

Satzung der Gemeinde Albersdorf über den Bebauungsplan Nr. 26 "Dithmarsen Park I" für das Gebiet "östlich des Schrumer Weges (K 40), südlich des Lundieker Weges und nördlich der Hauptzufahrt zur ehemaligen Kaserne (nordwestlicher Kasernenbereich)"

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 1990/93

Maßstab 1:1000

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 23.09.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 "östlich des Schrumer Weges (K 40), südlich des Lundieker Weges und nördlich der Hauptzufahrt zur ehemaligen Kaserne (nordwestlicher Kasernenbereich)", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.03.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 28.03.2008 bis 13.04.2008 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde am 20.05.2008 durchgeführt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 01.04.2008 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 4 (2) BauGB aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 20.05.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 10.06.2008 sowie vom 12.06.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.06.2008 bis 11.07.2008 während der Dienstzeiten nach § 3 (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 22.05.2008 bis 03.06.2008 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Arten der vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurde ebenfalls hingewiesen.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.09.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 23.09.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Albersdorf, den _____ Bürgermeister

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

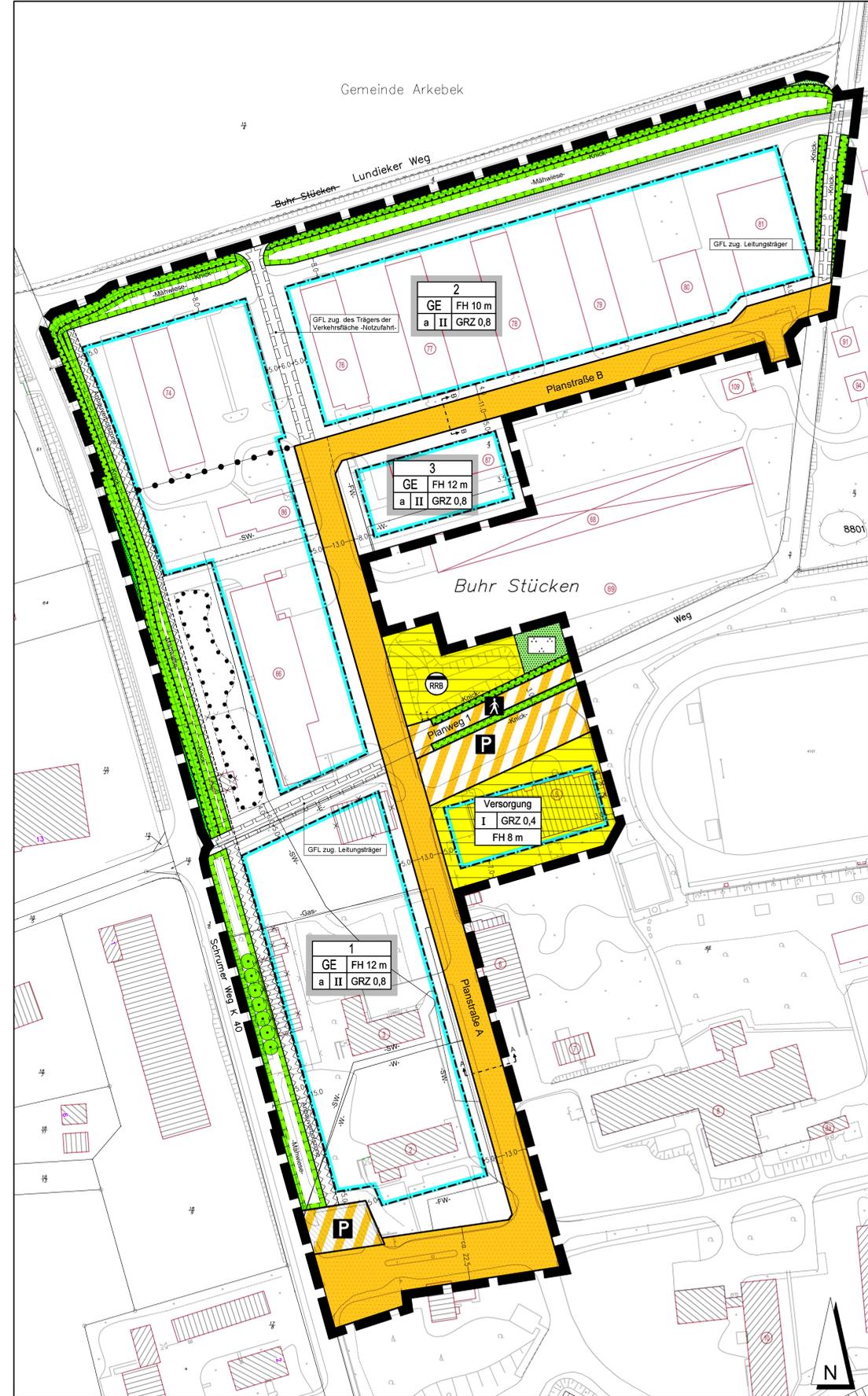
_____ den _____

9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Albersdorf, den _____ Bürgermeister

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 26 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 vom _____ bis _____ durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.

Albersdorf, den _____ Bürgermeister



Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte, Amt Albersdorf
ergänzt durch Bestandslageplan der GMSH, Geschäftsbereich Bundesbau, Kiel

Kreis Dithmarschen - Gemeinde Albersdorf - Gemarkung Albersdorf - Flur 19

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
GE	Gewerbegebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 8 BauNVO
GRZ 0,8	Grundflächenzahl, hier max. 0,8	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier max. 2	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
FH 12 m	Firsthöhe, hier maximal 12 m	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (5) BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (4) BauNVO
Baugrenze		§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind		§ 9 (1) Nr. 10 BauGB
Straßenverkehrsfläche (privat)		§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie		§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Rad- und Fußweg (privat)-		§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Parkfläche (privat)-		§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Fläche für Entsorgungsanlagen -Regenrückhaltebecken-		§ 9 (1) Nr. 12 BauGB
Fläche für Versorgungsanlagen -Versorgungszentrale-		§ 9 (1) Nr. 12 BauGB
private Grünfläche		§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
private Grünfläche -Parkanlage- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft -Mähwiese-		§ 9 (1) Nr. 15 BauGB § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche		§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
Knick	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Knick- Erhaltung von Einzelbäumen	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen		§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs		§ 9 (7) BauGB

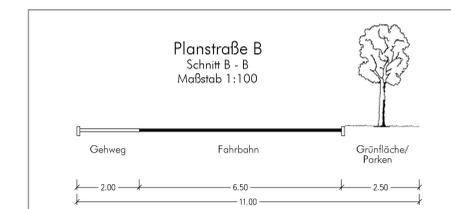
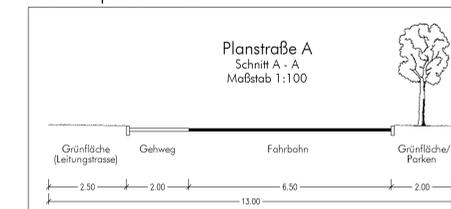
Nachrichtliche Übernahme

Grenze der Anbauverbotszone	§ 9 (6) BauGB
vorhandene und zu erhaltende Knicks	§ 29 StrWG § 25 (3) LNatSchG

Darstellungen ohne Normcharakter

geplante Grundstücksgrenze	
entfallene Gebäude	
Gebäudenummer	
vorhandene Hauptleitungen	
SW: Schmutzwasser, FW: Fernwärme, W: Trinkwasser, E: Elektrizität, Gas (Telekommunikations- und sonst. Elektrizitätsleitungen nicht dargestellt)	

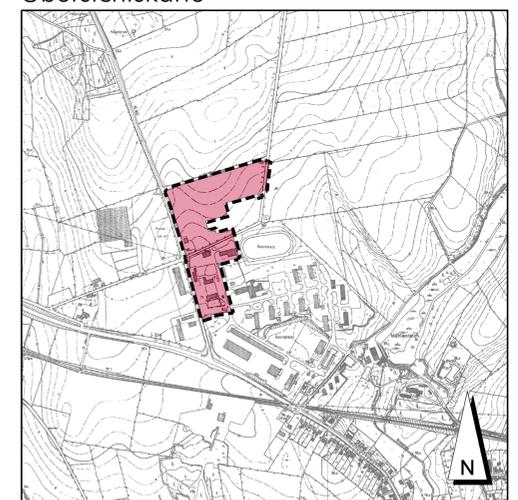
Straßenquerschnitte



Text (Teil B)

- ART DER NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
 - Beschränkung von Einzelhandelseinrichtungen (§ 1 (5) und (9) BauNVO)
In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelseinrichtungen grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelseinrichtungen zulässig, wenn sie
 - eine Größe von 300 m² Geschossfläche 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 Geschossfläche von 300 m² kann darüber hinaus bis zu maximal 1.200 m² Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Art des Betriebes (z. B. bei besonders großvolumigen Sortimentsbestandteilen) eine Überschreitung erfordert; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils am Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb kann in diesem Fall verzichtet werden.
 - Beschränkung von Sportanlagen (§ 1 (5) BauNVO)
Anlagen für sportliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Ausschluss der Wohnnutzung (§ 1 (6) BauNVO)
In den Gewerbegebieten 2 und 3 sind Wohnungen (nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO) nicht zulässig.
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) BauGB)
 - Überschreitung der Firsthöhe (§ 16 (6) BauNVO)
Ausnahmsweise dürfen Schornsteine, Abluftanlagen, Masten und Silos die festgesetzte Firsthöhe der Gebäude überschreiten.
 - Höhenbezugspunkt (§ 18 (1) BauNVO)
Bezugspunkt für die Firsthöhe der Gebäude ist der höchste Punkt des Fahrbahnrandes der angrenzenden Straßenverkehrsfläche.
 - ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)
Abweichend von der offenen Bauweise darf die Länge der Gebäude höchstens 100 m betragen.
 - ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, PFLANZBINDUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
 - Neupflanzung von Straßenbäumen
Im Bereich der Straßenverkehrsfläche sind mindestens 24 heimische und standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Neuanlage von Knicks
Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Knick- ist ein Knick anzulegen und dauernd zu erhalten. Je laufender Meter Knick sind mindestens 2 heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen.
 - Erhaltung von Knicks (§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 25 (3) LNatSchG, § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
Die nachrichtlich übernommenen und die gemäß Planzeichnung (Teil A) neu herzustellenden Knicks sind dauerhaft zu erhalten. Lücken im Bewuchs sind analog zu Ziffer 4.2 zu bepflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.

Übersichtskarte



Stand: § 10 BauGB, 06.09.2008 Maßstab 1:10.000

Satzung der Gemeinde Albersdorf über den Bebauungsplan Nr. 26 "Dithmarsen Park I" für das Gebiet "östlich des Schrumer Weges (K 40), südlich des Lundieker Weges und nördlich der Hauptzufahrt zur ehemaligen Kaserne (nordwestlicher Kasernenbereich)"

Ingenieurgesellschaft Sass & Kuhr - Grossers Allee 24 - 25767 Albersdorf

Gemeinde Albersdorf

Bebauungsplans Nr. 26 „Dithmarsen Park I“ für das Gebiet „östlich des Schrumer Weges (K 40), südlich des Lundieker Weges und nördlich der Hauptzufahrt zur ehemaligen Kaserne (nordwestlicher Kasernenbereich)“

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB, 06.09.2008
Bvh.-Nr.: 08042

Begründung mit Umweltbericht

Auftraggeber

Gemeinde Albersdorf
über Amt KLG Albersdorf
Bahnhofstraße 23
25767 Albersdorf

Auftragnehmer

Ingenieurgemeinschaft Sass & Kuhrt GmbH
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 77 – 0, Fax: (0 48 35) 97 77 - 22
info@suk-ingenieure.de

Projektbearbeitung

Projektleiter: Bernd Philipp
Diplom-Ingenieur für Stadt- und Regionalplanung
(0 48 35) 97 77 – 17

Umweltbericht in Zusammenarbeit mit:
Frank Springer, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, Busdorf b. Schleswig

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
2.	Planerische Vorgaben	2
2.1	Landesraumordnungsplan, LEP 2009 –Entwurf-	2
2.2	Regionalplan	3
2.3	Entwicklungsgutachten	4
2.4	Flächennutzungsplan	4
3.	Begründung der Planung	5
3.1	Planerisches Grundkonzept	5
3.2	Art der baulichen Nutzung	5
3.2.2	Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben	6
3.2.3	Ausnahmsweise Zulässigkeit von Sportanlagen	7
3.2.4	Ausschluss von Wohnnutzungen	8
3.3	Maß der baulichen Nutzung	8
3.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
3.5	Grünordnung	10
3.5.1	Erhaltung von Knicks, Gehölzgruppen und Einzelbäumen	11
3.5.2	Neuanlage eines Knicks	12
3.5.3	Ökologische Maßnahmeflächen	12
3.5.4	Private Grünflächen	13
3.5.5	Externe ökologische Ausgleichsmaßnahmen	13
3.6	Immissionsschutz	14
3.6.2	Schallimmissionen	14
3.6.3	Geruchsimmissionen	15
4.	Verkehrerschließung	15
5.	Technische Infrastruktur	16
5.1	Versorgung	16
5.2	Entsorgung	18
5.3	Altlasten	18
6.	Bodenordnende Maßnahmen / Eigentumsverhältnisse	19
7.	Flächenbilanzierung	19
8.	Kosten	20
9.	Umweltbericht	20
9.1	Veranlassung und Aufgabe des Umweltberichtes	20
9.1.1	Inhalte und Ziele des B-Planes Nr. 26	21
9.1.2	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen	21
9.1.3	Schutzverordnungen	22
9.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	22
9.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	22
9.2.2	Biotoptypenkartierung	23
9.2.3	Pflanzen und Tiere	24
9.2.4	Geologie und Boden	27

9.2.5	Altlasten	28
9.2.6	Wasser	29
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	32
9.2.13	Energetische Ressourcen	33
9.2.14	Darstellungen in sonstigen Plänen	33
9.2.15	Wechselwirkungen	33
9.3	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	34
9.3.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung	35
9.3.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	35
9.4	Auswirkungen auf die Umweltbelange	35
9.5	Vermeidung und Verringerung und Ausgleich von Eingriffen	37
9.5.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	37
9.5.2	Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen	37
9.6	Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen	38
9.6.1	Mensch	39
9.6.2	Tiere und Pflanzen	39
9.6.3	Boden	40
9.6.4	Wasser	42
9.6.5	Klima / Luft	43
9.6.6	Landschaftsbild	43
9.6.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	44
9.7	Zusätzliche Angaben im Umweltbericht	45
9.8	Fazit und Maßnahmen zur Überwachung	45
9.9	Zusammenfassung	45
10.	Literaturverzeichnis	47
10.1	Literatur- und Quellenangaben	47
10.2	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	48
11.	Anlagen	49
11.1	Anlage 1: Zusammenfassende Erklärung	49

Gemeinde Albersdorf

Bebauungsplans Nr. 26 „Dithmarsen Park I“ für das Gebiet „östlich des Schrumer Weges (K 40), südlich des Lündieker Weges und nördlich der Hauptzufahrt zur ehemaligen Kaserne (nordwestlicher Kasernenbereich)“

Begründung mit Umweltbericht

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 wird 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.

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 Lündieker Weges und nördlich der Hauptzufahrt zur ehemaligen Kaserne. Das Plangebiet umfasst jeweils Teilstücke der Flurstücke 4/3, 5/1, 48/1 sowie Flurstück 3/2 der Flur 19 in der Gemeinde und Gemarkung Albersdorf. Es ist insgesamt 7,18 ha groß.

Östlich und südlich befinden sich weitere Kasernenbereiche. Nördlich schließen landwirtschaftliche Flächen an. Westlich des Schrumer Weges liegt das Gewerbegebiet ‚Hogen Haid‘.

Zur Vorbereitung der Konversion hat 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 eine gewerbliche Entwicklung vor. Der Teilbereich eignet sich danach insbesondere für Handwerk und kleinteiliges Gewerbe sowie Lager und Produktion (vgl. Entwicklungsgutachten Masterplan, Seite 47).

Entsprechend des Entwicklungsgutachtens und der Planungsziele der Gemeinde werden Gewerbegebiete festgesetzt. 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 die nördlichen Teilflächen des Bebauungsplans (Baugebiete 2 und 3 sowie Halle 86 voraussichtlich 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. 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 ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Dithmarsen Park I“ erforderlich.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landesraumordnungsplan, LROPI 2009 –Entwurf-

Albersdorf liegt gemäß 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 des Landesraumordnungsplans 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. Das Amt KLG Albersdorf ist Ende Mai 2008 in das neu gegründete Amt Mitteldithmarschen übergegangen.

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 verwiesen.

Der Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 26 „Dithmarsen Park I“ entspricht den im Rahmen des Entwicklungsgutachtens erstellten Nutzungskonzeptes (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 begründet 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, kann so zeitlich vorgezogen durchgeführt werden.

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

Zeitlich versetzt wird dann für den weiteren Teil des ehemaligen Kasernengeländes der Bebauungsplan Nr. 27 „Dithmarsen Park II“ aufgestellt. Für den Bebauungsplan Nr. 27 wurde zwischenzeitlich der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 26 wird in der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Gewerbegebiet dargestellt, eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen und eine Grünfläche.

3. Begründung der Planung

3.1 Planerisches Grundkonzept

Das insgesamt ca. 35 ha große zusammenhängende ehemalige Kasernengelände soll zukünftig einheitlich betrieben und bewirtschaftet werden als Gewerbepark in Kombination mit einem Sport-, Freizeit- und Erholungsgebiet. Diese Nutzungskombinationen haben sich als Ergebnis herauskristallisiert aus dem im Jahre 2007 erstellten Entwicklungskonzept, 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. 26 wird als Gewerbepark mit ausschließlich privater Infrastruktur betrieben, so dass sich hieraus auch die Konsequenz ergibt, dass die im B-Plan festgesetzten Verkehrsflächen ausschließlich als private Verkehrsflächen festgesetzt werden. Gleiches gilt für die Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen.

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, d.h. im Fall des Bebauungsplanes Nr. 26 die Anbindung der Planstraße A an die äußere Erschließung, den Schrumer Weg (Kreisstraße 40).

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.

Aufgrund der vorhandenen Erschließungsstruktur, die jetzt als Planstraßen A und B als private Verkehrsflächen festgesetzt werden, ergeben sich im Plangebiet drei verschiedene Bauquartiere, die als Gewerbegebiete festgesetzt werden: Westlich der Planstraße A bis zum „Schrumer Weg“ (K 40), der direkt westlich des Geltungsbereiches des B-Planes anschließt, das Gewerbegebiet Nr. 1 mit insgesamt 2,25 ha Fläche, nördlich der Planstraße B bis an den gemeindeeigenen Lundieker Weg, der direkt nördlich des B-Plangeltungsbereiches anschließt, das Gewerbegebiet Nr. 2 mit ebenfalls 2,25 ha Fläche und im Eckbereich Planstraße A / Planstraße B das 0,28 ha große Gewerbegebiet Nr. 3.

Die Anbindung der Planstraße A im Verlauf der ehemaligen Kasernenhauptzufahrt an die K 40 ist die zukünftige Hauptzufahrt zu dem gesamten Gewerbepark. Die Flächen innerhalb des Gewerbegebietes 1 eignen sich gemäß der Vorschläge aus dem Entwicklungsgutachten in besonderer Weise für Handwerk und kleinteiliges Gewerbe.

Innerhalb des südlichen Baufensters befinden sich in jeweils zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach das ehemalige Stabsgebäude (Haus 2) und das ehemalige Sanitätsgebäude (Haus 3), die sich zur Umnutzung zu Büro- und Verwaltungsgebäuden gut eignen. Der Aus- oder Umbau zu Betriebswohnungen an diesem Standort wäre ebenfalls gut realisierbar.

In dem Baufenster nördlich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Gewerbegebiet 1 befinden sich die jeweils hohen eingeschossigen Gebäude: Die Halle des Hauses 66 als ehemaliges Werkstattgebäude und das kleinere Haus 86. Das Gebäude 66 würden sich gut sowohl als Lager- wie als Werkstattgebäude eignen, und das Haus 86 als Verwaltungsgebäude.

Das Gewerbegebiet 2 im Norden des Plangebietes ist geprägt durch insgesamt sieben in Nord-Süd-Richtung stehende eingeschossige Hallengebäude, die ohne größeren Umbauaufwand für unterschiedliche gewerbliche Nachnutzungen nutzbar gemacht werden können, einschließlich der Möglichkeit, diese Gebäude durch Anbauten oder Verbindungsbauten zu ergänzen.

In dem Gewerbegebiet 3 befindet sich ebenfalls eine eingeschossige Halle für eine flexible Nachnutzungsart.

3.2.2 Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben

Zur Sicherung des landesplanerischen Zieles eines gestuften Versorgungssystems an geeigneten Standorten sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen an potentiell für die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen geeigneten Standorten, Festsetzungen zu treffen, die eine diesen Zielen zuwiderlaufende Entwicklung ausschließt.

Die Gemeinde beabsichtigt daher, Einzelhandelseinrichtungen vorrangig auf die zentralen Bereiche der Gemeinde zu steuern und dort vorhandene Einzelhandelsbetriebe zu stabilisieren. Aus diesem Grunde werden im Teil B in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 entsprechende Festsetzungen zur Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet getroffen. Diese textliche Festsetzung entspricht den

landesplanerischen Anforderungen an die Steuerung des Einzelhandels in Gewerbegebieten.

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind daher Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich unzulässig. Insbesondere zur Vermeidung der Ansiedlung von Lebensmittel-Discountern wird festgesetzt, dass bei der Zulässigkeit von Ausnahmen diese Ausnahmen nicht zulässig sind, wenn dort mit Gütern des täglichen Bedarfs gehandelt werden darf.

Ausnahmen von dem Einzelhandelsausschluss sind nur zulässig, wenn dieser Einzelhandel in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb in dem Gewerbegebiet steht und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Die Größe der Geschossfläche für den Gebäudebereich und den Einzelhandel darf 300 m² nicht überschreiten.

Für den Fall, dass die Einzelhandelsfläche einem Betrieb zugeordnet wird, wo die Art des Betriebes (z. B. bei besonders großvolumigen Sortimentbestandteilen) eine große Ausstellungs- oder Verkaufsfläche erfordert, kann als Ausnahme für den Gebäudeteil des Einzelhandels eine Grundfläche bis maximal 1.200 m² zugelassen werden. In diesem Fall kann auf die Unterordnung des Anteils der Einzelhandelsgrundfläche an der Gesamtgröße des Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetriebs verzichtet werden.

Dieses könnte z. B. bei einer Möbelwerkstatt mit angrenzender Verkaufs- und Ausstellungshalle der Fall sein, ebenso bei einem Kfz-Werkstattbetrieb. Mit der auch in der Ausnahmeregelung erfolgten Festsetzung einer maximalen Geschossfläche von 1.200 m², welche in der Regel einer maximalen Verkaufsfläche von unter 800 m² entspricht, bleibt auch ein derartiger Einzelhandelsbetrieb unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit.

3.2.3 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Sportanlagen

Die sonst gemäß § 8 (2) Nr. 4 BauNVO regelhaft in Gewerbegebieten zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke werden gemäß § 1 (5) BauNVO in den Gewerbegebieten nur als Ausnahme zugelassen.

Das planerische Ziel für die Gesamtkonversion der ehemaligen Kasernenanlage ist, sportliche Anlagen auf die bereits vorhandenen und dafür gut geeigneten Flächen innerhalb der ehemaligen Kasernenanlage zu konzentrieren und in der 9. FNP-Änderung und im späteren Bebauungsplan Nr. 27 dafür die entsprechenden Flächendarstellungen bzw. Festsetzungen zu schaffen.

Der Bau sportlicher Anlagen in den Gewerbegebieten des Bebauungsplanes Nr. 26 soll nur dann als Ausnahme zulässig sein, wenn diese sportlichen Anlagen in einem räumlichen oder funktionalen Zusammenhang mit einem dort ansässigen Gewerbebetrieb stehen und wenn nachgewiesen wird, dass diese sportlichen Anlagen nicht auf den dafür vorgesehenen und festgesetzten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 27 realisiert werden können.

3.2.4 Ausschluss von Wohnnutzungen

Im Teil B werden in der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 für die Gewerbegebiete Nr. 2 und 3 die sonst gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO als Ausnahme zulässigen Wohnungen für betriebsbezogene Wohnungen gemäß § 1 (6) BauNVO auch als Ausnahmen nicht zugelassen. Die Gewerbegebiete 2 und 3 sind so angeordnet, dass sich die nächsten vorhandenen Wohnnutzungen in einem größeren Abstand befinden. Daher eignen sich diese Gewerbegebiete besonders gut für die Ansiedlung von Betrieben mit besonders störenden Emissionen.

Dieses können z. B. Betriebe sein mit nächtlicher betrieblicher Tätigkeit, welches gegenüber einer Wohnnutzung eine besonders störende gewerbliche Nutzung darstellt. Zur Vermeidung solcher Konflikte wird für diese beiden Gewerbegebiete festgesetzt, dass dort auch für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter auch ausnahmsweise keine Wohnnutzung zulässig ist.

Gleichzeitig wird damit sichergestellt, dass eine laut Umweltbericht eventuell mögliche Störung durch Geruchsemissionen oder Schallemissionen von der ca. 250 m entfernt liegenden Biogasanlage in der Gemeinde Arkebek dort nicht zu Konflikten mit einer eventuellen Wohnnutzung führen kann.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

In allen drei Gewerbegebieten wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

In sämtlichen drei Gewerbegebieten wird aufgrund der vorgesehenen intensiven gewerblichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. In der Fläche für Versorgungsanlagen östlich der Planstraße A wird, in Anlehnung an den vorhandenen Gebäudebestand der Versorgungszentrale, eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Für sämtliche Gewerbegebiete wird die Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. In den Bereichen mit den vorhandenen Hallen ermöglicht diese Festsetzung z. B. problemlos das Einziehen von Zwischengeschossen in die teilweise relativ hohen Hallengebäude. In der Fläche für Versorgungsanlagen ist nur ein Vollgeschoss als zulässig festgesetzt.

Damit die Gebäude und Anlagen weiterhin in dem vorhandenen Landschaftsbild in der heute vorhandenen Art eingebunden bleiben, werden für alle Baugebiete maximale Gebäudehöhen, hier als Firsthöhen (FH) festgesetzt. Da in den Baugebieten keine besondere Dachform und auch keine Dachneigung festgesetzt wird, kann die festgesetzte Firsthöhe sowohl der First eines Satteldaches sein, wie bei dem vorhandenen Gebäuden im Gewerbegebiet Nr. 1, wie auch die Oberkante eines Flachdaches eines Hallengebäudes.

Für das am nördlichen Plangebietsrand, am Übergang zur freien Landschaft gelegene Gewerbegebiet Nr. 2 wird eine maximale First- bzw. Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt und für die mehrseitig von Bebauung bereits umgebenen Gewerbegebiete

te 1 und 3 erfolgt jeweils die Festsetzung einer maximalen First- bzw. Gebäudehöhe von 12,0 m.

Für die Fläche für Versorgungsanlagen erfolgt eine maximale First- bzw. Gebäudehöhenfestsetzung von 8,0 m. Der jeweilige Höhenbezugspunkt wird im Teil B durch die textliche Festsetzung Nr. 2.2 bestimmt. Der Bezugspunkt für die jeweilige First- bzw. Gebäudehöhenbestimmung ist der jeweils höchste Punkt des Fahrbahnrandes der angrenzenden privaten Straßenverkehrsfläche.

Aufgrund der dort zukünftig angesiedelten Gewerbebetriebe kann es erforderlich sein, dass aus betrieblichen Gründen Schornsteine, Masten oder Lagerbehälter (Silos) errichtet werden müssen. In der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 wird zur Sicherung der Funktionsfähigkeit dieser Anlagen daher festgesetzt, dass als Ausnahme Schornsteine, Abluftanlagen, Masten und Silos die jeweils festgesetzte maximale First- bzw. Gebäudehöhen überschreiten dürfen.

Voraussetzung für die ausnahmsweise Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen ist die betriebliche Erforderlichkeit und dass sich die höhere bauliche Anlage nicht erheblich beeinträchtigend auf das Landschaftsbild auswirkt.

3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Da es in Gewerbegebieten oftmals erforderlich ist, Gewerbebauten mit deutlich mehr als 50 m Länge zu errichten, wird in den Gewerbegebieten von der offenen Bauweise abgewichen. So ist im Nordteil des Gewerbegebietes Nr. 1 die dort vorhandene Werkstatthalle (Gebäude Nr. 66) z. B. bereits ca. 80,0 m lang.

Daher wird in der textlichen Festsetzung Nr. 3 bestimmt, dass gemäß § 22 (4) BauNVO von der offenen Bauweise in der Form abgewichen werden darf, dass die Länge der Gebäude höchstens 100 m betragen darf. Im Übrigen gilt die offene Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind sowohl in den Gewerbegebieten wie in der Fläche für Versorgungsanlagen ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass eine möglichst flexible bauliche Anordnung der Gebäude einschließlich eventueller An- und Umbauten möglich ist.

Die so festgesetzten Baufenster in den Gewerbegebieten Nr. 1 und 2 werden nur an zwei Standorten unterbrochen, wo es zur Sicherstellung der Erschließung erforderlich ist, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Leitungsträger festzusetzen.

Das im Gewerbegebiet Nr. 2 festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger, welches von der Planstraße A in nördlicher Richtung bis an den Lundieker Weg führt, soll gleichzeitig die Funktion einer Notzufahrt für das Gewerbegebiet erfüllen. Dort ist der Knick bereits unterbrochen und im Zaun ein Notfalltor bereits vorhanden.

Die Baugrenzen werden in jeweils 5,0 m Abstand zu den privaten Verkehrsflächen der Planstraße A und B festgesetzt. Eine Ausnahme findet sich am Südrand des Gewerbegebietes 1 aufgrund der dort vorhandenen Fernwärmeleitungen, die nicht überbaut werden sollen.

Am östlichen Rand des Plangebietes ist es erforderlich die Anbauverbotszone parallel der Kreisstraße 40 mit 15 m Abstand vom Fahrbahnrand einzuhalten und im Norden des Baufeldes 1 ergibt sich ein weiteres Rückweichen der Baugrenze in Richtung Osten aufgrund der dort festgesetzte Maßnahme zur Eingriffsvermeidung im Sinne des Erhaltens der Gehölze und Bäume.

Vorgaben zur Stellung baulicher Anlagen werden zur Sicherung einer hohen Flexibilität bei der Errichtung gewerblicher Anlagen und Betriebe nicht gemacht. Bei möglichen Südausrichtungen von Gebäuden und bei vorhandenen Flachdächern auf Hallengebäuden wird die Nutzung von Solaranlagen empfohlen.

3.5 Grünordnung

Das Kasernengelände ist durch eine Grünstruktur, bestehend aus Knicks, kleineren Waldflächen und den großen Grünflächen der Sportanlagen geprägt und 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, vielfach auch durch Baumreihen zwischen den verschiedenen Hallen oder anderen Gebäuden.

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, sondern auch ein weitestgehender 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.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 sind dieses insbesondere die im Nordwesten und im Norden vorhandenen Knickstrukturen, die speziell auf der Nordseite, zum gemeindeeigenen Weg „Lundieker Weg“ gelegen einen guten Übergang zum nördlich gelegenen offenen Landschaftsraum (in der Gemeinde Arkebek) sicherstellen.

Dann ist es die historische Wegführung des Redders, der östlich der Planstraße A als Planweg 1 beginnt und dann am Nordostrand der Planstraße B noch erkennbar ist aufgrund der dort beidseitig vorhandenen Knicks. Diese vorhandenen Knicks wie auch die Knicks am Nord- und Westrand des Plangebietes, werden planerisch gesichert. Aufgrund der Lage der Knicks am Rande des Gewerbeparks ist ein Eingriff in das vorhandene Knicksystem, z. B. für eventuelle Erschließungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Trotz der bereits vorhandenen relativ hohen Versiegelung des Kasernengeländes bietet der Bebauungsplan mit den GRZ-Festsetzungen von 0,8 die Möglichkeit für zusätzliche Eingriffe in das Schutzgut Boden. Diese zusätzlichen Eingriffe in das

Schutzgebiet Boden können nicht vollständig innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgeglichen werden, so dass hierfür Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für ökologische Kompensationsmaßnahmen sicherzustellen sind.

Das Plangebiet befindet sich auf einer sandigen bis lehmigen Grundmoräne in einer Höhenlage von ca. 35,0 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 bestandene Reddern als landwirtschaftliche Wege und 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.

Am 8. Juli 2008 wurde durch den Eigentümer bei dem zuständigen Forstamt der Antrag auf Waldumwandlung der Waldfläche, nördlich der Halle 68, gestellt. Dem vorausgegangen war eine gemeinsame Ortsbesichtigung mit der Forstbehörde, in der als Ausgleich eine Ersatzaufforstung im südöstlichen Gebiet des Kasernengeländes, im Bereich der in der 9. FNP-Änderung festgesetzten Ausgleichsfläche, sowie nördlich anschließend, verbindlich vereinbart wurde.

Im Gebiet des B-Plans Nr. 26 befinden sich keine solchen bisherigen Waldflächen, allerdings direkt östlich angrenzend an das Gewerbegebiet Nr. 3 und südlich der Planstraße B. Diese Waldfläche soll gemäß Flächennutzungsplan nicht erhalten werden sondern einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Die Umwandlung des betroffenen Bereichs wurde von der Forstbehörde mit Schreiben vom 17.04.2008 in Aussicht gestellt. Der Umwandlungsantrag ist mit den entsprechenden Ersatzaufforstungsflächen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zu stellen. Die üblichen Regelungen zu den einzuhaltenden Abständen von baulichen Anlagen zum Wald können insoweit zurückgestellt werden. Der Antrag auf Waldumwandlung und Ersatzaufforstung wurde von der Forstbehörde zwischenzeitlich positiv beschieden.

3.5.1 Erhaltung von Knicks, Gehölzgruppen und Einzelbäumen

Das Gewerbegebiet Nr. 1 wird im Norden, parallel zu dem nördlich zur B-Plangrenze verlaufenden Lundieker Weg, durch einen durchgehenden Knick gegenüber der freien Landschaft abgegrenzt. Diese Gehölzgruppe am Nordrand des Plangebietes ist nur am direkten Wegesrand als Knick einzustufen. Im Übrigen handelt es sich um den Knick ergänzende neu angelegte Pflanzen aus den, für einen Knick, typischen Gehölzarten.

Dieser Knick bleibt vollständig erhalten und wird gemäß § 9 (6) BauGB in Verbindung mit § 25 (3) LNatSchG Schleswig-Holstein als ein „vorhandener und zu erhaltender

Knick“ in der Planzeichnung festgesetzt. Dieser zu erhaltende Knick wird nur im westlichen Teil, in nördlicher Verlängerung der Planstraße A unterbrochen durch ein dort festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Sinne einer Notzufahrt für den Träger der privaten Verkehrsfläche.

Der im Norden vorhandene Knick am Plangebietsrand ist verbunden mit dem Knick östlich parallel zum Schrumer Weg, der dort ebenfalls als zu erhalten festgesetzt ist. Diese Knickerhaltung mit insgesamt 540 m Länge setzt sich im Süden im Gewerbegebiet Nr. 2 bis zu dem dort in Verlängerung des Planweges 1 festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Leitungsträger fort.

Aufgrund des teilweisen Erhaltes historischer Wegebeziehung im ehemaligen Kasernengelände, die ursprünglich vermutlich mit beidseitigen Knicks versehen als Redder ausgebildete Feldwege waren, befinden sich im Plangebiet noch weitere, zum Erhalt festgesetzte kleinere Knickanlagen.

An der nordöstlichen Grenze des Plangebietes die zwei, jeweils 50 bis 60 m langen Knickabschnitte und ein weiterer 65 m langer Knick auf der Nordseite des Planweges 1, gleichzeitig als Abgrenzung zu dem nördlich des Planweges 1 vorhandenen Regenrückhaltebecken. Dieses Regenrückhaltebecken ist mit einem dichten Baum- und Gehölzbestand umgeben.

Im mittleren Bereich des Schrumer Weges, im nördlichen Teil des Gewerbegebietes Nr. 1 befindet sich eine ca. 1.000 m² große Baum- und Gehölzgruppe, die auf dem dort festgesetzten Gewerbegebiet als Fläche für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt ist. Bauliche Nebenanlagen dürfen in diesem Teil des Gewerbegebietes nur errichtet werden, wenn gleichzeitig der Erhalt der dort vorhandenen Bäume sichergestellt ist.

Im südlichen Teil des Schrumer Weges befinden sich östlich parallel der K 40 sieben Laubbäume, die als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt sind.

Durch diese Gehölz- und Baumerhaltungsfestsetzungen können der grüne Rahmen und die landschaftliche Einbindung des ehemaligen Kasernengeländes auch in der neuen Funktion als Gewerbegebiet erhalten bleiben.

3.5.2 Neuanlage eines Knicks

Südlich des Planweges 1 wird in einer Länge von 65 m und in einer Breite von 3,0 m festgesetzt, dass dort ein neuer Knick anzulegen ist. Mit dieser ergänzenden Knickanlage wird die historische Redderstruktur wieder hergestellt und damit gleichzeitig im kleinen Umfang ein Beitrag geleistet zum Ausgleich für planungsrechtlich zulässige zusätzliche Eingriffe.

3.5.3 Ökologische Maßnahmeflächen

Parallel des Schrumer Weges, der Kreisstraße 40 ist aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb des festgesetzten Ortsdurchfahrtsbereiches gemäß § 29 StrWG eine Anbauverbotszone von 15,0 m vom Fahrbahnrand der K 40 einzuhalten. Diese

Anbauverbotszone eignet sich gut für ergänzende Maßnahmen zur ökologischen Kompensation möglicher neuer Eingriffe, vor allem durch zusätzliche Versiegelungen innerhalb des B-Plangebietes.

Daher wird östlich parallel der K 40 sowohl östlich des vorhandenen Knicks, wie auch im südlichen Abschnitt der K 40 eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, hier als sogenannte Mähwiese. Auf diesen Flächen mit einer Flächengröße von ca. 2.500 m², die als Wiesenflächen anzulegen sind, wird eine extensive Pflege durch Mahd ab dem 1. Juli eines jeden Jahres durchgeführt, wobei das Mahdgut jeweils von der Fläche zu entfernen ist.

Am Nordrand des Gewerbegebietes Nr. 2, südlich der zu erhaltenden Knicks werden weitere 2.500 m² Fläche als ökologische Maßnahmefläche als sog. Mähwiese festgesetzt, die aufgrund ihrer Lage zwischen Gewerbegebiet und Knick eine zukünftige positive Entwicklung des Knicks sicherstellen.

3.5.4 Private Grünflächen

Östlich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens wird eine 140 m² große Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Im Rahmen der späteren Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 ist diese relativ kleine Parkanlagenfläche später Bestandteil einer größeren zusammenhängenden Parkanlage.

Diese kleine private Grünfläche "Parkanlage" östlich des ebenfalls eher parkanlagenmäßig wirkenden Regenrückhaltebeckens wird ergänzt durch drei weitere kleine private Grünflächen mit insgesamt 150 m². Diese kleinen privaten Grünflächen sind Restflächen zwischen dem zu erhaltenden Knick und dem angrenzenden Lundieker Weg und dem Schrumer Weg.

3.5.5 Externe ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der im Umweltbericht dargestellten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde ermittelt, dass sich der mögliche Versiegelungsgrad des Bodens innerhalb des Plangebietes um 8.960 m² erhöht.

Es ergibt sich ein Gesamtausgleichserfordernis für zulässige Neuversiegelungen von Bodenflächen von 6.290 m², da nicht alle Flächenversiegelungen im Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden müssen (vgl. Umweltbericht Punkt 9.6.3).

Innerhalb des Plangebietes werden in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 5.070 m² ausgeglichen, so dass weitere 1.220 m² extern ausgeglichen werden müssen. Hierfür wurde im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes eine geeignete Maßnahmefläche im Südosten des ehemaligen Kasernengeländes zur Verfügung gestellt.

3.6 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 Lärmbelästigung in der Gemeinde führen.

Durch die im B-Plan erfolgten Festsetzungen zu maximalen Gebäudehöhen tritt sowohl für die Bereiche außerhalb des Plangebietes, wie auch innerhalb des Plangebietes keine zusätzliche Beeinträchtigung des Ortsbildes auf.

3.6.2 Schallimmissionen

Da das Plangebiet nicht als Industriegebiet, sondern „nur“ als Gewerbegebiet festgesetzt ist, sind dort weder innerhalb des Plangebietes noch außerhalb Lärmwerte zu erwarten, die über die Schallereignisse hinausgehen, die bei dem 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. Dieser Schalleistungspegel ist daher auch in allen drei festgesetzten Gewerbegebieten zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind im Bedarfsfall im Rahmen der Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahren Schallgutachten für die jeweils einzelnen Vorhaben zu erstellen, die eine Einhaltung der maximalen Schallwerte belegen.

Da sich in der Nachbarschaft der neu festgesetzten Gewerbegebiete weder Mischgebiete, noch Wohngebiete oder Sondergebiete mit speziellen Wohnnutzungen befinden, ist es für das Plangebiet des B-Plans Albersdorf Nr. 26 nicht erforderlich zusätzliche Festsetzungen zu weitergehendem Schallschutz zu treffen.

Bei den gewerblichen Nutzungen im westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes, insbesondere in der Nähe des Schrumer Weges, ist allerdings darauf zu achten, dass sich in dem westlich des Schrumer Weges befindlichen Gewerbegebiet Hogen Haid Betriebswohnungen befinden.

Von der im Norden in ca. 250 m Entfernung an der K 40 befindlichen Biogasanlage in der Gemeinde Arkebek sind keine Schallemissionen zu erwarten, die im Plangebiet selbst zu Überschreitungen der dortigen Richtwerte von 60 dB (A) führen würden.

Trotz der Einhaltung der o.g. städtebaulichen Richtwerte für Gewerbegebiete für den Schallschutz hat sich die Gemeinde in Abstimmung mit dem Vorhabenträger und Betreiber des Gewerbeparks entschieden, für einige der Gewerbegebiete die sonst für Betriebsangehörige dort ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung auch dort nicht zuzulassen.

In diesem Gewerbegebiet soll es auch möglich sein, während der späteren Abend- und Nachtzeiten gewerblichen Lärm zu entwickeln, ohne dass es zu eventuellen Problemen mit direkt benachbarten schützenswerten Nutzungen kommen kann.

Des Weiteren eignen sich die dort vorhandenen großen Hallengebäude bautechnisch schlecht für ergänzend unterzubringende betriebsbezogene Wohnungen. Aufgrund des insbesondere im Südteil des Gewerbegebietes Nr. 1 vorhandenen Gebäudebestandes, der sich im Rahmen von Umnutzungen sowohl für Büronutzungen eignet, wie auch für Betriebswohnungen, wird dort weiterhin das Wohnen für Personen mit jeweiligem Betriebsbezug als Ausnahme zugelassen.

3.6.3 Geruchsmissionen

Zu der Biogasanlage in Arkebek, die an der K 40 in 250 m Abstand zum Plangebiet gelegen ist, soll gemäß Ziffer 5.4.8.6.1 der TA Luft ein Mindestabstand von 300 m zu einer vorhandenen oder gemäß Bebauungsplan möglichen Wohnbebauung eingehalten werden, um Geruchsbelästigungen zu vermeiden. Dieser Mindestabstand gilt für WA- und MI-Gebiete. Für Gewerbegebiete gilt dieses nur als Empfehlung, insbesondere im Hinblick auf mögliche Betriebswohnungen.

Aufgrund des Ausschlusses der Betriebswohnungen in dem nördlichen Plangebietsteil, in den Gewerbegebieten 2 und 3 wird die Einhaltung dieses Mindestabstandes von Wohnnutzungen zur Biogasanlage sichergestellt.

4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch die im Osten verlaufende Kreisstraße 40, dem Schrumer Weg, erschlossen. Die K 40 bindet ca. 120 m südlich des Plangebietes an die Landesstraße an, die Albersdorf mit Heide verbindet und somit das Plangebiet mit dem übergeordneten Straßennetz verknüpft.

Die Kreisstraße 40 befindet sich im Bereich des Bebauungsplangebietes außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsbereiche, so dass in diesem Abschnitt der freien Strecke direkte Zufahrten und Zugänge nicht angelegt werden dürfen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt daher ausschließlich über die vorhandene Zufahrt zu der ehemaligen Bundeswehrekaserne im Abschnitt 010, Station 5,530. Dieses wird nur für den Notfall ergänzt über eine Notzufahrt über den Lundieker Weg.

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 im weiteren Planverfahren die auch dortigen privaten Verkehrsflächen im Bebauungsplan Nr. 27 anschließen werden. Eigentümer der privaten Verkehrsflächen ist der private Gewerbeparkbetreiber.

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

Zur Sicherung von LKW-Gegenverkehr soll die Fahrbahnbreite von 6,50 m durchgehend gesichert sein. Ein 2,0 m breiter Gehweg ist in einem Gewerbegebiet nur auf einer Seite der Fahrbahn erforderlich.

Jeweils auf einer Fahrbahnseite soll die Kombination von 2,0 m bis 2,5 m breiten Parkstreifen mit der Möglichkeit zum zusätzlichen Anpflanzen von Straßenbäumen erfolgen. Im Teil B wird in der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 bestimmt, dass im Bereich der gesamten Straßenverkehrsfläche im B-Plangebiet mindestens 24 heimische und standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Die konkreten Baumpflanzstandorte sind dann im Rahmen der späteren Nutzungsrealisierung festzulegen.

Unter Berücksichtigung dieser Detailgestaltung der Straßenräume ergibt sich für die Verkehrsfläche der Planstraße B eine Gesamtbreite von 11,0 m. Bei der Breite der Verkehrsfläche der Planstraße A werden 13,0 m Querschnittsbreite festgesetzt, da sich dort auf der Westseite in 2,50 m Breite unterhalb einer Grünfläche (nur als Rasenfläche) eine 2,50 m breite Trasse für verschiedene Leitungen befindet. Die Verkehrsfläche der Hauptzufahrt wird aufgrund der vorhandenen Zufahrtsgestaltung mit einer Breite von 22,5 m festgesetzt.

Diese privaten Straßenverkehrsflächen werden ergänzt durch zwei Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung von Parkplatzflächen. Diese Parkplatzflächen dienen vor allem dem Besucherverkehr. Weiterhin ist der Planweg 1 als Teil der historischen Wegebeziehungen als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

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, siehe hierzu die Darstellungen in Kapitel 4 zur Breite der Planstraße A. 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 vorhandene und weiter zu betreibende zentrale Versorgungsanlage ist im Bebauungsplan eine 2.890 große „Fläche für Versorgungsanlagen“ festgesetzt.

Die öffentlichen Leitungsträger führen von außerhalb des Plangebietes ihre Versorgungsanlagen zentral 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.

Hier wird insbesondere auf eine Gasleitung DN 100 der E.ON Hanse verwiesen, die von dem Schrumer Weg (K 40) quer über das Gewerbegebiet Nr. 1 zur Planstraße A und zur Versorgungszentrale verläuft. Für den Fall der Erforderlichkeit der Verlegungen werden an drei Standorten zentrale und jeweils 5,0 bis 6,0 m breite Trassen festgesetzt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger.

Im Norden grenzen zwei solche Trassen an die gemeindliche Verkehrsfläche des Lundieker Weges und im Westen wird in Verlängerung des Planweges 1 die Planstraße A und der K 40 durch ein entsprechendes Leitungsrecht verbunden. Ansonsten sollten nach Möglichkeit bei neuen oder zu verlegenden Versorgungsleitungen diese innerhalb der privaten Verkehrsflächen verlegt werden.

Die Trinkwasserversorgung des gesamten Gewerbeparks und damit auch des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 26 erfolgte ursprünglich durch ein eigenes Wasserwerk, von wo aus die interne Wasserversorgung mit einem über 5.400 m langen Leitungsnetz versorgt wurde. Seit 1998 wird das Trinkwasser durch das Wasserwerk Odderade in das Wassernetz der ehemaligen Kaserne eingesetzt.

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch den Wasserverband Süderdithmarschen. Es wird darauf hingewiesen, dass Aufwendungen für die Löschwasserversorgung vom Wasserverband Süddithmarschen nur übernommen werden, soweit diese mit den technischen, hygienischen sowie verbrauchsabhängigen Anforderungen vereinbar und aus Unterhaltungsgründen für den Verband notwendig sind. Der Einbau zusätzlicher Löschwassereinrichtungen ist dann gegenüber dem Verband kostenpflichtig.

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.

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 wurden 1990 erneuert.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die E.ON Hanse, dessen Leitungen von der K 40 durch das Gewerbegebiet Nr. 1 verlaufen bis zur Versorgungszentrale, von wo aus eine interne Verteilung erfolgt.

Die Sicherung der Ver- und Entsorgungsleitungen, so z. B. für Leitungen zur Telekommunikationsversorgung durch die Deutsche Telekom, die vorrangig innerhalb der Verkehrsflächen und der Leitungsrechte durchgeführt wird, erfolgt durch vertragliche und grundbuchliche Absicherungen zwischen dem jeweiligen Versorgungsunternehmen und dem betroffenen Eigentümer.

5.2 Entsorgung

Die Schmutz- und Regenwasserleitungen werden im südöstlichen Bereich der ehemaligen Kaserne, d. h. im Gebiet des zukünftigen Bebauungsplanes 27 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 Anlagen 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.

Die Regenwasserentsorgung im ehemaligen Kasernengebiet erfolgt über ein internes Freigefällesystem in zwei Regenrückhaltebecken und ein Versickerungsbecken, die durch Überlaufleitungen miteinander verbunden sind. Im Süden des ehemaligen Kasernengeländes wird dieses im Überlauffall in das örtliche Grabensystem an der Straße „Zur Wassermühle“ eingeleitet.

Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 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.

Von den Regenrückhaltebecken und vom Regensickerbecken bestehen jeweils Überläufe in das südliche -außerhalb des B-Plangebietes befindliche -Regenrückhaltebecken. Dieses ist an die örtliche Entwässerungsleitung im Bereich der Straße „Zur Wassermühle“ angebunden.

Der dort vorhandene Entwässerungsgraben wird betrieben von dem Sielverband Obere Gieselau, der dem Deich- und Hauptzielverband Dithmarschen angeschlossen ist. Sowohl die Schmutzwasser-, wie auch der Regenwasserkanalisation wurden im Jahre 2005 saniert.

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 diese Erstbewertung wurde von GeoC GmbH ebenfalls noch im Jahre 2006 eine sog. „Orientierende Untersuchung von Kontaminationsfläche (KVF)“ durchgeführt.

Im Anschluss wurden acht Grundwassermessstellen im Bereich der o. g. KVF niedergebracht und beprobt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 26 befand sich nur eine dieser Grundwassermessstellen: Im Gewerbegebiet Nr. 1, westlich des Gebäudes 66 innerhalb des dort festgesetzten Bereiches zum Erhalt der Bäume.

In der ersten Altlastenbegutachtung wurde eine Erstbewertung von kontaminationsverdächtigen Flächen erarbeitet. Für den Bereich westlich der Gebäude 66 und 86 bestand keine aktuelle Gefährdung. Allerdings sei bei einer Nutzungsänderung eine Neubeurteilung notwendig.

Hierauf basierend erfolgte im Jahre 2006 eine vertiefende Untersuchung mit Bodenproben, die chemischen Analyseverfahren unterzogen wurden. Aufgrund der Bodenluftuntersuchungen wurde mit Blick auf eine eventuelle Gefährdung des Grundwassers im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Odderade im B-Plangebiet folgende Altlastenverdachtsfläche der Kategorie E1 zugeordnet (vermutete oder festgestellte Kontamination. Weiterer Untersuchungsbedarf für die abschließende Gefährdungseinschätzung): Haus 66, die ehemalige Bataillionswerkhalle.

Das Ergebnis der Grundwassermessproben in diesem Bereich war, dass dort BTEX- und LCKW-Gehalte ermittelt wurden, die alle deutlich unterhalb der Geringfügigkeits-schwellenwerte liegen. Somit besteht im Bereich des Bebauungsplanes 26 kein Handlungsbedarf zur Sanierung von Altlastenstandorten.

6. Bodenordnende Maßnahmen / Eigentumsverhältnisse

Das gesamte ehemalige Kasernengelände wurde von einem privaten Vorhabenträger erworben. Dieser Vorhabenträger wird im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes private bodenordnende Maßnahmen realisieren. Die „Perspektive Meldorf“ als ein regionaler gemeinnütziger Träger für Maßnahmen zur Integration behinderter Menschen in den Arbeitsmarkt wird ggf. die Flächen der Baugebiete 2 und 3 und die Fläche der Halle 86 im Baugebiet 1 erwerben.

Die verbleibende Fläche des ehemaligen Kasernengeländes soll auch zukünftig von dem privaten Vorhabenträger betrieben werden. Daher wurden die Verkehrsflächen insgesamt als private Verkehrsflächen festgesetzt. Diese gemeinsame Nutzung der privaten Verkehrsflächen und der Ver- und Entsorgungsanlagen werden dann über jeweilige private Verträge oder Vereinbarungen geregelt.

7. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 7,2 ha. Es gliedert sich wie folgt:

Gewerbegebiet 1	22.550 m ²	31,5 %
Gewerbegebiet 2	22.550 m ²	31,5 %
Gewerbegebiet 3	2.800 m ²	3,9 %

Private Verkehrsfläche	9.160 m ²	12,8 %
Private Rad- und Fußwege	540 m ²	0,8 %
Private Parkfläche	1.950 m ²	2,7 %
Private Grünflächen - Parkanlage	140 m ²	0,2 %
Private Grünflächen (3 kleine Restflächen)	150 m ²	0,2 %
Knickerhalt (§ 25 (3) LNatSchG)	2.240 m ²	3,1 %
Neuanlage Knick	190 m ²	0,3 %
Schutzfläche -Mähwiese-	5.070 m ²	7,1 %
Regenrückhaltebecken	1.390 m ²	1,9 %
Versorgungszentrale	2.890 m ²	4,0 %
Gesamt:	71.620 m²	100,0 %

8. Kosten

Da der gesamte Gewerbepark, d. h. auch das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 durch private Verkehrsflächen erschlossen wird und auch die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes privat finanziert werden, fallen zur Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 26 für die Gemeinde Albersdorf keine der sonst üblichen Kosten für Straßenbau, Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation und damit verbundene Nebenkosten an. Dieses gilt auch für die externen Ausgleichsmaßnahmen zur Realisierung dieses Gewerbegebietes. 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 wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Dithmarsen-Park I“ die 9. Änderung des Flächennutzungsplans für das Kasernengelände aufgestellt.

Für dieses Planverfahren 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 B-Planes Nr. 26

Der Bebauungsplan hat folgende Inhalte und Ziele:

- Gewerbegebiete im Norden und Westen des Planbereichs, GRZ 0,8, Firsthöhen 10 bis 12 m, zweigeschossige Bauweise,
- Straßenverkehrsflächen (Planstraßen A und B), Fußwege und Parkplatzflächen,
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen im zentral-östlichen Bereich (Regenrückhaltebecken und Versorgungsgebäude mit GRZ 0,4 und Firsthöhe 8 m),
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der nördlichen und der westlichen Planbereichsgrenze,
- Grünflächen –Parkanlage- im östlichen Bereich.

Mit den Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 26 beabsichtigt die Gemeinde Albersdorf die Nachnutzung eines ersten Teilbereichs der „Dithmarsen-Kaserne“ entsprechend des Entwicklungsgutachtens 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 Kasernenbereich.

Erhaltungsziele:

- Erhaltung der natürlichen Fließgewässerdynamik,

- Erhaltung eines weitgehend natürlichen, biotopprägenden 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 über 500 m zum Plangebiet 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 im Randbereich der Kaserne.

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

9.1.3 Schutzverordnungen

Schutzgebiete nach §§ 16 bis 21 LNatSchG sind im Planbereich nicht vorhanden. Geschützte Biotope sind im Planbereich ebenfalls nicht vorhanden. Die in der Planzeichnung dargestellten Knicks sind gem. § 25 (2) LNatSchG geschützt.

Die angrenzend an den 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 bei einer Begehung am 3.7.2007 festgelegt worden.

Aufgrund der geplanten Nutzungen ist eine Umwandlung der Waldflächen in eine andere Nutzung unumgänglich. Ein entsprechender Antrag wird bei der Forstbehörde Nord des Landes Schleswig-Holstein gestellt. Mit der Umwandlung der Waldfläche entfällt der Waldschutzstreifen nach § 24 LWaldG.

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

9.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 hat eine Gesamtgröße von ca. 7,17 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 durch den Lundieker Weg und die Gemeindegrenze nach Arkebek,
- im Osten und Süden durch weitere Flächen des ehemaligen Kasernengeländes,

- im Westen durch die Kreisstraße 40 (Schrumer Weg) und das Gewerbegebiet „Hogen Haid“.

9.2.2 Biotoptypenkartierung

Die Bestandsaufnahme zur Biotoptypenkartierung erfolgte im März 2008. Die dargestellten Lebensräume sind entsprechend der „Standardliste der Biotoptypen in Schleswig-Holstein“ in der Reihenfolge der Planzeichenerläuterung aufgeführt. Grundsätzlich lässt die Standardliste die Bezeichnung „Kasernengelände“ (SMk) für den Gesamtbereich zu. Die größerflächigen Einzellebensräume 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	Sträucher
Berg-Ahorn	Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn	Haselnuss
sonstige Ahorne	Schlehe
Stiel-Eiche	Weiß-Dorn
Rot-Eiche	Heckenkirsche
Rot-Buche	Frühe Trauben-Kirsche
Hainbuche	Späte Trauben-Kirsche
Birke	Gemeiner Schneeball
Zitter-Pappel	Wolliger Schneeball
Baum-Weide	
Vogel-Kirsche	
Schwarz-Kiefer	
Esche	
Schwarz-Erle	

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.

Ruderalflächen

Ruderalflächen kommen im Kasernengelände vor allem im Norden jenseits des Begrenzungszaunes vor. Diese Flächen werden nicht regelmäßig gemäht.

Wasserfläche

Innerhalb des Planbereichs liegt südlich des Planweges 2 eine offene Wasserfläche, die technisch angelegt als Regenrückhaltebecken genutzt wird.

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.

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 an den Planbereich angrenzenden 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 Bestandsaufnahme vom März 2008 wurde das Gelände nach möglichen Lebensräumen untersucht. Hier wurde vor allem auf Nistgelegenheiten und Horstbäume sowie auf Amphibiengewässer 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 / Biototypenkartierung im März 2008 wurden Hinweise auf die im Plangebiet vorkommenden Arten gesammelt.

Amphibien

Potenzieller Lebensraum für Amphibien sind die Gehölzgruppen und Waldflächen sowie die angrenzend vorhandene Wasserfläche als Laichgewässer. Bei dem Gewässer handelt es sich um ein ständig Wasser führendes Regenrückhaltebecken südlich des Planweges 2. 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 zumindest im Nahbereich der Wasserflächen erfolgen.

Brutvögel

Aufgrund der vorgefundenen Lebensraumstrukturen ist ein Vorkommen von ca. 47 Brutvogelarten nicht auszuschließen (siehe nachfolgende Tabelle).

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)

Artnamen (dt)	Artnamen (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

Artname (dt)	Artname (lat)	RL SH	Schutzstatus
Hänfling Carduelis	cannabina	V	b
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	+	b
Haussperling	Passer domesticus	V	b
Heckenbraunelle	Prunella modularis	+	b
Kernbeißer	Coccothraustes coccothraustes	+	b
Klappergrasmücke	Sylvia curruca	+	b
Kleiber	Sitta europaea	+	b
Kleinspecht	Dendrocopos minor	+	b
Kohlmeise	Parus major	+	b
Mäusebussard	Buteo buteo	+	b
Misteldrossel	Turdus viscivorus	+	b
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	+	b
Rabenkrähe	Corvus corone corone	+	b
Rauchschwalbe	Hirundo rustica	V	b
Ringeltaube	Columba palumbus	+	b
Rotkehlchen	Erithacus rubecula	+	b
Schwanzmeise	Aegithalos caudatus	+	b
Singdrossel	Turdus philomelos	+	b
Sommergoldhähnchen	Regulus ignicapillus	+	b
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

Diese Auflistung umfasst ausschließlich Arten, die nicht bzw. nur auf der Vorwarnliste der gefährdeten Arten stehen. Generell stellt das Artengefüge sogenannter „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 Teilhabensräume.

Gebäudestrukturen bieten ein Potenzial für Gebäudebrüter wie den Haussperling oder die Rauchschwalbe. 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 Waldflächen 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. Das mögliche Laichgewässer von Amphibien (Regenrückhaltebecken) bleibt 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,
- 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 erodierten Schmelzwasser der Gletscher eine Rinne, die mit Sedimenten ausgefüllt ist und die südlich von Albersdorf in den Grümentaler Sander übergeht.

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 Lehmantteilen gebildet.

Die **Höhenstrukturen** des Planbereiches liegen zwischen 34 m üNN im Süden und ca. 40 m üNN im Nordwesten. 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 bebauter 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 Altlastenprogrammes, Amt für Wehrgeophysik, Wehrgeologische Stelle, Glücksburg).

Aufbauend auf diese Erstbewertungen wurde von GeoC im Jahr 2006 ein sog. „Orientierende Untersuchung von Kontaminationsverdachtsflächen (KVF)“ (Phase 2a) 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

Auf der Grundlage der Bodenluftuntersuchungsergebnisse wurden mit Blick auf eine Gefährdung des Grundwassers im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Odderade folgende Altlastverdachtsflächen der Kategorie E1 zugeordnet: Gebäude 66 als Bataillonswerkhalle.

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). (Quelle: Entwicklungsgutachten Dithmarsen-Kaserne Albersdorf, Endbericht September 2007.)

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 Regenrückhaltebeckens (außerhalb des Planbereichs) 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 innerhalb der Schutzzone III a liegen. Ein Oberflächengewässer ist im Planbereich mit dem technisch beeinflussten Regenrückhaltebecken nördlich des Planweges 1 vorhanden.

Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Das Plangebiet ist durch Gebäude, Straßen und Plätze bereits großflächig versiegelt, so dass hier Vorbelastungen bezüglich des Umweltgutes Wasser weit reichend vorhanden sind. Das Oberflächengewässer wird als Regenrückhaltebecken genutzt. Empfindlichkeiten sind nicht gegeben.

9.2.7 Klima/Luft

Das Klima in Schleswig-Holstein wird von den in Nordeuropa vorherrschenden Großwetterlagen wie Westwindströmungen, subtropischen Hochdruckgebieten (Azo-

ren) 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 **Niederschlags** 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 allerdings 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, sodass 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. 26 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 bei ca. 6 bis 8 m.

Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Die Vorbelastung des Landschaftsbildes ist vor allem durch die vorhandene großflächige Bebauung 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 ab-

hängig. 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 relativ 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.

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.

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.

Auswirkungen von außen auf den Planbereich sind aus Richtung des westlich angrenzenden Gewerbegebietes „Hogen Haid“ und von einer nördlich gelegenen Biogasanlage möglich.

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 möglich und werden im Rahmen der weiterführenden Planungen bezüglich möglicher Schallimmissionen (Untersuchungen bei der Bauantragstellung) berücksichtigt.

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.

Innerhalb des Planbereichs verlaufen Leitungen, die nur teilweise mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger im Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Im Zuge von Neubaumaßnahmen sind ggf. Verlegungen der Leitungen erforderlich.

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 Energiesparverordnung 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 sowie 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). Eine Nutzung der Abwärme der Biogasanlage wird angestrebt. 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 etc.) 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 Eingriff 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 hinausgehende 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 Kirchspielslandgemeinde 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 Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde durch die Festsetzung von Flächen für die Erhaltung von Gehölzen die Einbindung der Bauflächen in das Landschaftsbild verbessert.

Der Gesamtbereich der ehemaligen Dithmarsen-Kaserne wird als „Gewerbepark“ weiter geführt. Daher werden keine zusätzlichen Fußwegeverbindungen in die Umgebung – wie zunächst im Vorentwurf vorgesehen - im Planbereich entstehen.

9.3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

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

Im Rahmen der Umnutzung der Flächen sind nicht alle Gehölzflächen zu erhalten. Für die Ermittlung von Ausgleichsflächen für die Bodenversiegelung ist in diesen Bereichen ein erhöhtes Ausgleichsverhältnis anzusetzen.

Die direkt angrenzende Waldfläche wird in Abstimmung mit der Forstbehörde Nord umgewandelt, sodass Waldabstandstreifen gemäß § 24 LWaldG nicht zum Tragen kommen.

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. 26 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,
- Verlust von Gehölzstrukturen durch die Baumaßnahmen,
- dadurch erhöhter Oberflächenabfluss und verringerte Grundwasserneubildung gegenüber dem Bestand.

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

Straße	ca. 9.160 m ²	(100 %)
Fußweg	ca. 540 m ²	(100 %)
Gewerbegebiete	ca. 47.900 m ²	(80 %)
Versorgungsflächen	ca. 2.890 m ²	(60 %)
Parkplätze	ca. 1.950 m ²	(100 %)
Regenrückhaltebecken	ca. 1.390 m ²	(verbleibt)
Grünflächen Parkanlage	ca. 430 m ²	
Erhaltungsgebote	ca. 2.240 m ²	

Pflanzgebote	ca. 190 m ²
Ausgleichsfläche/Maßnahmenfläche	<u>ca. 5.070 m²</u>
Gesamtfläche	ca. 71.760 m ²

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

versiegelte Flächen	ca. 42.870 m ²
begrünte Flächen	ca. 20.140 m ²
Gehölzflächen	ca. 4.500 m ²
Ruderalflächen	ca. 2.860 m ²
Regenrückhaltebecken	<u>ca. 1.390 m²</u>
Gesamtfläche	ca. 71.760 m ²

Aus diesen Aufstellungen ergeben sich im Bestand 42.870 m² versiegelte Flächen und für die Planung 62.400 m² überbaubare Flächen. Diese überbaubaren Flächen sind auf den Flächen der Gewerbegebiete entsprechend des § 19 (4) Baunutzungsverordnung¹ zu maximal 80 % versiegelbar. Im Bereich der Versorgungsanlage können 60 % und im Bereich der Verkehrsflächen 100 % versiegelt werden. Hieraus ergibt sich für die oben genannten Flächen eine mögliche Gesamtversiegelung von 51.850 m².

Gegenüber der vorhandenen Versiegelung von 42.870 m² **erhöht sich die Versiegelung daher um 8.980 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 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.

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

9.5 Vermeidung und Verringerung und 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‘).

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 erhalten bleiben. Die Festsetzung dieser Erhaltung auf den Bauflächen erfolgt für eine Baumreihe aus sieben Bäumen im Westen des Baufeldes 1 und flächig im Südwesten des Baufeldes 2. Auf den übrigen Flächen wird für die Bilanzierung von einer Rodung der Gehölze ausgegangen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass teilweise, wie z.B. bei dem Knick der nördlichen Plangebietsgrenze, parallel zum Lundieker Weg, direkt angrenzend an die Knickanlage zu ebener Erde, ergänzend Gehölzgruppen angepflanzt wurden, die Gehölze enthalten, die auch typisch sind für einen Knick (z.B. Feld-Ahorn, Weide, Haselnuss). Hierbei ist dann nicht von einem Knick im Sinne des § 25 (3) LNatSchG auszugehen.

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. 26 und im weiteren Bereich der ehemaligen Kaserne (Geltungsbereich der 9. Änderung des F-Planes) 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 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenflächen)

Auf den Maßnahmenflächen im westlichen und nördlichen Plangeltungsbereich 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.

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 Knick haben. Zu erhaltende Knicks sind daher vor Beginn der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 zu schützen.

9.5.2.3 Obstwiese

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im südöstlichen Bereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Dithmarsen-Kaserne wird als extensiv gepflegte Obstwiese angelegt. Es sollen alte, landschaftstypische Obstsorten von Äpfeln, Kirschen, Zwetschgen und Birnen verwendet werden².

Gepflanzt werden Obstbaumhochstämme mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm in mind. 3 x verpflanzter Baumschulqualität. Die Bäume sind entsprechend ihrer Größe mit Baumpfählen zu sichern und vor Wildschaden zu schützen.

Die Fläche wird extensiv gepflegt. Dies bedeutet, dass eine Mahd nach dem 01. Juli durchgeführt wird. Das anfallende Obst kann genutzt werden. Schnittmaßnahmen zur Erhaltung der Bäume sind zugelassen.

Mit der Umsetzung dieser Maßnahme wird auch ein Ausgleich für den Verlust von Gehölzflächen im Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 erreicht, da die Obstwiese als landschaftstypisches Gehölzelement der historischen Kulturlandschaft am Ortsrand anzusehen ist. Die als Naturdenkmal geschützte Kiefer ist bei der Bepflanzung der Obstwiese zu berücksichtigen.

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 Auswirkungen auf die zu betrachtenden Belange der Umwelt werden anhand der gesetzli-

² Informationen zu alten Sorten können z.B. unter www.alte-obstsorten.de im Internet bezogen werden

chen 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 der Biogasanlage im Norden und des Gewerbegebietes im Westen) werden bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes insofern berücksichtigt, dass im nördlichen Planbereich aufgrund möglicher Immissionen der Biogasanlage Betriebsleiterwohnungen generell ausgeschlossen werden.

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 nicht zu erwarten.

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,

1. *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,*
2. *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,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."*

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 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 werden erhalten.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen und Kompensation

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

Die Gehölzflächen, die für die Bebauung gerodet werden, sind entsprechend des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Az.: IV 63-510.335/X 33-5120) vom 03.07.1998 als Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz zu betrachten und mit einem entsprechend höheren Ausgleichsfaktor in der Bilanzierung der Bebauungspläne zu berücksichtigen.

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 0,8 im Bereich der Gewerbegebiete und von 0,4 (versiegelbare Fläche 0,6) im Bereich der Versorgungsanlage zu erwarten. Hierdurch wird sich die Versiegelung innerhalb des Planbereichs von ca. 42.870 m² auf 51.850 m² um 8.980 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. 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. In den Bereichen der großflächigen Gehölzbereiche ist aufgrund der vorgefundenen Biotoptypen entsprechend des o.g. Runderlasses von einer **besonderen Bedeutung** für den Naturschutz auszugehen.

Das Ausgleichsverhältnis liegt auf den Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz entsprechend des Runderlasses aufgrund der schnellen Wiederherstellbarkeit der Gehölzflächen bei 1 : 1.

Die Neuversiegelung innerhalb des Planbereichs liegt bei 8.960 m². Entsprechend der oben dargestellten Flächenverhältnisse sind von der Neuversiegelung ca. 3.600 m² großflächige Gehölzflächen betroffen, die im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen sind. Die übrigen begrünten 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 besonderer Bedeutung für den Naturschutz
 $3.600 \text{ m}^2 \times 1 = 3.600 \text{ m}^2$ Ausgleichsfläche,

Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
 $5.380 \text{ m}^2 \times 0,5 = 2.690 \text{ m}^2$ Ausgleichsfläche,

Gesamtausgleichsfläche für Neuversiegelung von Bodenflächen
 $3.600 \text{ m}^2 + 2.690 \text{ m}^2 = \underline{6.290 \text{ m}^2}$.

Die Ausgleichsflächen werden auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft des Planbereichs

(5.070 m² extensiv gepflegte Mähwiesen) und auf der in der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Dithmarsen-Kaserne dargestellten Maßnahmenfläche im Südosten (1.220 m²) zur Verfügung gestellt.

Der Verlust von Gehölzgruppen wird hier durch die Neuanlage einer Obstwiese mit alten Obstsorten am Rand des Gesamtplanbereiches des Kasernengeländes ausgeglichen (siehe Kap. 9.10.3).

Mit der Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahmen ist der zusätzliche Eingriff durch weitergehende Bodenversiegelung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 26 ausgleichbar.

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 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 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 das im Plangebiet vorhandene 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 von Gehölzflächen 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 nicht zu erwarten.

Vermeidung von Auswirkungen

Eine Vermeidung von Auswirkungen durch die veränderte Planung ist nicht notwendig.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen und Kompensation

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

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 Landschaftsbild 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 m vorgesehen. Die Firsthöhen im zentral gelegenen Versorgungsbereich sind mit max. 8 m festgesetzt.

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. Hierzu zählt die mit einem Erhaltungsgebot versehene Baumreihe im Baufeld 1 und Fläche für die Erhaltung von Gehölzen östlich des Schrumer Weges.

Die gestaffelte Festsetzung der maximalen Bauhöhen wird darüber hinaus zusätzliche Eingriffe in das Landschaftsbild verhindern. Dies gilt vor allem für die im nördlichen Planbereich gelegenen Gebäude.

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.

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 im Umweltbericht

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.

9.8 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.

9.9 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 der Gemeinde Albersdorf soll östlich der Ortslage die Teilnachnutzung der Dithmarsen-Kaserne entsprechend eines vorliegenden Entwicklungsgutachtens als Gewerbegebiete 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 sollen soweit notwendig im Rahmen von Schallgutachten bei der Bauantragstellung ermittelt und bei der Umsetzung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. 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 Lebensraumpotenziale für Tierarten (Brutvögel) vorhanden. Hier sind vor allem sog. Allerweltsarten zu erwarten. Die vorhandene Wasserfläche ist als Regenrückhaltebecken technisch genutzt und weist nur eingeschränkt Lebensraumqualität für Amphibien auf.

Auswirkungen auf besonders oder streng geschützte Arten sind aufgrund der unterdurchschnittlichen 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. Im Bereich der großflächigen Gehölzbereiche sind erhöhte Faktoren bei der Festlegung von Ausgleichsflächen angesetzt worden. Der Ausgleich für die Auswirkungen dieser zusätzlichen Versiegelungen erfolgt mit einer Gesamtfläche von 6.280 m² innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes.

Wasser: Die Planbereichsflächen sind bereits zu großen Teilen versiegelt, so dass weitere Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung durch die geplanten Vorhaben nicht zu erwarten sind. Anfallendes Niederschlagswasser wird derzeit über das vorhandene Regenrückhaltebecken verdunstet bzw. geregelt an die Vorflut abgegeben. Das Regenrückhaltebecken bleibt erhalten und sorgt weiterhin für den geregelten 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 Arten und Lebensgemeinschaften sowie für den Menschen sind durch die Planungen aufgrund der häufigen Winde und des ausgeglichenen Gesamtklimas nicht zu erwarten.

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 Gehölzflächen erreicht werden.

Die Staffelung der maximalen Firsthöhen wird zusätzliche Eingriffe in das Landschaftsbild verhindern. Derzeit liegen die Firsthöhen bei 6 bis 8 m. Geplant sind im nördlichen Bereich Höhen von max. 10 m und im sonstigen Bereich von max. 12 m.

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

Albersdorf, _____.____.2008

Bürgermeister

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

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 18005 (1987/2002) Schallschutz im Städtebau - Deutsches Institut für Normung e.V. (Hrsg.) - Beuth Verlag GmbH – Berlin

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 25.6.2005 (BGBl. I S. 1757), zul. geä. durch Gesetz vom 24.6.2005 (BGBl. I S. 1794)

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

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)

11. Anlagen

11.1 Anlage 1: Zusammenfassende Erklärung

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 des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Albersdorf Nr. 26 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.

In den im Kasernengelände vorhandenen Gehölzflächen sind zwar Lebensraumpotentiale für Tierarten (Brutvögel) vorhanden, hier wird aber aufgrund der meist isolierten und kleinflächigen Lagen und 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 Auswirkungen auf besonders oder streng geschützte Arten nicht zu erwarten sind.

Im Bereich der Bodenversiegelung wird es aufgrund der Nachfolgenutzungen zu zusätzlichen Versiegelungen von 6.280 m² im Plangebiet kommen. Die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen als Ausgleich für die Bodenversiegelung können innerhalb des ehemaligen Kasernengebietes durchgeführt werden.

Gleiches gilt für die Umwandlung der im Plangebiet vorhandenen Waldfläche, für die ebenfalls im Kasernengebiet Waldneuanpflanzungen realisiert werden. Die Realisierung dieser Kompensationsmaßnahmen wird durch den Abschluss eines entsprechenden städtebaulichen Vertrages 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. 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 und keine erneute Entwurfsänderung erforderlich machten.

Die dort vorgebrachten Hinweise bezüglich verschiedener Erschließungsanforderungen zur Regen- und Schmutzwasserentsorgung, zur Waldumwandlung oder zur Löschwasserversorgung wurden als zusätzliche Erläuterungen in den Begründungs-

text mit aufgenommen. Änderungen im Teil A oder B des Bebauungsplanes waren hierfür nicht erforderlich, so dass im September 2008 durch die Gemeindevertretung der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Albersdorf, _____.____.2008

Bürgermeister