

Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung für das Land S-H (v. 22.01.2009) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.07.2009 folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Gieselautal" für das Gebiet Flurstücke 33/1, 128 (tlw.) u. 72/6 (tlw.), Flur 9 an der Mühlenstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.09.2008.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 04.11. 2008 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 12.11.2008 durchgeführt.

3. Die Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (1) BauGB am 15.01.2009 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 21.04. 2009 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.05.2009 bis 26.06. 2009 während folgender Zeiten 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Mo. - Mi. u. Fr. sowie Do. 7.00 - 12.00 Uhr u. 13.00 - 17.00 Uhr im Verwaltungsgebäude des Amtes Mitteldithmarschen, Zingelstraße 2, Zimmer 21, 25704 Meldorf nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können durch Aushang in der Zeit vom 30.04. bis 15.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Ort, Datum, Siegel Amt/Gemeinde Unterschrift Bürgermeister

6. Die Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB am 05.05.2009 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Ort, Datum, Siegel Unterschrift Leiter des Katasteramtes

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.07.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde am 20.08.2009 mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 28.07.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Ort, Datum, Siegel Unterschrift Bürgermeister

10. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

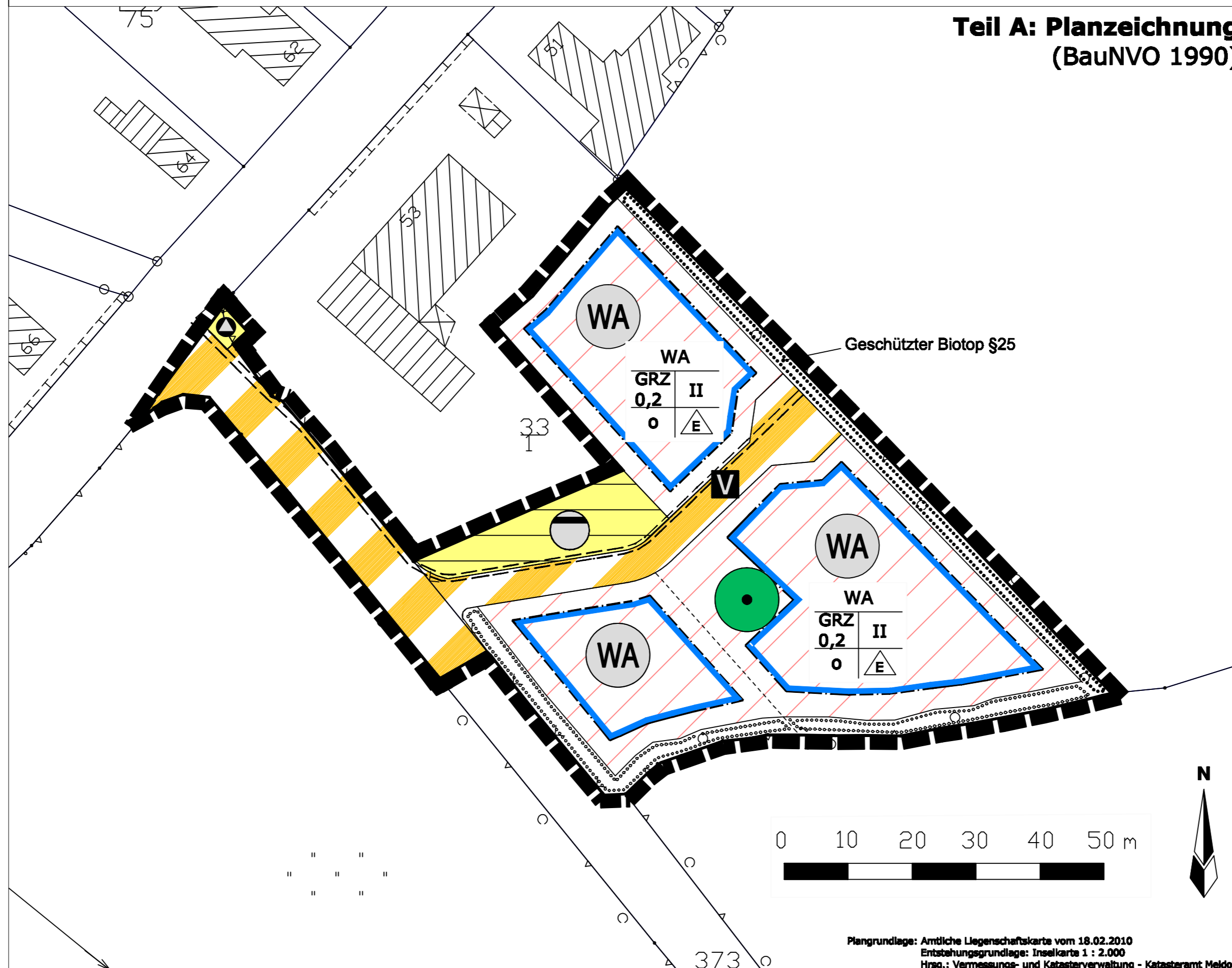
Ort, Datum, Siegel Unterschrift Bürgermeister

11. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom bis durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des §4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Ort, Datum, Siegel Unterschrift Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Albersdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28 "Am Gieselautal" für das Gebiet östlich der Mühlenstraße Flurstücke 33/1, 128 (tlw.) u. 72/6 (tlw.), Flur 9 Gemarkung Albersdorf



Teil A: Planzeichnung (BauNVO 1990)

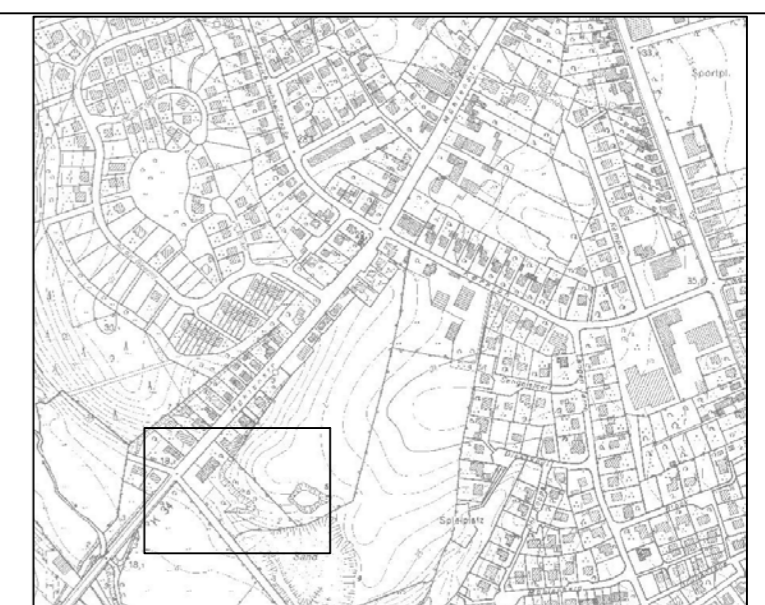
Zeichenerklärung (PlanV 90)

FESTSETZUNGEN

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §16 Abs. 2 §17 BauNVO)
- GRZ 0,2** Grundflächenzahl (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §16 Abs. 2 §17 BauNVO)
- O** offene Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §22 Abs. 2 BauNVO)
- E** nur Einzelhäuser zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze, die nicht überschritten werden darf (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) **V** verkehrsberuhigter Bereich
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Flächen für die Regenrückhaltung / Versickerung (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Flächen für die Abfallentsorgung (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Flächen mit Geh- Fahr- u. Leitungsrecht (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Geschützter Biotop gem. § 25 (1) LNatSchG S-H
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer
- Gebäudebestand



Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (5) BauNVO): Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
2. Gebäudehöhen (§9 (1) BauGB i. V. m. §16 (2) Nr. 4 BauNVO): Bauliche Anlagen im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen 9,0m Firsthöhe nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Firsthöhen ist jeweils die mittlere Höhe des Fertigfußbodens im untersten Vollgeschoss.
3. Sockelhöhen (§9 (1) BauGB i. V. m. §16 (2) Nr. 4 BauNVO): Die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte, darf nicht mehr als 0,7 m über der befahrbaren Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück liegen.
4. Versickerung von Niederschlagswasser (§9 (1) Nr. 14 BauGB): Das Niederschlagswasser von Dächern, Terrassen und Zufahrten ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. zu sammeln und als Grauwasser bzw. zur Bewässerung zu verwenden

- Gestaltungsfestsetzungen (§9 (4) BauGB i. V. m. § 92 (4) LBO S-H)
5. Fassaden sind ausschließlich in rotem, gelbem oder weißem Ziegelmauerwerk und Putz sowie in Holz zugelassen.
 6. Als Dachformen sind Sattel-, Zelt-, Pult-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.
Die Dacheindeckung ist in roten, rot-braunen, schwarzen oder dunkelgrauen (anthrazit) Ziegeln oder Dachsteinen zulässig. Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik sind auch abweichend von den gestalterischen Vorgaben grundsätzlich zulässig. Die Dachneigung zweigeschossiger Gebäude darf 20 Grad nicht überschreiten.
 7. Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB): An der südöstlichen und südlichen Grenze des Gebiets ist ein Knick anzulegen und mit einzelnen Großbäumen als Überhälter sowie einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Vor dem Knick ist ein 3m breiter Streifen von Bebauung durch Gartenhäuschen, Schuppen o. ä. Bauten freizuhalten.

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

Planindex Plan 1 von 1
Endfassung
Datum: Dezember 2009
Maßstab: 1:750

Gemeinde Albersdorf

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28
„Am Gieselautal“



Vorhabenträger
Alfred Wilhelm
Wischhöfe 5
25767 Albersdorf

Gemeinde Albersdorf - Amt Mitteldithmarschen
Landkreis Dithmarschen

Begründung - Endfassung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28

„Am Gieselautal“

für das Gebiet östlich der Mühlenstraße

(Flurstücke 33/1, 128 (tlw.) und 72/6 (tlw.), Flur 9, Gemarkung Albersdorf)

Vorhabenträger

Alfred Wilhelm

Wischhöfe 5

25767 Albersdorf

Bearbeitung

BORNHOLDT Ingenieure GmbH

Niederlassung Potsdam

Gutenbergstraße 63

14467 Potsdam

Tel.: 0331/740 91 42

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Jan Bornholdt

Dipl.-Ing. Bärbel Bornholdt

Susann Tesch

Dezember 2009

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	3
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Anlass und Ziele	3
1.3. Verfahren.....	4
1.4 Bestandssituation.....	4
1.5 Eingriffsregelung.....	4
1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	4
1.6.1 Flächennutzungsplan	4
1.6.2 Naturschutz / Umweltaspekte	4
1.7 Städtebauliches Konzept.....	5
1.7.1 Nutzungskonzept	5
1.7.2 Erschließungskonzept	5
2. ÜBERSICHT DER FESTSETZUNGEN	7
2.1 Städtebauliche Festsetzungen.....	7
2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
2.1.2 Bauweise /Überbaubare Grundstücksflächen /Stellung baulicher Anlagen	7
2.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	8
2.2.2 Flächen für die Abwasserbeseitigung	8
2.3 Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften).....	9
2.4 Grünfestsetzungen	10
2.4.1 Öffentliche und private Grünflächen / Maßnahmenflächen	10
2.5 Nachrichtliche Übernahmen	11
2.6 Hinweise	11
3. UMSETZUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS	12
3.1 Durchführungsvertrag.....	12
3.2 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung.....	12
3.3 Baugrund	12
3.4 Ausgleichsmaßnahmen	12
3.5 Gemeindliche Planungen	12
3.5 Städtebauliche Flächenbilanz	13
4. UMWELTBERICHT.....	14
4.1 Einleitung.....	14
4.1.1 Kurzdarstellung der Bauleitplanung	14
4.1.2 Ziele des Umweltschutzes	14
4.2 Bestand und Bewertung	14
4.2.1 Bestandsaufnahme.....	14
4.2.1.1 Faunistische Potenzialanalyse	14
4.2.2 Prognose des Umweltzustands.....	19

4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	19
4.2.4 Alternativen	22
4.3 Verfahren der Umweltprüfung / Kenntnisstand.....	22
4.4 Geplante Überwachungsmaßnahmen	22
4.5 Zusammenfassung	22

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S.3018)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 85. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Januar 2000 (GVBl. Schl.-H. 2000 S. 47, ber. S. 213), zuletzt geändert durch Art. 11 Ges. v. 1.2.2005, GVBl. S. 57
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung 25. März 2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 22.12.2008 I 2986
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landes-Naturschutzgesetz - LNatSchG Schleswig-Holstein) vom 6. März 2007, GVBl. Schl.-H. S. 136
- Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (LROPI) 1998 (Amtsbl. Schl.-H. S. 493) mit Teilfortschreibung 2004 v. 17.01.2005 (Amtsbl. Schl.-H. 2005 S. 99)
- Regionalplan für den Planungsraum V (Neufassung 2002)
- Entwurf des Landesentwicklungsplans 2009 (LEP) des Landes Schleswig-Holstein (Jan. 2008 im Anhörungs- und Beteiligungsverfahren gem. § 7 (1) Landesplanungsgesetz

1.2 Anlass und Ziele

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Albersdorf hat am 23.09.2008 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 „Am Gieselautal“ beschlossen.

Anlass / Planungserfordernis

1. Die Fläche westlich der Mühlenstraße ist in einer Größe von ca. 4700 m² als Wohngebietsfläche vorgesehen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Albersdorf ist die Fläche noch nicht als Wohnbaufläche verzeichnet. Zur Schaffung von Baurechten ist die Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplanes und die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 (3) BauGB notwendig.
2. Der Eigentümer der Fläche Herr Alfred Wilhelm beabsichtigt auf der Fläche Grundstücke für die Errichtung von Wohnhäusern in offener Bauweise zu schaffen. Außerdem beabsichtigt die Familie Wilhelm die Errichtung eines Einfamilienhauses.

1.3. Verfahren

Das Verfahren wird im ordentlichen Verfahren für Bauleitpläne gem. den §§ 3 u. 4 BauGB durchgeführt. Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 i. V. mit § 10 BauGB erstellt.

1.4 Bestandssituation

Das ca. 4.500 m² große Grundstück aus dem Flurstücke 33/1, 128 (tlw.) und 72/6 (tlw.) der Flur 9, Gemarkung Albersdorf besteht zur Zeit aus einer versiegelten Lagerfläche sowie auf dem erhöhten Bereich aus einer Brachfläche / ehemaligen Kiesabbaufäche.

1.5 Eingriffsregelung

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

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

1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation

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

1.6.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Albersdorf stellt für das von der Bebauungsplanaufstellung betroffene Grundstück eine Brachfläche dar. Somit ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 (3) BauGB erforderlich.

Die Gemeinde Albersdorf weist in ihrer 8. Flächennutzungsplanänderung das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 28 ebenso wie die nördlich angrenzenden Bereiche unmittelbar am bestehenden Siedlungsgebiet als Wohnbauflächen aus. Der Bebauungsplan ist somit Teil der gemeindlichen Angebotsplanung.

1.6.2 Naturschutz / Umweltaspekte

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem rechtlich gesicherten Schutzgebiet nach Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG S-H). Es sind weiterhin keine Flächen des übergeordneten Biotopverbunds gem. § 15 Abs. 3 LNatSchG S-H vorhanden.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Albersdorf ist die Fläche im Bestand als trockene Brache dargestellt. In der Entwicklung sind keine weiteren Maßnahmen vorgesehen. Der Landschaftsplan ist von der Naturschutzbehörde des Landkreises Dithmarschen festgestellt und damit behördenverbindlich.

Die Fläche grenzt fast unmittelbar an das FFH-Gebiet Nr. 1821-304 „Gieselau“. Um Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgebiet beurteilen zu können, wird eine Vorprüfung

zur Erheblichkeit des Vorhabens und seiner Wirkungen auf das FFH-Gebiet notwendig. Diese wird parallel zur Umweltprüfung gem. BauGB durchgeführt.

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

„Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im I Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt
100.000 qm oder mehr ist UVP-pflichtig
20.000 qm bis weniger als 100.000 qm Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“

Da das Vorhaben diese Werte nicht erreicht, muss weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) noch eine Allg. Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden.

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

1.7 Städtebauliches Konzept

1.7.1 Nutzungskonzept

Wohngebiet

Im Bebauungsplan sind lediglich Wohnhäuser in offener Bauweise zulässig. Dafür werden Einzelhäuser auf Grundstücken von ca. 750 – 1900 qm Fläche vorgesehen. Nebenanlagen, wie Garagen, Terrassen, Carports u. ä. sind entsprechend der BauNVO im Umfang von 50% der Grundfläche des Hauptgebäudes zulässig. Die Häuser sind höchstens zweigeschossig zu nutzen, in diesem Fall darf das Dach eine Neigung von 20 Grad nicht überschreiten. Außerdem darf der Dachfirst maximal eine Höhe von 9m haben. Die Grundstücke sind vorwiegend zum Wohnen und mit Flächen für Nebenanlagen und Stellplatz zu nutzen.

Das Wohngebiet ist mit drei in Aussicht genommenen Grundstücken auf 4700 m² sehr klein. Die Anlage eines gesonderten Kinderspielplatzes wird daher nicht vorgesehen. Kleinere Kinder können und sollen in den Gärten und Freiflächen der Grundstücke spielen. Für Schulkinder befinden sich in zumutbarer Entfernung geeignete Spielplätze.

Das Wohngebiet ordnet sich, wie oben dargestellt, in die städtebauliche Angebotsplanung der Gemeinde Albersdorf auf den an das Siedlungsgebiet angrenzenden Flächen ein.

1.7.2 Erschließungskonzept

> siehe Vorhaben- und Erschließungsplan

Straßen und Wege

Die straßenseitige Erschließung erfolgt über die vorhandene Anbindung des Feldweges im Abschnitt 020 bei Station 4,200 der Kreisstraße 34 (Mühlenstraße). Abzweigend von diesem befestigten Feldweg soll eine Anwohnerstraße mit 5,00 m Gesamtbreite die Grundstücke erschließen. Die Straße wird in Betonpflasterstein ausgebaut. Es werden aufgrund der Höhenlage schräg verlaufende Entwässerungsrinnen aus Granitpflaster in regelmäßigen Abständen eingebaut. Die Straße mündet in einem kleineren Wendehammer für PKW, der auch eine Grundstückszufahrt für LKW, wie Möbelfahrzeuge, zulässt.

Außerdem muss hier die DIN 14090 zu Flächen für die Feuerwehr und vorbeugendem Brandschutz Anwendung finden. Für die Löschwasserversorgung im Plangebiet wird im Zuge der Erschließungsplanung Vorsorge getroffen.

Wasser

Der größte Teil des Plangebiets zeichnet sich durch seine Höhenlage von einigen Metern über dem Gieselautal aus.

Der Boden wird nach bisherigen Erkenntnissen aus der Auskiesung im angrenzenden Bereich als versickerungsfähig eingestuft.

Das überschüssige Niederschlagswasser wird auf den privaten Flächen versickert bzw. gesammelt und zur Bewässerung verwendet. Von den öffentlichen Flächen, z. B. der Straße, wird das Wasser auf einer gesonderten, als Mulde ausgeprägten Fläche zur Versickerung gebracht.

Die Trinkwasserversorgung kann durch eine Transportleitung des Wasserverbandes Süderdithmarschen gesichert werden.

Ver- und Entsorgung

Das vorhandene Plangebiet ist von der Mühlenstraße (K34) aus, in der die notwendigen Medien anliegen, zu erschließen. Dies betrifft Trinkwasser sowie Strom, Gas, Telefon und andere Medien. Eine entsprechende Trasse wird im bestehenden Weg in Abstimmung mit der Gemeinde erstellt. Im Plangebiet wird neben der Straße ein ca. 50-60 cm breites, unbefestigtes Bankett zur Aufnahme von Telekomleitungen u. a. Leitungen vorgesehen.

Unterhalb des Plangebiets verläuft eine Schmutzwasserleitung. Hier wird die Entsorgung für das Plangebiet angebunden. Das Regenwasser wird im Plangebiet selbst zur Versickerung gebracht.

Ggf. vorhandene Leitungen im Plangebiet werden vorab recherchiert bzw. aufgesucht und dann in das Ver- und Entsorgungssystem eingebunden oder entfernt.

Zur Entsorgung des Mülls wird ein Abstellplatz für die Mülltonnen an der Mühlenstraße einzurichten sein.

2. ÜBERSICHT DER FESTSETZUNGEN

2.1 Städtebauliche Festsetzungen

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baugebietsflächen des neuen Wohngebietes werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das allgemeine Wohngebiet soll überwiegend dem Wohnen und einzelnen freiberuflichen Tätigkeiten dienen. Dies erscheint für die Lage des Wohngebiets am Rande der Gemeinde Albersdorf als sinnvoll.

Um sicherzustellen, dass das Wohngebiet den ihm zugedachten Charakter entwickeln kann, werden die meist verkehrsintensiven Ausnahmen ausgeschlossen.

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

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

Die Grundflächenzahl im Wohngebiet wird auf 0,2 festgesetzt, um den dörflichen Charakter zu wahren und weil die Grundstücke tlw. erhebliche Größe aufweisen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Baugebiet auf maximal zwei Vollgeschosse ohne ausgebautes Dach bzw. Zusatzgeschoss lt. Landesbauordnung (§ 2 (5) LBO S-H) beschränkt. Diese Art der Bebauung ermöglicht die Errichtung verschiedener gängiger Gebäudeformen, wie Stadtvillen, zweigeschossige Pultdachbauten aber auch hohe Kniestöcke bei flacher Dachneigung.

2.1.2 Bauweise /Überbaubare Grundstücksflächen /Stellung baulicher Anlagen

Im gesamten Baugebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es werden Einzelhäuser zugelassen.

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

Zwischen den Hauptgebäuden sind auf den Grundstücken die entsprechend der Landesbauordnung S-H (LBO SH vom 10. Januar 2000, Gl.-Nr.: 2130-9) festgelegten Abstände einzuhalten.

Um im Baugebiet ähnliche Gebäudehöhen zu erhalten und aufgrund der Lage am Landschaftsraum sowie der starken Reliefenergie werden auf den vorgesehenen Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet maximale Firsthöhen von 9,0 m bestimmt. Bezugspunkt ist dabei immer das Niveau des Fertigfußbodens im untersten Vollgeschoss.

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

Bauliche Anlagen im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen 9,0 m Firsthöhe nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Firsthöhen ist jeweils die mittlere Höhe des Fertigfußbodens im untersten Vollgeschoss.

Durch die eröffneten Möglichkeiten zur Hangbebauung können unterschiedlich hoch gelegene Gebäude entstehen. Um zu verhindern, dass extreme Unterschiede durch Aufschüttungen o. ä. entstehen, wird die Sockelhöhe über der Verkehrsanlage festgesetzt. Diese soll nicht mehr als 0,7 Meter betragen.

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

Die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens der baulichen Anlagen, gemessen auf der

erschließungsseitigen Gebäudemitte, darf nicht mehr als 0,7 m über der befahrbaren Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück liegen.

2.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

Die Möglichkeit zur Überschreitung der nutzbaren Grundfläche mit Nebenanlagen gemäß BauNVO 1990 wird nicht eingeschränkt und entspricht damit 50%.

2.2.2 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Die Situation des Grund- und Oberflächenwassers ist im Plangebiet durch die Höhenlage und einen versickerungsfähigen Oberboden gekennzeichnet. Das Regenwasser von Dächern und Zufahrten wird auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht. Die Entsorgung des Abwassers von den Straßenabläufen (Niederschläge) erfolgt nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan in eine Versickerungsmulde westlich der Straße. Die sandigen Böden sind als versickerungsfähig einzustufen.

4. Versickerung / Verwendung von Niederschlagswasser (§9 (1) Nr. 14 i. V. mit §1 (6) Nr. 7a) BauGB)

„Das Niederschlagswasser von Dächern, Terrassen und Zufahrten ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. zu sammeln und als Grauwasser bzw. zur Bewässerung zu verwenden.“

2.3 Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung des Wohngebietes erfolgen auf der Grundlage des §9 (4) BauGB i. V. m. § 92 (4) LBO S-H.

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

Die **Fassadengestaltung** beeinflusst in erheblichem Maß die Erscheinungsform einer Siedlung. Durch untypische Materialien oder grelle Farben kann das Ortsbild erheblich verunstaltet werden. Daher erfolgt die Beschränkung der zu verwendenden Farben.

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

„5. Fassaden sind ausschließlich in rotem, gelbem oder weißem Ziegelmauerwerk und Putz sowie in Holz zugelassen.“

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

Außerdem wird bei zweigeschossigen Gebäuden die Dachneigung soweit eingeschränkt, dass ein Ausbau als Nicht-Vollgeschoss lt. Landesbauordnung (§ 2 (5) LBO S-H) nicht möglich ist.

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

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

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

Die Dachneigung bei zweigeschossigen Gebäuden darf 20 % nicht überschreiten.

2.4 Grünfestsetzungen

Das Plangebiet soll in das bestehende Gefüge des Ortsbildes eingepasst werden. Dazu werden einige Festsetzungen für Bepflanzungen des öffentlichen Raums getroffen. Weitere grünordnerische Festsetzungen auf privaten Flächen werden nicht getroffen.

Außerdem sind Festsetzungen bzgl. der Eingriffsregelung zu treffen.

Nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 21(1) BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Ebene des Bebauungsplans abschließend zu bewerten und zu bewältigen.

Im Zuge der Umweltprüfung wird eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft erstellt. Im Ergebnis stellt sich dar, dass die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichten Eingriffe im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden können. Die Anlage neuer Knicks im Süden und Osten des Plangebiets erscheint dafür eine geeignete Maßnahme.

Die grünordnerischen Maßnahmen dienen der Schaffung einer hohen ökologischen und landschaftsplanerischen Qualität und werden, soweit es das BauGB zulässt, vollständig in den Bebauungsplan übernommen.

Bei den Festsetzungen handelt es sich um:

- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 (1) Nr. 25 b BauGB)

2.4.1 Öffentliche und private Grünflächen / Maßnahmenflächen

Auf dem nordöstlich in Aussicht genommenen Grundstück wird die vorhandene Eiche (*Quercus robur*) zur Erhaltung festgesetzt. Das Baufenster auf dem Grundstück wird entsprechend angepasst. Auch der nördlich das Plangebiet abgrenzende Knick wird zur Erhaltung festgesetzt. Es sind die Vorgaben des Knickschutzes zu beachten.

Aus den Ergebnissen der Umweltprüfung werden auch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft übernommen.

Das Baugebiet grenzt im Süden an das Landschaftsschutzgebiet. Zur Abschirmung der Gebäude gegen die umgebende Landschaft wird ein Knick mit standorttypischer Bepflanzung, insbesondere einigen Überhältern angelegt.

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

An der südöstlichen und südlichen Grenze des Gebiets ist ein Knick anzulegen und mit einzelnen Großbäumen als Überhälter sowie einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Vor dem Knick ist ein 3m breiter Streifen von Bebauung durch Gartenhäuschen, Schuppen o. ä. Bauten freizuhalten.

2.5 Nachrichtliche Übernahmen

Der vorhandene Knick an der nördlichen Grenze des Plangebiets wird als geschützter Biotop (gem. § 25 Abs. 3 LNatSchG S-H) nachrichtlich übernommen.

Denkmalschutz

Etwa 300 m nördlich des Plangebiets befindet sich ein vorgeschichtliches Urnenfeld als archäologisches Kulturdenkmal mit Nr. LA 62 in der Landesaufnahme Schleswig-Holstein eingetragen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass Teile des Denkmals im Plangebiet liegen können. Daher wird auf Veranlassung des archäologischen Landesamtes durch einen Archäologen im Zuge einer Voruntersuchung dieser Sachverhalt geklärt.

Die Voruntersuchung wurde am 17.03.2009 auf den Flächen des Plangebiets durchgeführt. Es sind keine Hinweise auf ein vorgeschichtliches Kulturdenkmal gefunden worden.

2.6 Hinweise

Im unteren südlichen Bereich wird das Plangebiet von einer Schmutzwasserleitung tangiert. Diese soll auch der Entsorgung des Gebiets dienen.

Zur Nutzung der privaten Grundstücksflächen wird auf § 8 (1) des Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBauO S-H) verwiesen. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

3. UMSETZUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS

3.1 Durchführungsvertrag

Als Vorhabensträger fungiert:

Alfred Wilhelm

Wisshöfe 5, 25767 Albersdorf

Der Erschließungsträger errichtet auf den Flurstücken 33/1, 128 (tlw.) und 72/6 (tlw.) der Flur 9, Gemarkung Albersdorf ein allgemeines Wohngebiet (WA). Für die Durchführung werden im Durchführungsvertrag zur Erschließung und zu den Wohngebäuden unterschiedliche Fristen festgelegt. Der Vorhabensträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Übernahme der Kosten für die gesamte Maßnahme.

Das Grundstück ist straßenseitig erschlossen.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in der Mühlenstraße an, sie können in das neu zu erschließende Gebiet verlängert werden. Für alle Versorgungsträger werden Trassen in ausreichender Breite und Tiefe entsprechend den Vorschriften vorgesehen.

Vorhandene Leitungen von Versorgungsunternehmen müssen ggf. auf Kosten des Erschließungsträgers verändert oder verlegt werden.

3.2 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung oder Verfahren zur Grenzregelung nach den §§ 45 ff. und §§ 80 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

3.3 Baugrund

Es handelt sich nach bisherigem Erkenntnisstand um Sandboden über Geschiebemergel. Die eiszeitlich aufgewehten Flugsande des kuppigen Bereichs sind früher abgebaut worden. Der Boden ist als Sandboden in weiten Teilen versickerungsfähig.

3.4 Ausgleichsmaßnahmen

Die überschlägige Ermittlung von benötigten Ausgleichsflächen hat eine Größenordnung von ca. 350 m² ergeben.

Im Plangebiet stehen dafür die Flächen der neu zu errichtenden Knicks inkl. Saumstreifen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Die dort umzusetzenden Maßnahmen zur Kompensation sind als hochwertig einzustufen.

3.5 Gemeindliche Planungen

Die Gemeinde Albersdorf hat ihre Siedlungs- und Landschaftsentwicklung im Flächennutzungs- und im Landschaftsplan festgelegt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge weiterer Angebotsplanungen insbesondere für den Wohnungsbau parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert. Die Fläche des Bebauungsplans Nr. 28 ist einbezogen.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen widerspricht hier allerdings dem Landschaftsplan, der trockene Brachflächen in der Entwicklungskarte ausweist. Es wird der Fläche und auch benachbarten Fläche keine besondere Funktion für Natur und Landschaft zugewiesen. Trockene Brachflächen ähnlicher Art existieren in der gesamten Umgebung in ausreichendem Umfang. Da auch in der Vor-Ort-Erfassung keine besonderen Biotope o. ä. festgestellt wurden, ist die Umwandlung der Fläche in mäßig dichte und durchgrünte Wohnbauflächen vertretbar.

3.5 Städtebauliche Flächenbilanz

Das Plangebiet hat einen Geltungsbereich von 4715 m². Davon sind ca. 815 m² bereits versiegelt und erschlossen.

	Bestand	Planung
	Fläche in m ²	
Baugebiet		
Allgemeines Wohngebiet	0	3335
Verkehrsflächen		
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung –	0	390
Verkehrsberuhigter Bereich	815	0
Lagerfläche		
Grünflächen		
Knick	340	680
Brachfläche allgemein	3560	0
Versickerungsmulde	0	310
Summe	4715 m²	4715 m²

4. UMWELTBERICHT

4.1 Einleitung

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

Neben der allgemeinen Umweltprüfung wird im vorliegenden Fall eine FFH-Vorprüfung zu den Auswirkungen des Vorhabens auf das FFH-Gebiet 1821-340 Gieselautal durchgeführt. Damit soll geklärt werden, ob die Auswirkungen erheblich sind und eine Verträglichkeitsprüfung erforderlich wird. Die FFH-Vorprüfung wird der Begründung als Anlage beigelegt.

4.1.1 Kurzdarstellung der Bauleitplanung

Die vorliegende Planung verfolgt als verbindliche Bauleitplanung das Ziel der Errichtung von Wohngebäuden in der Gemeinde Albersdorf. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst einen ca. 4700 m² großen Bereich am Ortsrand, der als Lagerfläche genutzt wird bzw. brachliegt.

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Ziele des Umweltschutzes berücksichtigt:

- Verkehrsberuhigung im gesamten Geltungsbereich
- Begrünung als Einfassung für das Baugebiet und zur klimatischen Verbesserung
- Möglichst geringe Inanspruchnahme von Grund und Boden durch Versiegelung – Reduzierung der Erschließungsflächen und teils wasserdurchlässige Beläge
- Erhaltung von wertvollen Biotopen, wie Knicks und Bäumen
- Gute Anbindung des Fußgänger- und Radfahrverkehrs

4.2 Bestand und Bewertung

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

4.2.1 Bestandsaufnahme

Die zur Bebauung anstehenden Flächen sind derzeit nicht in Nutzung. Es handelt sich um eine Lagerfläche und eine Brache. Die Lagerfläche ist zu nahezu 100% versiegelt und hat eine Größe von ca. 815 m².

Die Brache ist als Ruderalflur mittlerer Standorte ausgeprägt, vorherrschend sind Gräser und Kräuter des Saatgrünlandes zu finden. Es kommt zum Aufwuchs von Pappeln, die Fläche neigt zur Verbuschung.

4.2.1.1 Faunistische Potenzialanalyse

Bezüglich des Vorkommens von Tierarten im Plangebiet werden vorhandene Datengrundlagen ausgewertet und eine Potenzialanalyse durchgeführt.

Im Landschaftsplan werden für das Plangebiet keine Aussagen zur vorhandenen bzw. potentiellen Fauna getroffen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets kann in der Analyse

kein faunistisches Vorkommen präzise verortet werden und sind auch großräumig ähnliche oder besser geeignete Habitats für die meisten Arten vorhanden.

Aus den im Plangebiet und seiner Umgebung vorhandenen Biotoptypen können Rückschlüsse auf die dort lebenden Tierarten getroffen werden. Daher wird eine faunistische Potenzialanalyse für bestimmte Arten vorgenommen, die das Plangebiet als Lebensraum nutzen könnten. Dabei wird vor allem auf die durch § 10 BNatSchG definierten, streng geschützten Arten abgehoben.

Weichtiere und Krebse wurden in die Potenzialanalyse nicht mit einbezogen, da einerseits das Vorkommen von streng geschützten Arten in diesem Abschnitt der Gieselau unwahrscheinlich ist und andererseits der Lebensraum der Tiere durch den Bau nicht beeinträchtigt würde.

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

Die zu untersuchenden Libellenarten benötigen feuchte Gebiete und können zumeist langsam fließende Ströme besiedeln. Es besteht also die Möglichkeit, dass einige Arten die Gieselau oder das angrenzende, ehemalige Kiesabbaugebiet als Lebensraum nutzen. Eine Beeinträchtigung der Libellen ist durch das Vorhaben nicht gegeben, da in den Feuchtgebieten weder Pflanzenteile entfernt werden noch sonstige mechanische Störungen der Lebensräume in Frage kommen, wodurch die Larven geschädigt werden könnten.

Während der Eremit (*Osmoderma eremita*), der Edelscharrkäfer (*Gnorimus variabilis*) und der Heldbock (*Cerambyx cerdo*) Bäume bzw. Totholz besiedeln, sind der Breitrand (*Dytiscus latissimus*) und der Breitflügeltauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) nur in stehenden Gewässern zu finden. Die im Plangebiet vorhandenen Lebensraumbedingungen weisen diese Eigenschaften nicht auf; dementsprechend werden o.g. Arten nicht näher betrachtet.

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

Tab. 1 Potenzialanalyse der streng geschützten Arten in S-H (§ 10 BNatSchG)

Artname	Nachweis im Plangebiet	Potenzielles Vorkommen
Weichtiere, wie Muscheln	Kein nutzbarer Lebensraum vorhanden	Nein
Krebse	Kein nutzbarer Lebensraum vorhanden	Nein
Spinnentiere		
Strand-Wolfsspinne (<i>Arctosa cinerea</i>)	Kies- und Sandufer, sekundär auch Kiesabbaugebiete im Plangebiet nicht nachgewiesen	potenzielles Vorkommen unwahrscheinlich
Libellen		
Große Moosjungfer (<i>Leucorrhinia pectoralis</i>)	fischfreie, teilverlandete Sandgruben besonnte, Stillgewässer,	potenzielles Vorkommen auf Nachbarflächen wahrscheinlich
Grüne Mosaikjungfer (<i>Aeshna viridis</i>)	Vorkommen von der Kriebsschere (<i>Stratiotes aloides</i>) abhängig	Nein
Hauben-Azurjungfer (<i>Coenagrion armatum</i>)	Moore oder Seggensümpfe	Nein
Hochmoor-Mosaikjungfer (<i>Aeshna subarctica</i>)	Torfmoosbestände und nasse Torfmoos-Schwingrasen (Raab et al.)	Nein
Sibirische Winterlibelle (<i>Sympecma paedisca</i>)	Kiesgruben mit schwankendem Wasserstand, Riedwiesn (Keim,	potenzielles Vorkommen auf Nachbarflächen

Artname	Nachweis im Plangebiet	Potenzielles Vorkommen
	C.), Vermehrungsgast	wahrscheinlich
Käfer	Zu betrachtende Arten nicht vorkommend Kein nutzbarer Lebensraum	Nein
Schmetterlinge		
Nachtkerzenschwärmer (<i>Proserpinus proserpina</i>)	Lebensräume sind u.a. Bachufer und Kiesabbaustellen; Vorkommen von Nachtkerzen (Oenethera) notwendig	Wärmeliebende Art, Vorkommen nur sporadisch, hier nicht zu erwarten
Andere Arten	Zu betrachtende Arten nicht vorkommend Kein nutzbarer Lebensraum	Nein
Fische	Zu betrachtende Arten nicht vorkommend Kein nutzbarer Lebensraum im Plangebiet	Nein
Amphibien		
Kammolch (Triturus cristatus) besonnte, fischfreie Tümpel: Landlebensraum: Wälder (an Gewässern) oder extensive Wiesen/Brachen	Lt. „Atlas der Amphibien u. Reptilien S-H“, 2005 keine Funde in Albersdorf	potenzielles Vorkommen sehr unwahrscheinlich
Knoblauchkröte (<i>Pelobates fuscus</i>) vegetationsreiche Weiher/Teiche; Landlebensraum: trockenwarme Offenlandbiotope mit lockerem Boden	Lt. „Atlas der Amphibien u. Reptilien S-H“, 2005 keine Funde in Albersdorf	potenzielles Vorkommen unwahrscheinlich
Kreuzkröte (<i>Bufo calamita</i>) flache besonnte Laichgewässer und offene Landlebensräume	Lt. „Atlas der Amphibien u. Reptilien S-H“, 2005 keine Funde in Albersdorf	potenzielles Vorkommen unwahrscheinlich
Laubfrosch (<i>Hyla arborea</i>) besonnte Tümpel möglichst mehrere im Verbund; Landlebensraum: extensives Offenland, Hecken, Brachen usw.	Das östliche Hügelland ist Hauptverbreitungsgebiet; Vorkommen lt. „Atlas der Amphibien u. Reptilien S-H“, 2005 kein Vorkommen in Albersdorf	Gieselautal zählt zu den Verbreitungsgebieten – Vorkommen im Plangebiet selbst unwahrscheinlich
Moorfrosch (<i>Rana arvalis</i>) teilbesonnte Gewässer mit Flachwasserzone; Landlebensraum: Feuchtwiesen, Sumpf- Bruchwälder, Röhrichte	Lt. „Atlas der Amphibien u. Reptilien S-H“, 2005 in Albersdorf keine Funde aber potenzieller Lebensraum vorhanden	potenzielles Vorkommen im Gieselautal anzunehmen - Vorkommen im Plangebiet selbst nicht zu erwarten
Rotbauchunke (<i>Bombina bombina</i>) Vegetationsreiche, kleinere und besonnte Tümpel; Wälder an	Lt. „Atlas der Amphibien u. Reptilien S-H“, 2005 keine	Nein

Artname	Nachweis im Plangebiet	Potenzielles Vorkommen
Gewässern, Extensiv-Offenland	Funde in Albersdorf	
Reptilien		
Blindschleiche (<i>Anguis fragilis</i>) Abgrabungen, Böschungen, Waldgebiete mit bodennaher Vegetation werden besiedelt	Lt. „Atlas der Amphibien u. Reptilien S-H“, 2005 aktuelle Nachweise im Naturraum	potenzielles Vorkommen anzunehmen
Kreuzotter (<i>Vipera berus</i>) Knicks werden als Sommerhabitate genutzt	Lt. „Atlas der Amphibien u. Reptilien S-H“, 2005 ältere Nachweise in der Umgebung – im Naturraum auch aktuelle N.	Vorkommen möglich (temporär von geeigneten Nachbarflächen aus)
Ringelnatter (<i>Natrix natrix</i>) Krautige, feuchte Gebiete in grünlandreichen Landschaftsräumen werden besiedelt	Lt. „Atlas der Amphibien u. Reptilien S-H“, 2005 ältere Nachweise in Albersdorf häufig – im Naturraum auch aktuelle N.	potenzielles Vorkommen anzunehmen
Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>) Extensive, stellenweise wärmere Offenlandstandorte (Trockenrasen, Heide, strukturreiche Gärten, Hecken, Säume)	Lt. „Atlas der Amphibien u. Reptilien S-H“, 2005 aktuelle Vorkommen in der Nähe von Albersdorf	Vorkommen möglich (temporär von geeigneten Nachbarflächen aus)
Vögel	<i>Es werden nur Vögel bewertet, für die Kleingärten, Obstwiesen oder Brachen typische Habitate oder Nistplätze darstellen</i>	
Steinkauz (<i>Athene noctua</i>) Nistmöglichkeiten: alte Obstbäume/Höhlen; Lebensraum: offene mit Baumreihen und Feldgehölzen durchsetzte Kulturlandschaften	Hauptsächlich im Bereich der Niederungen (Eider, Treene, Sorge) in S-H brütend Lt. Rote Liste S-H ca. 150 –200 Brutpaare	potenzielles Vorkommen möglich, ohne Hinweis auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Plangebiet
Schleiereule (<i>Tyto alba</i>) Dorfränder, offenes Kulturland sind bevorzugte Jagdgebiete	Lt. Brutvogelatlas S-H, 2003 vereinzelt Nachweise	potenzielles Vorkommen im weiteren Umkreis anzunehmen, ohne Hinweis auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Plangebiet
Uhu (<i>Bubo bubo</i>) besiedeln Wälder, nisten auch auf Böden, in Kiesgruben, teilweise in Städten	Lt. Brutvogelatlas S-H, 2003 sehr vereinzelt Nachweise im Naturraum	potenzielles Vorkommen unwahrscheinlich
Rebhuhn (<i>Perdix perdix</i>) benötigt offene Landschaften mit Feldgehölzen, Brachen	Lt. Brutvogelatlas S-H, 2003 Nachweise in der Umgebung	potenzielles Vorkommen nur im weiteren Umkreis anzunehmen
Waldkauz (<i>Strix aluco</i>) Bevorzugt Wälder mit alten, höhlenreichen Laubbäumen; aber auch große Gärten und Parks mit solchem Bestand	Lt. Rote Liste S-H ca. 5000 Brutpaare	Häufigste Eule in S-H, daher nicht ausgeschlossen; Aber nicht zu erwarten, da keine Bestände von höhlenreichen Altbäumen im Plangebiet vorhanden

Artname	Nachweis im Plangebiet	Potenzielles Vorkommen
<p>Wiesenpieper (<i>Anthus pratensis</i>) extensiv bewirtschaftetes Grünland, Feuchtstellen, Brachen werden besiedelt</p>	<p>Lt. Brutvogelatlas S-H, 2003 ältere Nachweise in der Umgebung</p>	<p>Im Plangebiet nicht vorhanden, im Gieselautal aber wahrscheinlich</p>
<p>Säugetiere</p>	<p><i>Es werden nur Tiere untersucht, deren Habitatansprüche und Verbreitungsgebiet zutreffen.</i></p>	
<p>Birkenmaus (<i>Sicista betulina</i>) sumpfiges, deckungsreiches Gelände, Wälder, selten in Schleswig-Holstein</p>	<p>Lt. Atlas der Säugetiere S-H Gilt derzeit als verschollen.</p>	<p>Nein</p>
<p>Haselmaus (<i>Muscardinus avellanarius</i>) Mischwälder mit viel Unterwuchs (vornehmlich Haselsträucher)</p>	<p>Lt. Atlas der Säugetiere S-H kein aktueller Nachweis im Naturraum</p>	<p>Nein</p>
<p>Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>) Wälder und Parks, auch in besiedelten Bereichen, Baumhöhlen als Quartier</p>	<p>Lt. Atlas der Säugetiere S-H wenige ältere Nachweise im Naturraum</p>	<p>Hier und in der weiteren Umgebung unwahrscheinlich</p>
<p>Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>) Siedlungen, Parks, Wälder, Moore; Quartier in Baumhöhlen, Gebäuden und Nistkästen</p>	<p>Lt. Atlas der Säugetiere S-H vermehrte Nachweise im Naturraum, insgesamt weit verbreitet</p>	<p>Im weiteren Umkreis wahrscheinlich, ohne Hinweis auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Plangebiet</p>
<p>Breitflügelfledermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>) Häufig in Siedlungen und an Einzelgebäuden, Parks und Gärten in Gewässernähe</p>	<p>Lt. Atlas der Säugetiere S-H wenige aktuellere Nachweise, häufigere Art</p>	<p>In der weiteren Umgebung möglich</p>
<p>Braunes Langohr (<i>Plecotus auritus</i>) Waldfledermaus, auch Parks und Gärten; Quartiere in Gebäudedachstühlen oder Stollen, Höhlen</p>	<p>Lt. Atlas der Säugetiere S-H wenige, ältere Nachweise im Naturraum, seltene Art</p>	<p>Hier und in der weiteren Umgebung unwahrscheinlich</p>
<p>Wasserfledermaus (<i>Myotis daubentonii</i>) Jagt über (auch sehr kleinen) Gewässern; Quartiere in Baumhöhlen und Nistkästen, Überwinterung in Stollen/Höhlen</p>	<p>Lt. Atlas der Säugetiere S-H mehrere, ältere Nachweise, häufigere Art</p>	<p>Im Gebiet unwahrscheinlich, höchstens sporadisch, ohne Hinweis auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten</p>
<p>Fransenfledermaus (<i>Myotis nattereri</i>) Wälder, reich strukturierte Landschaft, tlw. Gewässer; Quartiere in Gebäuden – keine Stadt</p>	<p>Lt. Atlas der Säugetiere S-H ältere Nachweise im Naturraum, ansonsten hier nicht vorkommend</p>	<p>In der weiteren Umgebung möglich aber unwahrscheinlich</p>

Quellen der Potenzialanalyse:

- *Berndt, R.-K., Koop, B., Struwe-Juhl, B.; 2003: Brutvogelatlas Schleswig-Holstein, Wachholtz-Verlag*
- *Borkenhagen, P., 1993: Atlas der Säugetiere S H, Druckerei Fotosatz Nord: Kiel, 131 S.*
- *Keim, C.: ARTENSCHUTZBLATT - Sympecma paedisca (Brauer 1877), 6 S.*
- *Landesamt für Natur und Landschaft S-H, 2005: Atlas der amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins*
- *Raab, R., Chovanec, A., Pennerstorfer, J., 2006: Libellen Österreichs. Springer: Wien/New York, 345 S.*
- *Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, 2004: Große Moosjungfer – Arten der Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Richtlinie. Saxoprint GmbH Digital- u. Offsetdruckerei: Dresden, 2 S.*
- *Trautner, J., Kockelke, K., Lambrecht, H., Mayer, J., 2006: Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren. Books on Demand GmbH: Norderstedt, 234 S.*

Im Ergebnis der Potenzialanalyse wird deutlich, dass im Plangebiet keine Vorkommen von streng oder besonders geschützten Tierarten nachweislich vorhanden sind. Eine zeitweilige Nutzung durch einige wenige Arten ist möglich, in der nahen Umgebung stehen aber ausreichend gut oder besser geeignete Flächen für diese Arten zur Verfügung. Durch den geplanten Bau der Häuser werden die genannten Säugetiere, Vögel, Reptilien, Amphibien und Schmetterlinge also nicht in ihrem Fortbestand gefährdet oder sonst wie beeinträchtigt.

4.2.2 Prognose des Umweltzustands

Das gesamte Gelände ist als vegetationsbestimmte Ortsrandlage zu definieren. Das ehemals intensiv genutzte Gelände der versiegelten Fläche ist inzwischen nur noch Lagerfläche. Die oberhalb gelegene Brachfläche ist Standort für Gras- und Krautvegetation sowie Pappelaufwuchs.

Die Struktur der Fläche sowie der Vegetationsbewuchs haben positive Wirkungen auf die direkte Umgebung bzgl. des Mikroklimas. Außerdem sind vereinzelt Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten vorhanden.

Nach Durchführung der Baumaßnahmen gemäß den Vorgaben des Bauleitplanes wird sich das Gebiet grundlegend verändern. Ein Teil der bisher weitgehend offenen Bodenflächen wird versiegelt. Parallel entstehen aber auch auf den Grundstücken neue Vegetationsbiotope in Form von Gärten, die der vorherigen Nutzung ähnlich sind. Mit einer erheblichen Intensivierung ist aber zu rechnen, was die Lebensraumqualität für viele Tierarten senkt. Die Entsiegelung der Lagerfläche führt zu einer Verbesserung des Bodenzustands und ermöglicht wieder die Grundwasserneubildung.

4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Im Bauleitplanverfahren werden insbesondere bodenschonende Aspekte berücksichtigt. Die Versiegelung wird durch eine geringe Grundflächenzahl (GRZ) und einen möglichst geringen Erschließungsaufwand mit schmalem Straßenquerschnitt reduziert.

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

Einzelne Biotope, wie z. B. der Baumbestand im zentralen Bereich des Gebiets werden erhalten. Außerdem wird ein neuer Knick im Südosten des Gebiets angelegt und mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt.

Im Folgenden wird die Eingriffs- Kompensations-Bilanz für die Eingriffsregelung gem. § 21 BNatSchG und § 1a BauGB dargestellt.

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

Tabelle 2 Eingriffs - Kompensationsbilanzierung

Schutzgut / Eingriff	Fläche in m²	Art des Eingriffs	Kompensationsermittlung	Faktor gem. Erlaß vom 03.07.1998	Kompensationsflächenbedarf in m²	Art der Kompensation / Minimierungsmaßnahmen
Boden						
Versiegelung durch Bau von Gebäuden und Straßen	1525	dauerhaft	Anrechnung der Entsiegelung LKW-Stellplatz (ca. 815m²) = 710 m² verbleibend für die Kompensation	x 0,5	355	Anlage eines neuen Knicks auf 340 m² / Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken
Verdichtung durch Baumaschinen	ca. 800	temporär	Flächige Kompensation nicht erforderlich	x 1	ca. 800	Lockerung d. Oberbodens nach Umsetzung
Summe Boden	1525				355	
Wasser						
Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung	1525	dauerhaft	Anrechnung der Entsiegelung des LKW-Stellplatzes (ca. 815m²) = 710 m² verbleibend für die Kompensation	x 0,5	355	Anlage eines neuen Knicks auf 340 m² / Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken
Kontamination des Grundwassers durch Bautätigkeit	0	temporär	Flächige Kompensation nicht erforderlich	0	0	Keine Betankung vor Ort; biologisch abbaubare Schmierstoffe / Festlegungen durch Bauleitung überprüfen
Summe Wasser	0				355	
Klima/Luft						
Beeinträchtigung des Mikroklimas durch Baukörper und Versiegelung	4715	dauerhaft	Exakte Kompensation nicht möglich - Durchsetzung § 9 LBO S-H erforderlich	0	-	Pflanzung von Sträuchern und Bäumen zu einem Knick

Schutzgut / Eingriff	Fläche in m²	Art des Eingriffs	Kompensationsermittlung	Faktor gem. Erlaß vom 03.07.1998	Kompensationsflächenbedarf in m²	Art der Kompensation / Minimierungsmaßnahmen
Verlärmung der Umgebung durch Baumaschinen	0	temporär	Kompensation nicht erforderlich	0	0	Verwendung möglichst leiser Maschinen; Beachtung d. Ruhezeiten
Summe Klima/Luft	4715				0	
Arten und Biotope						
Beseitigung von Biotopen durch Bebauung und Versiegelung (mit Gebäuden (670m ²), Straße (390m ²) und Nebenanlagen (335m ²))	1395	dauerhaft	Aufgrund des geringen Biotopwerts der Grünland- / Brachflächen wird der Faktor von 0,5 in Ansatz gebracht.	x 0,5	700	Ausgleich durch Anlage naturnaher Knicks (340m ²) an den Grundstücksgrenzen und von dörflicher Gärten (2340m ²) = 2670 m² / Erhaltung einzelner Vegetationselemente
Beeinträchtigung der allg. Artenstruktur und -vielfalt durch intensivere Nutzung	3320	dauerhaft	Aufgrund des geringen Biotopwerts der Grünland- / Brachflächen wird der Faktor von 0,5 in Ansatz gebracht.	x 0,5	1660	Ausgleich durch Anlage naturnaher Knicks (340m ²) an den Grundstücksgrenzen und von dörflicher Gärten (2340m ²) = 2670 m² / Erhaltung von Rückzugsräumen im Bauablauf
Summe Arten und Biotope	4490				2360	
Landschaftsbild						
Veränderung/Nivellierung des Landschaftsbildes durch Wohngebäude und technische Bauwerke	4715	dauerhaft	Verhinderung zu dichter Bebauung; Durchgrünung des Baugebiets	- / -	Nicht flächig ermittelbar	Abschirmung zur Landschaft durch Knicks; Durchsetzung des § 9 LBO SH zur gärtnerischen Anlage oder naturnahen Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen
Summe Landschaftsbild	4715				- / -	

4.2.4 Alternativen

Für den Vorhabenträger existieren in der näheren Umgebung keine Alternativen zum Standort. Der Standort ordnet sich in die Gesamtplanung der Gemeinde ein. Die Bebauung mit Einfamilienhäusern ist an dieser Stelle aufgrund der Vorbelastung und vorhandenen Erschließung sowohl ökonomisch als auch ökologisch sinnvoll.

Die Alternativen zur Bebauung mit Wohngebäuden auf der Fläche selbst sind

- Einordnung in die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung
- Ggf. Abbau von Sand in kleinem Maßstab
- Brache und Verbuschung (vorrangig Pappeln)

4.3 Verfahren der Umweltprüfung / Kenntnisstand

Die Umweltprüfung hat vorliegende Gutachten, wie

- Luftbilder
- Landschaftsplan
- Natura2000-sh.de für das FFH-Gebiet Gieselau
- U. a.

ausgewertet.

Außerdem wurden im Sommer sowie im Herbst 2008 Ortsbegehungen/ Bestandsaufnahmen vor Ort durchgeführt. Der Kenntnisstand zur Flora und Fauna ist ebenso wie für die Umweltmedien ausreichend.

4.4 Geplante Überwachungsmaßnahmen

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

Die Gemeinde Albersdorf wird nachfolgend im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit den Umweltschutz im Siedlungsbereich berücksichtigen.

4.5 Zusammenfassung

Durch die Planung wird ein Grundstück am Siedlungsrand der Gemeinde Albersdorf zur Bebauung vorbereitet. Der Großteil der ca. 4700 m² großen Fläche wurde als Lagerfläche bzw. zum Sandabbau genutzt. Die zu versiegelnden Böden sind anthropogen überformt.

Die Bebauung von großen Grundstücken mit Einfamilienhäusern beeinträchtigt alle Umweltmedien und das Landschaftsbild. Durch geeignete Maßnahmen kann ein Ausgleich im Gebiet geschaffen werden. Für die Bodenversiegelung muss eine Kompensation in der Größenordnung von ca. 350 m² geschaffen werden. Dies erfolgt durch die Anlage von Knicks mit einem in 3,0 m Breite festzusetzenden, bebauungsfreien Saumstreifen.

Zusammenfassende Erklärung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28 Gemeinde Albersdorf

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

1. Ziele des Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 28 der Gemeinde Albersdorf verfolgt das Ziel der Schaffung von bebaubaren Grundstücken zur Errichtung von drei Einfamilienhäusern. Die Grundstücke werden an die Mühlenstraße im Süden der Gemeinde Albersdorf angebunden. Der vorhandene Feldweg wird dafür ausgebaut und mit einer Medientrasse versehen. Das Plangebiet wird an die tangierende Schmutzwasserleitung angeschlossen.

Da das Plangebiet an das FFH-Gebiet Nr. DE-1821-304 „Gieselau“ angrenzt, wurde in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Dithmarschen eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt.

2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 23.09.2008 gefasst. Dieser wurde am 04.11.2008 öffentlich bekannt gemacht. Am 12.11.2008 fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB statt. Es wurden keine Stellungnahmen, Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Die Auslegung des Vorentwurfs im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3(2) BauGB erfolgte vom 15.01.2009 bis zum 20.02.2009.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu einem vorgeschichtlichem Urnenfeld (Landesaufnahme Nr. LA 62) musste eine archäologische Voruntersuchung durchgeführt werden. Diese wurde im März 2009 im Auftrag des Vorhabenträgers ohne Ergebnis durchgeführt.

Der Auslegungsbeschluss für den Entwurf erfolgte am 21.04.2009 und wurde am 05.05.2009 durch Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange über die Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB bekannt gegeben. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 4 (2) BauGB erfolgte durch Aushang vom 30.04. – 15.05.2009. Die Auslegung des Planentwurfs, der Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte vom 25.05. – 26.06.2009.

Der Beschluss der Gemeindevertretung zur Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen erfolgte am 28.07.2009.

Die Beschlussfassung der Gemeindevertretung über

- den B-Plan Nr. 28 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) nach § 10 BauGB als Satzung sowie
 - den Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB
- erfolgte am 28.07.2009. Außerdem wurde die Begründung durch einfachen Beschluss am 28.07.2009 gebilligt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Parallel zum Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse wurden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB als Bestandteil der Begründung dokumentiert.

Außerdem wurde im Zuge der Umweltprüfung eine Vorprüfung zur Verträglichkeit hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf das angrenzende FFH-Gebiet „Gieselau“ durchgeführt. Auch wurde für das Plangebiet und seine nähere Umgebung eine Faunistische Potenzialanalyse hinsichtlich der Auswirkungen auf streng geschützte Arten gem. § 10 BNatSchG erarbeitet.

Im Ergebnis der Umweltprüfung wurden Minimierungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen zur Festsetzung empfohlen. Auf Basis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurden vorrangig für die Eingriffe in den Boden sowie das Landschaftsbild Maßnahmen festgesetzt. Als Minimierungsmaßnahme wurde der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch die niedrige GRZ festgelegt. Als Kompensation für die Eingriffe wurde die Anlage eines landschaftstypischen Knicks im Osten und Süden des Plangebiets festgesetzt. Damit konnten die Eingriffe in den Boden sowie das Landschaftsbild vollständig kompensiert werden.

Die Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens gegenüber dem FFH-Gebiet „Gieselau“ führte zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben an der Grenze zum Schutzgebiet keine erheblichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten sind. Daher kann eine Verträglichkeitsuntersuchung gem. § 34 BNatSchG unterbleiben.

In der Potenzialanalyse für die streng geschützten Tierarten gem. § 10 BNatSchG konnten keine Wirkungen des Vorhabens auf Ruhe-, Fortpflanzungs- oder Nahrungsstätten der relevanten Arten festgestellt werden. Bzgl. der FFH- und europäischen Vogelarten gilt außerdem § 42 (5) BNatSchG, wonach ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vorliegt, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies ist hier der Fall.

4. Abwägungsergebnisse

Von den Naturschutzverbänden NABU und AG 29 wurde im Verfahren die mangelnde Prüfung verfügbaren Wohnraums und Lückenbebauung in der Gemeinde bemängelt. Außerdem wurde die Nähe zum Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiet „Gieselau“ kritisch bewertet. Den Bedenken konnte nicht stattgegeben werden, da in der Gemeinde Albersdorf immer noch Nachfrage nach modernem Wohnraum herrscht. Das Baugebiet ordnet sich in die geplante Gesamtentwicklung des Ortes ein. Die Nähe zu den Schutzgebieten wurde geprüft und die Wirkungen des Vorhabens für nicht erheblich eingestuft.

Die Stellungnahmen der anderen TöB wurden aufgenommen und, soweit sie für die Bauleitplanung relevant waren, berücksichtigt. Von Bürgern erfolgten im Rahmen des Verfahrens keine Stellungnahmen oder Anregungen.

Aufgrund der derzeit noch vorhandenen Nachfrage in Albersdorf nach Grundstücken für den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern sowie der mangelnden kurzfristigen Verfügbarkeit anderer geeigneter Flächen bestand zu der Durchführung der vorliegenden Planung grundsätzlich keine Alternative. Der Standort ist aufgrund seiner Vorbelastung für die in Aussicht genommene Nutzung als Wohngebiet geeignet. Weder zu der gewählten Erschließungslösung noch zur angestrebten Bebauungsweise sind alternative Planlösungen ernsthaft zu erwägen gewesen. Hinweise auf gravierende Bedenken oder Einschränkungen sind der Gemeinde Albersdorf im Planverfahren nicht vorgetragen worden.

Gemeinde Albersdorf
Der Bürgermeister

.....
Ort, Datum

.....
Siegel und Unterschrift