, der Geschosstand ist umgehend zu entsorgen. Folgende Flächen / Gebäude werden der Kategorie B (keine aktuelle Gefährdung) zugeordnet:

- Gebäude 22, Sporthalle,
- Gebäude 17 und 18, Betriebsstofflager,
- Gebäude 26, Ölwechselrampe,
- Gebäude 31 Tankstelle.

Bei allen übrigen Flächen besteht kein Handlungsbedarf (Kategorie A). (Quelle: Entwicklungsgutachten Dithmarsen-Kaserne Albersdorf, Endbericht September 2007).

Der Kleinschießstand (24) wurde entsprechend der Empfehlung des Gutachtens umgehend dekontaminiert. Die Kaserne ist altlastenfrei veräußert worden.

9.2.6 Wasser

Die Neubildungs- oder Regenerationsfähigkeit des Grundwassers ist abhängig von der Bodenbedeckung der Flächen, dem Relief und dem mit beiden Faktoren zusammenhängenden Direktabfluss von Oberflächenwasser.

Die Durchlässigkeit der Bodenschichten für Niederschlagswasser ist im Planbereich mit lehmhaltigen Rosterdeböden potenziell relativ hoch. Der Grundwasserflurabstand für die Planbereichsflächen ist derzeit nicht bekannt.

Aufgrund der Tiefe des nordöstlichen Regensickerbeckens ist jedoch im Norden mit einem relativ großen Grundwasserflurabstand (ca. 5 bis 6 m) zu rechnen, der sich in Richtung Süden bei abfallendem Gelände verringert.

Die Flächen des Kasernengeländes sind stark durch Straßen, Wege, Plätze und Gebäude versiegelt, so dass eine grundsätzliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung bereits gegeben ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes „Odderade / Vierthof“. Der Planbereich wird Teil der Schutzzone III a werden.

Oberflächengewässer sind mit den Einrichtungen zur Regenrückhaltung und zur Regenwasserversickerung im gesamten Planbereich vorhanden. Natürliche oder naturnahe Gewässer sind als Tümpel innerhalb des Erlenwaldes im nördlichen Planbereich vorhanden.

Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Das Plangebiet ist durch Gebäude, Straßen und Plätze bereits großflächig versiegelt, sodass hier Vorbelastungen bezüglich des Umweltgutes Wasser weitreichend vorhanden sind. Oberflächengewässer sind zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung angelegt worden.

Empfindlichkeiten sind nicht gegeben, wenn der geschützte Erlenwald erhalten wird.

9.2.7 Klima / Luft

Das Klima in Schleswig-Holstein wird von den in Nordeuropa vorherrschenden Großwetterlagen wie Westwindströmungen, subtropischen Hochdruckgebieten (Azoren) und polaren Tiefdruckgebieten bestimmt. Aber auch die geographische Lage zwischen Nord- und Ostsee prägt das milde, gemäßigte und feuchte Klima mit milden Wintern und kühlen Sommern.

Ausgeglichene Temperaturen im Jahresgang mit geringen jahreszeitlichen Schwankungen in den mittleren Monatstemperaturen, Wolken- und Niederschlagsreichtum mit einer hohen Zahl von Regentagen sowie durch Hochnebel und Wolken bedingte, kurze Sonnenscheindauer sind Merkmale dieses ozeanisch geprägten Klimas.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,2 °C. Die mittlere Höhe des Niederschlages beträgt in Schleswig-Holstein insgesamt ca. 720 mm / Jahr. Für den Raum Albersdorf liegt er mit ca. 930 mm deutlich über dem Landesdurchschnitt. Der Wind kommt im Jahresverlauf vorherrschend aus westlichen und südlichen Richtungen.

Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Eine Vorbelastung des Lokalklimas besteht hinsichtlich der vorhandenen versiegelten Flächen und der Bebauung im Umfeld. Diese Vorbelastung relativiert sich aller-

dings durch die regelmäßigen Windbewegungen und durch die intensive Durchgrünung des Gebietes.

Eine besondere Empfindlichkeit des Schutzgutes Klima / Luft ist aufgrund der Rahmenbedingungen sowie der Frischluftproduktion durch die südlich gelegene Niederung nicht festzustellen. Teile der Gehölzflächen sind als zu erhaltend festgesetzt worden, so dass Auswirkungen zusätzlicher Versiegelungen hierdurch verringert werden können.

9.2.8 Landschaft

Der Landschaftsplan der Gemeinde stellt unterschiedliche Landschaftsbildräume dar. Das Plangebiet des B-Planes Nr. 27 gehört zum Landschaftsbildraum „Kaserne und Gewerbe“. Dieser Landschaftsbildraum ist durch die großflächig bebauten Bereiche der Gewerbebetriebe und der Kaserne mit Maschendrahtzäunen und mehrstöckigen Gebäuden geprägt.

Lokal ist der Bereich der Kaserne durch die Gehölz- und Grünflächen geprägt, die die vorhandenen Gebäude zum Teil für das weitere Landschaftsbild abschirmen. Die Firsthöhen der vorhandenen Gebäude liegen zwischen ca. 6 bis 14 m.

Nach Osten und Südosten öffnet sich die Niederung des Mühlenbachs und des Mühlenteichs als Grünzug zwischen der Kaserne und der Ortschaft Albersdorf.

Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Die Vorbelastung des Landschaftsbildes ist vor allem durch die vorhandene großflächige Bebauung (z. T. bis 3-geschossig) und Versiegelung sowie den Zaun des Kasernengeländes bedingt.

Empfindlichkeiten können bei einer übermäßigen Rodung von Gehölzflächen entstehen, da dann bisher verdeckte Sichtbeziehungen zu Gebäuden in Richtung des Mühlenbachs zum Tragen kommen können.

9.2.9 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt eines Lebensraumes ist von den unterschiedlichen Bedingungen der biotischen (belebten) und der abiotischen (nicht belebten) Faktoren abhängig. Hinzu kommt die Intensität der anthropogenen Veränderung des Lebensraumes.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Kaserne und durch die relativ großen Flächenanteile mit Gehölzbewuchs ist von einer verhältnismäßig großen Artenvielfalt mit einer relativ großen Individuendichte auszugehen. Das Artenspektrum wird jedoch ausschließlich sogenannte Allerweltsarten umfassen, da der Planbereich durch die bisherige Nutzung kaum Lebensräume für seltene Arten bietet. Das Lebensraumangebot ist insgesamt als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Der geschützte Erlenwald im nördlichen Planbereich ist zu erhalten.

Vorbelastung und Empfindlichkeit

Die Vorbelastung ist durch die bisherige Nutzung und durch die großflächigen Versiegelungen gegeben.

Empfindlichkeiten sind für die potenziell vorhandenen Arten im Bereich der größeren zusammenhängenden Gehölzflächen zu verzeichnen. Diese sollten so weit wie möglich geschützt und erhalten werden. Darüber hinaus ist der Erlenwald zu erhalten.

9.2.10 Mensch und Gesundheit

Der Mensch und seine Gesundheit können in vielerlei Hinsicht von Planungsvorhaben unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben.

Im Rahmen der Umweltprüfung relevant sind allein solche Auswirkungen, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen (auch wenn dies durchaus Konsequenzen für Gesundheit und Wohlbefinden haben kann).

Gesundheit und Wohlbefinden sind dabei an die drei im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen bestehenden und geplanten Funktionen Arbeit, Wohnen und Erholen gekoppelt. Dabei werden jedoch nur Wohnen und Erholung betrachtet, da Aspekte des Arbeitsschutzes nicht Gegenstand der Umweltprüfung sind.

Bei der Betrachtung ist von direkten Auswirkungen auf das Wohnumfeld (visuelle Beeinträchtigungen, Lärm, Immissionen) und für die Erholungsfunktion (visuelle Beeinträchtigungen, Lärm) auszugehen.

Der aktuelle und der aufgrund der Planungsabsichten künftig zu erwartende Zustand im Umfeld des Planbereichs stellt sich für die Funktionen 'Wohnen' und 'Erholung' wie folgt dar:

Wohnen

Die möglichen Auswirkungen der geplanten Neunutzung innerhalb des Planbereichs auf angrenzende Gewerbeflächen sind als gering einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Schallgutachten sind gegebenenfalls für einzelne Vorhaben innerhalb des Planbereichs im Rahmen der Umsetzung (Baugenehmigung) vorzusehen. Dies gilt insbesondere bei Nachtbetrieb mit Bezug auf die angrenzenden Mischgebiete.

Auswirkungen von außen auf den Planbereich sind aus Richtung des westlich angrenzenden Gewerbegebietes „Hogen Haid“ möglich. Darüber hinaus hat die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein auf mögliche Geruchsmissionen vom südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb hingewiesen.

Wie aus der Planzeichnung ersichtlich wird, halten alle Gebäude im Planbereich den halbierten Mindestabstand ein und nur die Gebäude 9, 16 und 22 sowie der geplante Wohnmobilstellplatz liegen innerhalb des vollen Immissionsschutz-Kreises.

Einerseits handelt es sich bei dem betroffenen Sondergebiet „Sport, Bildung und Erholung“ um ein Gebiet mit erhöhten Schutzansprüchen, andererseits werden Wohnmobilstellplätze meistens nur für einen Kurzaufenthalt genutzt. Zudem liegt das Plangebiet in Nebenwindrichtung des landwirtschaftlichen Betriebes.

Der landwirtschaftliche Betrieb führt Rinderhaltung durch, die im Vergleich zu Schweinen oder Hühnern als wenig störend einzustufen sind, so dass wesentliche Störungen der geplanten Nutzungen nicht zu erwarten sind.

Auf mögliche, zeitlich begrenzt auftretende landwirtschaftliche Immissionen insbesondere innerhalb des Sondergebietes –Sport, Bildung und Erholung- (Lärm, Staub, Gerüche), die aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung resultieren, wird hingewiesen.

Erholung

Das Plangebiet hat aufgrund der bisherigen Kasernennutzung keine Bewandnis für die Erholung.

Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Vorbelastungen sind bezüglich möglicher Lärmimmissionen für angrenzende Wohngebäude durch die Bahnstrecke, die Landesstraße 316 und durch den Betrieb auf dem bisherigen Kasernengelände gegeben. Vorbelastungen für das ehemalige Kasernengelände sind aus den angrenzenden Nutzungen ebenfalls gegeben.

Empfindlichkeiten dieses Umweltgutes sind nicht wahrscheinlich, jedoch auch nicht vollständig auszuschließen. Beeinträchtigungen sind abhängig von der tatsächlichen und konkreten Nutzung im Einzelnen. Soweit erforderlich, sind im Baugenehmigungsverfahren entsprechende Nachweise über die Verträglichkeit mit der Nachbarbebauung zu erbringen.

9.2.11 Kultur- und sonstige Sachgüter

Als Kulturgut liegen Knicks innerhalb des Planbereichs. Darüber hinaus sind nördlich des Planbereichs in der Gemeinde Arkebek eingetragene Denkmale (Grabhügel) vorhanden.

Auswirkungen auf archäologische Denkmale sind nicht zu erkennen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

Innerhalb des Planbereichs verlaufen Leitungen, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger im Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Hier sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Vorbelastungen und Empfindlichkeiten

Als Vorbelastung in Bezug auf das Kulturgut Knick und die Grabhügel als Kulturdenkmal ist die bisherige großräumige Nutzung der Flächen als Kaserne und die damit zusammenhängende Umgestaltung der ursprünglichen Kulturlandschaft zu nennen.

Empfindlichkeiten sind bezüglich dieser Umweltbelange aufgrund der bereits vorhandenen angrenzenden Nutzung und der Bebauung nicht festzustellen.

9.2.12 Emissionsvermeidung und Entsorgung

Die Vermeidung von Emissionen wird im Bereich des Plangebietes durch die Einhaltung der Energieeinsparverordnung nach dem aktuellen Stand der Technik bei Neubauten gewährleistet.

Die Entsorgung von Abwässern und Müll wird durch die gemeindliche Kläranlage bzw. durch die Abfallentsorgung des Kreises Dithmarschen erfolgen. Hier sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Vorbelastungen und Empfindlichkeiten

Die Vorbelastungen sind durch die vorhandenen Nutzungen gekennzeichnet. Hierzu zählen die Verkehrsbelastung sowie die Emissionen aus dem Kasernengelände und den angrenzenden Gewerbeflächen.

Besondere Empfindlichkeiten sind nicht ersichtlich.

9.2.13 Energetische Ressourcen

Neue Gebäude werden nach heutigem Stand der Technik beheizt und mit Energie versorgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine Anbringung von regenerativen Energiequellen (z. B. Solaranlagen).

Das bestehende Nahwärmenetz der ehemaligen Kaserne soll in Zusammenarbeit mit der Biogasanlage Albersdorf genutzt werden. Darüber hinaus wird derzeit die Möglichkeit geprüft, die Versorgungszentrale zur Fernwärmeversorgung der Ortslage Albersdorf zu nutzen und auszubauen.

Beeinträchtigungen bezüglich der Umweltbelange sind hier nicht zu erwarten.

9.2.14 Darstellungen in sonstigen Plänen

Die Darstellungen in sonstigen Plänen (Landschaftsplan, Landschaftsrahmenplan, geplantes Wasserschutzgebiet, Regionalplan) sind den vorangegangenen Kapiteln zu entnehmen.

9.2.15 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen und Querbezüge sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. In der folgenden Beziehungsmatrix sind zunächst zur Veranschaulichung die Intensitäten der Wechselwirkungen dargestellt und allgemein bewertet.

		Umweltbelange						Mensch	
A	B	Boden	Wasser	Klima	Tiere + Pflanzen	Landschaft	Kulturgüter	Wohnen	Erholung
		Boden		●	•	●	•	●	•
Wasser		●		•	•	•	•	•	•
Klima		•	•		•	-	•	●	•
Tiere + Pflanzen		•	•	•		●	•	•	•
Landschaft		-	-	-	•		●	•	●
Kulturgüter		-	-	-	•	●		•	•
Wohnen		•	•	●	•	●	•		●
Erholung		-	•	-	●	•	•	•	

A beeinflusst B: ● stark • mittel • wenig - gar nicht

Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Umweltbelange, bezogenen Auswirkungen betreffen also in Wirklichkeit ein komplexes Wirkungsgefüge. Dabei können Eingriffswirkungen auf einen Belang indirekte Sekundärfolgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen. So hat die Überbauung von Böden im Regelfall Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, indem der Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung verringert wird.

Zusammenhänge kann es aber auch bei Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen geben, die neben den erwünschten Wirkungen bei einem anderen Umweltbelang negative Auswirkungen haben können. So kann z. B. die zum Schutz des Menschen vor Lärm erforderliche Einrichtung eines Lärmschutzwalles einen zusätzlichen Ein-

griff ins Landschaftsbild darstellen oder die Unterbrechung eines Kaltluftstromes bewirken.

Der räumliche Wirkungsbereich der Umweltauswirkungen bleibt weitestgehend auf das Vorhabengebiet und dessen unmittelbare Randbereiche beschränkt. So führt der durch eine zusätzliche Versiegelung hervorgerufene Verlust von möglichen Lebensräumen im Plangebiet nicht zu einer Verschiebung oder Reduzierung des Artenspektrums im Gemeindegebiet.

Auch die örtlichen Veränderungen von Boden, Wasser und Klima / Luft führen nicht zu einer großflächigen Veränderung des Klimas einschließlich der Luftqualität. Über das Vorhabengebiet hinaus gehende Beeinträchtigungen der Umwelt infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind daher nicht zu erwarten.

9.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Albersdorf hat im September 2007 das „Entwicklungsgutachten Dithmarsen-Kaserne Albersdorf“ verabschiedet, in dessen Rahmen sich das Amt Kirchspielsgemeinde Albersdorf zusammen mit einer Planer- und einer Lenkungsgruppe über die zukünftige Nutzung des Planbereiches auseinandergesetzt hat.

Die Ergebnisse dieses Entwicklungsgutachtens wurden bei der Erarbeitung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt und sind auch die Grundlage für diesen Bebauungsplan. Aus diesem Grund wird im Rahmen des Umweltberichtes auf eine konkrete Alternativenprüfung verzichtet.

Gegenüber dem Entwicklungsgutachten wurde durch die Festsetzung von Flächen für die Erhaltung von Gehölzen und die Festlegung von Aufforstungsflächen die Einbindung des Planbereichs in das Landschaftsbild verbessert.

Der Gesamtbereich der ehemaligen Dithmarsen-Kaserne wird als privater Gewerbepark weiter geführt. Daher werden keine öffentlichen Straßen und Fußwegeverbindungen im Planbereich entstehen.

9.3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der geplanten Vorhaben wird der ehemalige Kasernenbereich gewerblich, als Sondergebiet bzw. für die Versorgung genutzt werden. Vorhandene Gebäude werden z. T. erhalten bleiben oder ggf. nach Abriss durch neue ersetzt.

Im Rahmen der Umnutzung der Flächen werden fast alle Gehölzflächen mit heimischen Gehölzarten sowie die Waldflächen erhalten. Im nordwestlichen Planbereich wird eine Waldfläche umgewandelt und im südöstlichen Planbereich ersetzt. Zusätzlich werden zwei Randstreifen aufgrund des geringen Abstands zur Bebauung umgewandelt und am Ort durch Erweiterungen der jeweiligen Waldfläche ersetzt.

9.3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nullvariante bezeichnet die Entwicklung der Plangebietsflächen ohne die Umsetzung einer Planung. Eine Nachnutzung des Kasernengeländes für die Bundeswehr oder ähnliche Einrichtungen ist ausgeschlossen, da hierfür nach den Planungen des Bundes kein Bedarf besteht. Die vorhandenen Gebäude würden z. T. entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung weiter gewerblich oder öffentlich Verwendung finden. Bei Leerstand der Gebäude würden diese mit den Jahren verfallen.

9.4 Auswirkungen auf die Umweltbelange

Im Folgenden werden bau- und anlagebedingte sowie betriebsbedingte Wirkfaktoren des Bebauungsplanes Nr. 27 unterschieden.

Anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Erweiterung der Bebauung auf dem Kasernengelände an sich:

- Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Erhöhung der Versiegelung,
- dadurch erhöhter Oberflächenabfluss und verringerte Grundwasserneubildung gegenüber dem Bestand,
- Verlust von Grün- und Gehölzstrukturen durch die Baumaßnahmen.

Bei der Umsetzung möglicher Inhalte des Bebauungsplanes wird es zu folgenden Flächengrößen kommen. In Klammern sind die möglichen Flächenversiegelungen genannt.

Straßen	16.830 m ²	(100 %)
Fußweg	300 m ²	(100 %)
Gewerbegebiete GRZ 0,6/0,8	102.460 m ²	(80 %)
Gewerbegebiete GRZ 0,4	9.850 m ²	(60 %)
Sondergebiete	33.270 m ²	(25.500 m ²)
Versorgungsflächen GRZ 0,4	4.250 m ²	(60 %)
Parkplätze	1.540 m ²	(100 %)
Regenrückhaltebecken	10.960 m ²	
Wald	14.130 m ²	
private Grünflächen	73.940 m ²	
Wasser	670 m ²	
Knickerhalt	3.040 m ²	
Mähwiese	11.240 m ²	
Erhaltung Gehölze am SO 1	1.060 m ²	
Neuanlage Knick	370 m ²	
Gesamtfläche	ca. 283.910 m²	

Für die Ermittlung der zusätzlichen Versiegelungen werden die bereits vorhandenen Versiegelungsflächen (Gebäude, Straßen und Plätze) berücksichtigt. Die Biotoptypenkartierung hat für den Planbereich folgende bereits versiegelte Flächen ergeben:

Gebäude	30.000 m ²
Verkehrsflächen	<u>83.820 m²</u>
vorh. Versiegelung	113.820 m ²

Aus diesen Aufstellungen ergeben sich im Bestand 113.820 m² versiegelte Flächen und für die Planung 134.580 m² überbaubare Flächen.

Diese überbaubaren Flächen sind auf den Flächen der Gewerbegebiete entsprechend des § 19 (4) Baunutzungsverordnung¹ zu maximal 80 % versiegelbar. Für das GE 06 wurde eine GRZ von 0,4 (60 % versiegelbar) festgesetzt.

Im Bereich der Versorgungsanlage können 60 % und im Bereich der Verkehrsflächen 100 % versiegelt werden. Für die Sondergebiete ist für die Versiegelung eine Grundfläche von insgesamt 25.500 m² festgelegt worden.

Gegenüber der vorhandenen Versiegelung von 113.820 m² und der Planung mit einer Gesamtversiegelung von 134.580 m² erhöht sich die Versiegelung daher um 20.760 m².

Baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung des geplanten Vorhabens, welche nach Bauende wieder eingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es, vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen auch außerhalb der Baufelder zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,
- Bodenverdichtung durch Lagerung von Baumaterialien,
- Lärm und Erschütterungen durch Baumaschinen.

Betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion / Nutzung der Baulichkeiten. Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

- durch die neuen Nutzungen verursachte zusätzliche Emissionen (Emissionen sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen),
- erhöhter Fahrzeugverkehr im Planbereich und dadurch erhöhte Belastungen der Luft durch Abgase sowie mögliche erhöhte Lärmimmissionen.

9.5 Vermeidung, Verringerung, Ausgleich von Eingriffen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind so weit wie möglich zu vermeiden oder zu minimieren. Sofern Eingriffe unvermeidbar sind und ihre Auswirkungen nicht weiter minimiert werden sollen oder können, sind sie auszugleichen. Die konkrete Ausgleichsermittlung erfolgt auf Basis des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (vom 03. Juli 1998 – IV 63 – 510.335/X 33 – 5120 - ‚Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht‘).

¹ entsprechend § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ um 50 % für Nebenanlagen zulässig bis zu einer Maximalversiegelung von 80 %

9.5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Grundsätzlich werden bei der Umsetzung der Bauleitplanung Eingriffe in die Knicks vermieden. So weit wie möglich sollen auch die Gehölzflächen aus heimischen Arten erhalten bleiben, da sie als Grünflächen mit einem Erhaltungsgebot für die vorhandenen Gehölze belegt sind. Insgesamt sind ca. 7,4 ha privater Grünflächen innerhalb des Planbereichs ausgewiesen worden.

Umgewandelt wurde eine Waldfläche im nordwestlichen Planbereich. Die übrigen Waldflächen werden erhalten und mit Schutzabständen versehen.

Die im Plangebiet vorbereiteten Eingriffe in die Schutzgüter werden durch folgende Maßnahmen gemindert.

- Vornahme des Eingriffs auf intensiv genutzten und bereits zum großen Teil bebauten Flächen der ehemaligen Dithmarsen-Kaserne,
- Festsetzung von Schutzstreifen entlang der Knicks, der zu erhaltenden Gehölzflächen und des Waldes sowie deren Abzäunung während der Bauphase,
- Empfehlung zur Nutzung von Regenwasser,
- Empfehlung zur Nutzung erneuerbarer Energien,
- Potentielle Eignung der Grundstücke für Solarenergienutzung.

9.5.2 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Im Bebauungsplan Nr. 27 und im weiteren Bereich der ehemaligen Kaserne sind Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz für die Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen. Diese Maßnahmen richten sich nach folgenden Vorgaben:

9.5.2.1 Maßnahmenflächen

Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, kurz den Maßnahmenflächen im östlichen und südöstlichen Plangelungsbereich wird eine extensive Pflege durch Mahd ab dem 1. Juli eines jeden Jahres durchgeführt.

Das Mähgut wird jeweils von der Fläche abgefahren. Eine Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist auf diesen Flächen nicht zulässig, um zum einen eine Aushagerung der Flächen zu erreichen, und zum anderen das Grundwasser im geplanten Wasserschutzgebiet weitgehend vor zusätzlichen Verunreinigungen zu bewahren.

Die Maßnahmenflächen sollen die innerhalb des Planbereichs vorhandenen und zu erhaltenen Grünstrukturen ergänzen und erweitern. Dies erfolgt vor allem am Plangebietsrand zur Abgrenzung des Bereiches und zur weiteren Einbindung in das Landschaftsbild.

Auf der Mähwiese südlich des GE 4 wird entlang der nördlichen Abgrenzung eine Baumreihe aus Laubbaumhochstämmen heimischer Arten (z. B. Berg-Ahorn, Winter-Linde, Rot-Buche oder Esche) gepflanzt. Diese Baumreihe wird die Bauflächen nach Osten zur freien Landschaft weitgehend einbinden und eine Verbindung der Gehölzstrukturen auf den Grünflächen schaffen.

Verwendet werden Hochstämmen, 2 – 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm. Die Bäume werden nach der fachgerechten Vorbereitung des Bodens in einem Abstand von maximal 10 m gepflanzt, mit Baumpfählen gesichert und auf Dauer erhalten.

9.5.2.2 Knicks

Die in den Plänen gekennzeichneten und nach § 25 (3) LNatSchG zu erhaltenden Knicks sind dauerhaft zu sichern. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, sind zu unterlassen. Gefährdungen der Knicks können vor allem durch die Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkung Auswirkungen auf den Gehölzbewuchs auf den Knicks haben. Zu erhaltende Knicks sind daher vor Beginn von Baumaßnahme gemäß DIN 18920 zu schützen.

Als zusätzliche Maßnahme wird nördlich der Versorgungsfläche bzw. des Sportplatzes ein neuer Knick mit einer Gesamtlänge von ca. 120 m hergestellt. Auf einem Erdwall werden heimische, knicktypische Gehölze gepflanzt.

Die Bepflanzung erfolgt zweireihig auf der mit einer leichten Mulde versehenen Krone mit Heistern (Bäume) 125/150 cm und Sträuchern 60/100 cm im Verhältnis 30 % zu 70 %. Es werden 2 Pflanzen je Meter Knick auf Lücke gepflanzt. Hierbei können z. B. folgende Arten verwendet werden:

Sträucher:	Acer campestre	Feld-Ahorn
	Crataegus monogyna	Weiß-Dorn
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hunds-Rose
	Sambucus nigra	Holunder
	Sorbus aucuparia	Eberesche

Bäume:	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fagus sylvatica	Rot-Buche
	Quercus robur	Stiel-Eiche

Ein geeigneter Wildschutz (Zaun oder Schutzmanschetten) wird durchgeführt. Es werden bei Bedarf Nachpflanzungen vorgenommen. Der Knick wird entsprechend der Vorgaben des Landes Schleswig-Holstein gepflegt und ist auf Dauer zu erhalten.

9.6 Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen

An dieser Stelle werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB dargestellt und bewertet. Die Auswir-

kungen auf die zu betrachtenden Belange der Umwelt werden anhand der gesetzlichen Vorgaben, der Beschreibungen und Bewertungen, der Vermeidung durch Planung und der Beschreibung unvermeidbarer Beeinträchtigungen dargestellt.

9.6.1 Mensch

Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen

Da die Betroffenheit des Menschen, seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens im Plangebiet an die Aktivitäten Wohnen und Erholen geknüpft sind, müssen insbesondere die Wirkfaktoren Lärm und Schadstoffimmissionen betrachtet werden. Die visuellen Beeinträchtigungen werden in Kapitel 9.6.6 (Landschaftsbild) betrachtet.

Auswirkungen auf den Umweltbelang durch die geänderten Nutzungen innerhalb des Gesamtbereiches sollen soweit erforderlich im Rahmen von konkreten Untersuchungen bei der Bauantragstellung ermittelt werden. Diese sind bei der Umsetzung der Vorhaben zu berücksichtigen.

Auswirkungen von außen auf dieses Umweltgut (Emissionen des landwirtschaftlichen Betriebs im Süden und des Gewerbegebietes im Westen) werden bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes insofern berücksichtigt, dass in den Gewerbegebieten 1 bis 5 Betriebsleiterwohnungen generell ausgeschlossen werden, bzw. dass diese Immissionen im weiterführenden Bauantragsverfahren zu berücksichtigen sind.

Bezogen auf die Erholungseignung der Flächen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da das Gelände aufgrund der Kasernennutzung bisher nicht für die Erholungsnutzung zur Verfügung stand.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen und Kompensation

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind derzeit nicht absehbar.

9.6.2 Tiere und Pflanzen

Gesetzliche Vorgaben

In § 1 (3) Nr. 9 des Landesnaturschutzgesetzes Schleswig-Holstein sind allgemeine Anforderungen zur Sicherung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften benannt:

"Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen."

In § 42 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes sind Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten benannt:

"Es ist verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."

Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen

Durch die geplanten Nutzungsänderungen innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes sind Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen aufgrund der möglichen Beseitigung von Teilen der Gehölzbestände (z. B. zwischen den bestehenden Gebäuden nicht zu vermeiden. Diese Gehölzbestände sind vorwiegend mit heimischen Gehölzarten angelegt worden, sodass Lebensraumfunktionen vor allem für Vogelarten gegeben sind. Die innerhalb der Grünflächen und der mit Erhaltungsgebot versehenen Flächen liegenden Gehölzbereiche und die sonstigen Waldflächen werden erhalten.

Auf den Gewerbegebietsflächen 4 bis 7 wurden Baulinien festgesetzt, da sich die vorhandenen Gebäude innerhalb des Waldschutzstreifens nach § 24 des Landeswaldgesetzes befinden und hier keine bauliche Erweiterung in Richtung des Waldes erfolgen darf. Zusätzlich werden Randstreifen der Waldflächen nördlich des GE 6 und westlich des GE 4 aufgrund der freizuhaltenden Waldabstandstreifen umgewandelt. Die jeweiligen Ersatzwaldflächen sind als Erweiterung der jeweiligen Waldfläche im Bebauungsplan dargestellt. Anträge auf Umwandlung der Waldflächen und auf Ersatzaufforstung wurden zwischenzeitlich mit Bescheid vom 16.04.2009 von der unteren Forstbehörde genehmigt.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen und Kompensation

Rodungen von Gehölzflächen sind außerhalb der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölzflächen nur in sehr geringem Umfang nicht vermeidbar, um eine nachhaltige Nutzung der ehemaligen Kasernenflächen entsprechend der geplanten Nachnutzungen zu ermöglichen. Die Verluste von Gehölzflächen werden so gering wie möglich gehalten.

Die Umwandlung der Waldflächen zum Bebauungsplan Nr. 26 wurde durch eine Ersatzaufforstung im südöstlichen Planbereich kompensiert und nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Ersatzaufforstungen für die Umwandlung von Waldrandflächen an den Flächen GE 4 und GE 6 erfolgt jeweils als Erweiterung der betroffenen Waldflächen.

9.6.3 Boden

Gesetzliche Vorgaben

Als Grundsatz der Bauleitplanung legt § 1 (5) des Baugesetzbuches fest:

"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden."

Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Schleswig-Holstein greift diese Forderung auf und konkretisiert sie in § 1 (3) Nr. 3:

"3. Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können."

Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen

Die Planbereichsflächen sind durch die Kasernennutzung bereits zu großen Teilen mit Gebäuden und Straßen versiegelt. Zusätzliche Versiegelungen sind aufgrund der zu erwartenden Grundflächenzahlen von 0,6 bis 0,8 (versiegelbare Fläche: 0,8) bzw. 0,4 im Bereich der Gewerbegebiete und von 0,4 (versiegelbare Fläche jeweils 0,6) im Bereich der Versorgungsanlage zu erwarten. Im Bereich der Sondergebiete ist eine maximal zulässige Grundflächenversiegelung vorgesehen.

Insgesamt wird sich die Versiegelung innerhalb des Planbereichs von vorhandenen 113.820 m² auf 134.580 m² um 20.760 m² erhöhen.

Vermeidung von Auswirkungen

Die allgemeine Vermeidung von Eingriffen ist nur durch einen Verzicht auf die Vorhaben möglich. Dies ist im Rahmen der nachhaltigen wirtschaftlichen Entwicklung in der Gemeinde Albersdorf jedoch nicht zielgerichtet möglich und nicht sinnvoll, da die vorhandenen Gebäude und Einrichtungen nachhaltig genutzt werden sollen, statt neue Gewerbeflächen auf bislang unbebauten Flächen auszuweisen.

Die Vermeidung von Eingriffen zielt rechtlich vielmehr auf die Minderung der Auswirkungen, die durch das Vorhaben entstehen können. Eine Verringerung dieser Auswirkungen auf den Boden erfolgt grundsätzlich durch die Auswahl bislang durch Bebauung genutzter Flächen für die zukünftige gewerbliche Nutzung. Natürliche Böden werden für die Vorhaben nicht genutzt, da eine fast vollständige Nutzung des Kasernengeländes vorliegt.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen und Kompensation

Für die unvermeidbare zusätzliche Versiegelung innerhalb des Planbereiches sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Bei den Eingriffsflächen handelt es sich aufgrund der bisherigen Nutzung der Fläche um einen Bereich mit **allgemeiner Bedeutung** für den Naturschutz. Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz nach Runderlass werden für die zusätzliche Bebauung nicht in Anspruch genommen.

Die Neuversiegelung innerhalb des Planbereichs liegt bei 20.760 m². Die Flächen werden entsprechend des Runderlasses (Anhang 3.1) als Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und einem Flächenverhältnis von 1 : 0,5 bilanziert.

Hieraus ergibt sich folgende Ermittlung der Ausgleichsflächengröße:

Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz: 20.760 m² x 0,5 = 10.380 m² Ausgleichsfläche

Benötigt werden für die zusätzliche Versiegelung innerhalb des B-Planes Nr. 27 10.380 m² Ausgleichsfläche. Darüber hinaus werden zusätzlich 1.220 m² Ausgleichsfläche aus dem B-Plan Nr. 26 zur Verfügung gestellt. Somit sind insgesamt 11.600 m² Ausgleichsfläche im B-Plan Nr. 27 darzustellen.

Die Ausgleichsflächen werden auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft des Planbereichs (11.240 m² extensiv gepflegte Mähwiese) sowie durch die Neuanlage von ca. 370 m² Knick nördlich des Sportplatzes gewährleistet. Hiermit werden innerhalb des Planbereichs insgesamt 11.610 m² Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt.

9.6.4 Wasser

Gesetzliche Vorgaben

Zielvorgaben werden durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Landeswassergesetz (LWG) sowie das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) aufgestellt. In den unter § 1a WHG aufgeführten Grundsätzen heißt es:

"(1) Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und in Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen und dass jede vermeidbare Beeinträchtigung unterbleibt.

(2) Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachhaltige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten und um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen."

Der Planbereich liegt darüber hinaus innerhalb der Schutzzone III a des geplanten Wasserschutzgebietes „Odderade / Vierthof“, das sich derzeit im Verordnungsverfahren befindet.

Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen

Durch die zusätzliche Versiegelung von Bodenfläche kann anfallendes Niederschlagswasser an diesen Stellen nicht mehr in den Boden versickern und wird häufig durch Entwässerungsmaßnahmen abgeführt. Hierdurch wird die Regenerationsfläche für das Grundwasser um den versiegelten Bereich reduziert. Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Wasserschutzgebiet sind in der Schutzzone III a aufgrund der möglichen Nutzungen nicht zu erwarten.

Vermeidung von Auswirkungen

Das im Planbereich anfallende Niederschlagswasser wird in die im Plangebiet vorhandenen Regenrückhaltebecken geleitet, dort so weit wie möglich versickert (Regenrückhaltebecken im Nordosten) bzw. verdunstet und Überschusswasser geregelt an die Vorflut abgegeben. Hierdurch wird die Regenerationsfähigkeit des Grundwassers so weit wie möglich aufrecht erhalten.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen und Kompensation

Es sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser gegenüber dem derzeitigen Zustand zu erwarten.

9.6.5 Klima / Luft

Gesetzliche Vorgaben

Zielvorgaben nach § 1 (3) Nr. 6 und 9 des LNatSchG sind:

"Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. [...]. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen."

Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen

Durch die zusätzliche Bebauung können sich Veränderungen des Mikroklimas ergeben, da von einer Rodung einer kleineren Waldfläche auszugehen ist. Hierdurch wird die Fläche geringfügig windanfälliger als bisher. Nachhaltige Beeinträchtigungen für Arten und Lebensgemeinschaften sowie für den Menschen sind durch die Planungen aufgrund der häufigen Winde und des ausgeglichenen Gesamtklimas sowie aufgrund der weitgehenden Erhaltung der Gehölzstrukturen nicht zu erwarten.

Vermeidung von Auswirkungen

Aufgrund der weitgehenden Erhaltung von Gehölzstrukturen werden Auswirkungen auf das Kleinklima auch bei einer zunehmenden Versiegelung innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes vermieden.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen und Kompensation

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Umweltgutes Klima / Luft festzustellen. Kompensationsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

9.6.6 Landschaftsbild

Gesetzliche Vorgaben

Nach § 1 LNatSchG sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich

"die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft"

auf Dauer zu sichern. In § 1 (3) LNatSchG sind folgende Grundsätze formuliert:

"(13) Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden.

(14) Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler, sind zu erhalten."

Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen

Durch die Umnutzung der Flächen der Dithmarsen-Kaserne wird sich das von den vorhandenen Gebäuden und weit reichenden versiegelten Flächen bestimmte Land-

schaftsbild zu einem durch Gewerbebetriebe geprägten Bereich wandeln. Diese Veränderungen werden sich nur partiell auswirken, da mit einer Nutzung der vorhandenen Gebäude und damit mit relativ geringen Veränderungen in der grundlegenden Gebäudestruktur zu rechnen ist.

Die Firsthöhen der neuen Gebäude sollten sich grundsätzlich an den vorhandenen Gebäudehöhen orientieren. Konkret sind in den nördlichen Planbereichsflächen Firsthöhen von max. 10 m und in den übrigen, durch die sonstige Bebauung verdeckten Bereichen von max. 12 bis 14 m vorgesehen. Die Firsthöhen im nordwestlich gelegenen Versorgungsbereich sind mit max. 8 m festgesetzt. Diese Firsthöhen entsprechen den Höhen der vorhandenen Gebäude.

Vermeidung von Auswirkungen

Die Vermeidung von neuen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kann durch die möglichst weitgehende Erhaltung der Gehölzflächen erreicht werden. Vor allem an den äußeren Planbereichsgrenzen sollten Gehölzflächen und Einzelbäume zur Einbindung des Geländes erhalten bleiben.

Diesbezüglich sind weit reichende Grünflächen mit Erhaltungsgeboten für die vorhandenen Bepflanzungen ausgewiesen worden. Zusätzlich wird eine Ersatzaufforstung im südöstlichen Bereich auf Dauer zu einer Einbindung von Gebäuden in Richtung des Mühlenteiches / Mühlenbachs führen. Die gestaffelte Festsetzung der maximalen Bauhöhen wird darüber hinaus zusätzliche Eingriffe in das Landschaftsbild verhindern.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen und Kompensation

Die Veränderungen des Landschaftsbildes werden sich durch die bisher vorhandene Nutzung als Kaserne gering auswirken. Kompensiert werden können mögliche Veränderungen z. B. durch Neupflanzungen von Bäumen im Straßenraum. Eine weiterhin durchgrünte Struktur des Planbereichs wirkt den möglichen Auswirkungen neuer Nutzungen im ehemaligen Kasernengelände entgegen.

Darüber hinaus wird nördlich der Mähwiese, südlich des GE 4 eine Baumreihe aus heimischen Laubbaumhochstämmen angelegt, die die Gewerbefläche nach Osten weitgehend abschirmen und eine Verbindung der mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Grünflächen gewährleistet.

9.6.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen

Kulturgüter und Sachgüter an der Planung nicht Beteiligter sind nicht direkt betroffen. Die auf dem Gelände verlaufenden Versorgungsleitungen anderer Eigentümer sind bei den Planungen der Vorhaben zu berücksichtigen.

9.7 Zusätzliche Angaben

9.7.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Technische Verfahren wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt. Die Bestandsaufnahme basiert auf den im Rahmen von Ortsterminen gewonnenen Erkenntnissen. Zur Ermittlung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden ergänzend die Inhalte des Landschaftsplanes und der weiteren vorliegenden Informationen der Gemeinde Albersdorf ausgewertet.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse wurden nicht festgestellt.

9.7.2 Fazit und Maßnahmen zur Überwachung

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Darstellungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Sofern die Maßnahmen ordnungsgemäß hergestellt und nicht widerrechtlich beseitigt werden, kann von einer dauerhaften Erhaltung ausgegangen werden, so dass eine zusätzliche Umsetzungskontrolle entbehrlich ist. Die Gemeinde behält sich ein Einschreiten vor, sofern Hinweise für einen nicht ordnungsgemäßen Zustand vorliegen oder sich die getroffenen Annahmen als fehlerhaft herausstellen.

Auswirkungen auf archäologische Denkmale sind nicht zu erkennen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 15 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

9.7.3 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Albersdorf soll östlich der Ortslage die Teilnachnutzung der Dithmarsen-Kaserne entsprechend eines vorliegenden Entwicklungsgutachtens und des geltenden Flächennutzungsplans vorwiegend als Gewerbe- und Sondergebiete ermöglicht werden.

Zusammenfassend werden die durch die Planung möglichen und zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltbelange aufgeführt:

Mensch: Auswirkungen auf den Umweltbelang durch die geänderten Nutzungen innerhalb des Gesamtbereiches sind als gering einzuschätzen. Soweit Auswirkungen abhängig von der konkreten Nutzung im Einzelfall erkennbar sind, ist im Rahmen des Bauantrags die Verträglichkeit mit der angrenzenden Nutzung nachzuweisen. Bezogen auf die Erholungseignung der Flächen sind aufgrund der bisherigen Nutzung der Flächen als Kaserne keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Tiere und Pflanzen: Aufgrund der intensiven Nutzung der Planbereichsflächen als Kaserne sind nur in den großen zusammenhängenden Gehölzflächen Lebensraum-potenziale für Tierarten (Brutvögel) vorhanden. Hier sind vor allem sogenannte Aller-weltsarten zu erwarten.

Die vorhandenen Wasserflächen sind als Regenrückhaltebecken technisch genutzt und weisen nur eingeschränkt Lebensraumqualität für Amphibien auf. Auswirkungen auf besonders oder streng geschützte Arten sind aufgrund der unterdurchschnittli-chen Ausstattung des Planbereichs mit Lebensräumen für Tiere und Pflanzen und aufgrund des hohen Versiegelungsanteils der Flächen nicht zu erwarten.

Boden: Der Planbereich wurde bisher als Kaserne genutzt und ist daher in weiten Teilen mit Gebäuden und Straßen bzw. Plätzen bebaut. Zusätzliche Versiegelungen sind aufgrund der geplanten Folgenutzung nicht zu verhindern. Der Ausgleich für die Auswirkungen dieser zusätzlichen Versiegelungen erfolgt mit einer Gesamtfläche von 11.610 m² innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes.

Wasser: Die Planbereichsflächen sind bereits zu großen Teilen versiegelt, so dass weitere Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung durch die geplanten Vorha-ben nicht zu erwarten sind. Anfallendes Niederschlagswasser wird derzeit über die vorhandenen Regenrückhalteeinrichtungen verdunstet bzw. geregelt an die Vorflut abgegeben. Diese Einrichtungen bleiben erhalten und sorgen weiterhin für den gere-gelten Abfluss des Niederschlagswassers. Auswirkungen auf das Grundwasser und auf Oberflächengewässer sind durch die Planungen nicht zu erwarten.

Klima: Durch die zusätzliche Bebauung können sich Veränderungen des Mikroklimas ergeben, da von einer Rodung von Gehölzflächen auszugehen ist. Hierdurch wird die Fläche geringfügig windanfälliger als bisher. Nachhaltige Beeinträchtigungen für Ar-ten und Lebensgemeinschaften sowie für den Menschen sind durch die Planungen aufgrund der häufigen Winde und des ausgeglichenen Gesamtklimas nicht zu erwar-ten.

Landschaftsbild: Durch die Umnutzung der Flächen der Dithmarsen-Kaserne wird sich das durch die vorhandenen Gebäude und weit reichenden versiegelten Flächen bestimmte Landschaftsbild zu einem durch Gewerbebetriebe geprägten Bereich wandeln. Die Vermeidung von neuen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kann durch die möglichst weitgehende Erhaltung der Gehölz- und Waldflächen er-reicht werden.

Die Staffelung der maximalen Firsthöhen wird zusätzliche Eingriffe in das Land-schaftsbild verhindern. Derzeit liegen die Firsthöhen bei 6 bis 14 m. Geplant sind im nördlichen Bereich Höhen von max. 10 m und im sonstigen Bereich von max. 14 m. Diese Höhen entsprechen den vorhandenen Gebäudehöhen.

Kultur- und Sachgüter: Kulturgüter sind aufgrund der vorangegangenen Nutzung als Kaserne nicht vorhanden. Auswirkungen auf andere Kulturgüter außerhalb des Plan-bereichs sind nicht gegeben. Versorgungsleitungen anderer Eigentümer sind bei der Umsetzung der Vorhaben zu berücksichtigen.

10 Literaturverzeichnis

10.1 Literatur- und Quellenangaben

- AC-PLANERGRUPPE; INSEKTOUR; BORNHOLDT INGENIEURE (2007): Entwicklungsgutachten Dithmarsen-Kaserne, Endbericht September 2007 im Auftrag des Amtes KLG Albersdorf
- BLAB, J. (1993): Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere. Bonn - Bad Godesberg.
- GEMEINDE ALBERSDORF: Flächennutzungsplan und Landschaftsplan
- LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE SCHLESWIG-HOLSTEIN (1983): Liste der in Schleswig-Holstein heimischen Gehölzarten.
- LANDESBETRIEB STRAßENBAU UND VERKEHR SCHLESWIG-HOLSTEIN, 2006: Lesefassung des Vermerkes vom 31.01.2006 mit Erläuterungen und Beispielen - Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung. Kiel.
- LANDESAMT FÜR NATUR UND UMWELT (2003): Standardliste der Biotoptypen in Schleswig-Holstein, 2. Fassung
- LANDWIRTSCHAFTSKAMMER SCHLESWIG-HOLSTEIN (2008): Immissionsschutzstellungnahme, Az.: Abt 7 AG
- MEYNEN, E.; SCHMITHÜSEN, J. et al. (1962): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands
- INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2005): Fortschreibung 2005 des Regionalplans für den Planungsraum IV
- MINISTERIUM LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME (2005): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV.
- MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND LANDWIRTSCHAFT (2003): Auswahl und Benennung der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Auswahl europäischer Vogelschutzgebiete
- INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2006): Auswahl der nach Artikel 4 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) zu benennenden Gebiete Schleswig-Holsteins, Amtsblatt Schleswig-Holstein Ausgabe Nr. 39/40, 2.10.2006
- INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2006): Erklärung zu Europäischen Vogelschutzgebieten in Schleswig-Holstein sowie Auswahl von nach Artikel 4 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates (FFH-Richtlinie) zu benennenden Gebieten, Amtsblatt Schleswig-Holstein Ausgabe Nr. 36, 4.9.2006
- RUNGE, F. (1986): Die Pflanzengesellschaften Mitteleuropas, Aschendorff Münster
- WEGENER, U. (1991): Schutz und Pflege von Lebensräumen - Naturschutzmanagement -, Jena

10.2 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

- Baugesetzbuch - BauGB in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- DIN 19915 (1990) Bodenarbeiten - Deutsches Institut für Normung e.V. (Hrsg.) - Beuth Verlag GmbH - Berlin
- DIN 19920 (1990): Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - Deutsches Institut für Normung e.V. (Hrsg.) - Beuth Verlag GmbH - Berlin
- Erläuterungen für den Ausgleich von Knicks, Ministerium Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 1. Februar 2008
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – UVPG – in der Fassung der Bekanntm. vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757), zul. geä. durch Gesetz vom 24.6.2005 (BGBl. I S. 1794)

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz – DSchG) in der Fassung der Bekanntm. vom 21.11.1996 (GVOBl. Schl.-H. S. 487), zuletzt geändert durch Art 6 der Verordnung vom 12.10.2005 (GVOBl. Schl.-H. S. 487)

Gesetz zum Schutz der Natur - Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG in der Fassung vom 06. März 2007 (GVOBl. Schl.-H. S. 136)

Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein – StrWG - in der Fassung vom der Bekanntm. vom 25. 11. 2003 (GVOBl. Schl.-H. S. 631, 2004 S. 140), zuletzt geändert durch Artikel 85 und 86 der Landesverordnung vom 12. Oktober 2005 (GVOBl. Schl.-H. S. 487)

Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 3. Juli 1998 - Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - - Gl.Nr. 19280.64

Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft vom 24. Juli 2002, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 282) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein –Landeswaldgesetz – LWaldG – vom 05.12.2004 (GVOBl. Schl.-H. S. 461) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.12.2007 (GVOBl. Schl.-H. S. 518)

Albersdorf, _____.____.2009

Bürgermeister

11. Anlagen

11.1 Biotoptypen Dithmarsen Kaserne

11.2 Zusammenfassende Erklärung

Gemeinde Arkebek

M. 1 : 2.500

Planzeichenerläuterung

-  Gehölzgruppe
-  Wald
-  Rasen
-  Ruderalfläche
-  Wasserfläche
-  Regenrückhaltevorrichtung
-  Gebäude
-  versiegelte Fläche
-  Sportplatz

GEMEINDE ALBERSDORF
Biotoptypen Dithmarsen Kaserne

FRANK SPRINGER FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
ALTE LANDSTRASSE 7 24866 BUSDORF/SCHLESWIG
TELEFON: 04621/9396-0 FAX: 04621/9396-66
APRIL 2008 M. 1 : 2.500 1316

11.2 Zusammenfassende Erklärung

Die Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB berücksichtigt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden.

Die Umweltbelange wurden in der Planung berücksichtigt mittels der Durchführung einer Umweltprüfung und einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung und -bewertung, deren Ergebnisse sich in dem Umweltbericht in der Begründung zum Bebauungsplan widerspiegeln.

Wesentlich war dabei, dass das gesamte Plangebiet bis relativ kurzfristig vor Beginn der Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Albersdorf Nr. 26 und zeitlich etwas versetzt zum Bebauungsplan Nr. 27 intensiv als Kaserne der Bundeswehr genutzt wurde. Mit dem Kasernenbetrieb war die erhebliche Versiegelung durch Gebäude, Straßen und Plätze verbunden, ebenso die mit dem Kasernenbetrieb verbundenen Immissionen.

Aufgrund der intensiven Nutzung der Plangebietsflächen als Kasernengelände sind nur in den großen zusammenhängenden Gehölzflächen Lebensraumpotentiale für Tierarten (Brutvögel) vorhanden, hier wird aber aufgrund der von den Kasernenflächen ausgehenden Störungen davon ausgegangen, dass dieses nur Lebensräume für so genannte "Allerweltsarten" sind.

Geschützte Arten wurden im Rahmen der Umweltprüfung im Plangebiet nicht festgestellt, so dass zusammenfassend festgestellt wurde, dass aufgrund der unterdurchschnittlichen Ausstattung des Planbereiches mit Lebensräumen für Tiere und Pflanzen und aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der Flächen Auswirkungen auf besonders oder streng geschützte Arten nicht zu erwarten sind.

Im Bereich der Bodenversiegelung wird es aufgrund der Nachfolgenutzungen zu zusätzlichen Versiegelungen von 20.760 m² im Plangebiet kommen. Die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen als Ausgleich für die Bodenversiegelung können im Plangebiet durchgeführt werden.

Im geringen Umfang werden Randstreifen von Waldflächen aufgrund der freizuhaltenen Waldabstandsstreifen umgewandelt. Die jeweiligen Ersatzwaldflächen werden als Erweiterung vorhandener Waldflächen im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 27 festgesetzt und gesichert. Die Realisierung dieser Kompensationsmaßnahmen wird durch den Abschluss entsprechender städtebaulicher Verträge mit dem Vorhabenträger sichergestellt.

Auch bei der Beurteilung der weiteren Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter, sind durch die Planungen keine negativen Auswirkungen auf diese Schutzgüter zu erwarten.

Sowohl bei dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wie bei der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes wurden von Bürgern keine Stellungnahmen vorgebracht, so dass sich die Gemeinde mit Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit nicht befassen musste.

Die von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung konnten bei der Erstellung des zur öffentlichen Auslegung vorgesehenen Planentwurfes so weit berücksichtigt werden, dass die im Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange nur noch redaktionellen Charakter hatten.

Die dort vorgebrachten Hinweise bezüglich verschiedener Erschließungsanforderungen zum Ausbau der privaten Verkehrsflächen, zur Sicherung der Abfallentsorgung, zur Waldumwandlung oder zur Löschwasserversorgung wurden als zusätzliche Erläuterungen in den Begründungstext mit aufgenommen. Eine weitere Fernwärmeleitung wurde nachrichtlich in den Plan übernommen. Änderungen im Teil A oder B des Bebauungsplanes waren hierfür nicht erforderlich, so dass im Mai 2009 durch die Gemeindevertretung der Satzungsbeschluss gefasst werden konnte.

Albersdorf, ____ . ____ . 2009

Bürgermeister