



# **Gemeinde Luftkurort Albersdorf**

## **Begründung** zur 3. Änderung

Bebauungsplan Nr. 14  
„Hogen Haid“



Endfassung

# Gemeinde Luftkurort Albersdorf - Landkreis Dithmarschen

## Begründung zur 3. Änderung des

## Bebauungsplans Nr. 14 „Hogen Haid“ Endfassung

für das „Gebiet westlich der bebauten Ortslage zwischen der Landesstraße 316 und der Kreisstraße 40 im westliche Anschluss an das Gewerbegebiet „Dithmarsenpark“ in der Gemeinde Albersdorf (Flurstücke 18 /5 (tlw.), 18/7, 18/11, 18/13 und 71-75 der Flur 19, Gemarkung Albersdorf)

Bearbeitungsstand: Mai 2011

### Auftraggeber

Willner Immobilienverwaltung  
Herr Holger Willner  
Hogen Haid 8-10  
25767 Albersdorf

### Bearbeitung des B-Plans

BORNHOLDT Ingenieure GmbH  
Niederlassung Potsdam  
Gutenbergstraße 63  
14467 Potsdam  
Tel.: 0331/740 91 42

### **Bearbeiter:**

Dipl.-Ing. Jan Bornholdt  
Dipl.-Ing. Bärbel Bornholdt  
Susann Tesch

# INHALTSVERZEICHNIS

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN .....</b>                                      | <b>4</b>  |
| 1.1 Rechtsgrundlagen .....   | 4         |
| 1.2 Anlass und Ziele .....   | 4         |
| 1.3. Verfahren.....  | 5         |
| 1.4 Bestandssituation.....   | 5         |
| 1.5 Eingriffsregelung .....  | 5         |
| 1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....                              | 5         |
| 1.6.1 Flächennutzungsplan.....   | 5         |
| 1.6.2 Naturschutz / Umweltaspekte .....                                    | 5         |
| 1.7 Städtebauliches Konzept.....   | 6         |
| 1.7.1 Nutzungskonzept .....  | 6         |
| 1.7.2 Erschließungskonzept .....   | 7         |
| 1.7.3 Immissionsschutz .....   | 7         |
| <b>2. ÜBERSICHT DER FESTSETZUNGEN .....</b>                                | <b>9</b>  |
| 2.1 Städtebauliche Festsetzungen.....                                      | 9         |
| 2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....                               | 9         |
| 2.1.2 Bauweise /Überbaubare Grundstücksflächen /Stellung baulicher Anlagen | 10        |
| 2.1.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....              | 11        |
| 2.2 Technische Festsetzungen .....   | 11        |
| 2.2.1 Verkehrsflächen .....  | 11        |
| 2.2.2 Flächen für die Abwasserbeseitigung .....                            | 11        |
| 2.2.3 Immissionsschutz .....   | 11        |
| 2.2.4 Leitungsrechte.....  | 12        |
| 2.2.5 Flächen mit Nutzungsbeschränkungen .....                             | 12        |
| 2.3 Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) .....          | 12        |
| 2.4 Grünfestsetzungen .....  | 13        |
| 2.4.1 Öffentliche und private Grünflächen .....                            | 13        |
| 2.4.2 Geschützte Biotope .....   | 13        |
| 2.5 Nachrichtliche Übernahmen .....  | 14        |
| 2.6 Hinweise .....   | 15        |
| <b>3. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>                               | <b>16</b> |
| 3.1 Erschließung.....  | 16        |
| 3.2 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung.....                               | 16        |
| 3.3 Baugrund .....   | 16        |

|   |           |
|---|-----------|
| 3.4 Ausgleichsmaßnahmen .....   | 16        |
| 3.5 Städtebauliche Flächenbilanz .....                                    | 17        |
| <b>4. UMWELTBERICHT .....</b>   | <b>18</b> |
| 4.1 Einleitung .....  | 18        |
| 4.1.1 Kurzdarstellung der Bauleitplanung .....                            | 18        |
| 4.1.2 Ziele des Umweltschutzes .....                                      | 18        |
| 4.2 Bestand und Bewertung .....   | 18        |
| 4.2.1 Bestandsaufnahme.....   | 18        |
| 4.2.2 Prognose des Umweltzustands.....                                    | 20        |
| 4.2.3 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung / Vermeidung und Minimierung ..... | 21        |
| 4.2.4 Alternativen .....  | 25        |
| 4.3 Verfahren der Umweltprüfung / Kenntnisstand.....                      | 25        |
| 4.4 Geplante Überwachungsmaßnahmen .....                                  | 25        |
| 4.5 Zusammenfassung .....   | 25        |

# 1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

## 1.1 Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 9.2004 (I 2414); zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes v. 31.07.2009 (BGBl. I S.2585)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 85. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. 2009 S. 6)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 06. August 2009 (BGBl. 2009, Teil I Nr. 51, S. 2542), in Kraft getreten 01.03.2010
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landes-Naturschutzgesetz – LNatSchG Schleswig-Holstein) vom 24. Februar 2010, GVOBl Nr. 6 vom 26.02.2010 S. 301
- Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (LROPI) 1998 (Amtsbl. Schl.-H. S. 493) mit Teilfortschreibung 2004 v. 17.01.2005 (Amtsbl. Schl.-H. 2005 S. 99)
- Regionalplan für den Planungsraum IV (Fortschreibung 2005)
- Entwurf des Landesentwicklungsplan 2009 (LEP) des Landes Schleswig-Holstein (Feb. 2009 im Anhörungs- und Beteiligungsverfahren gem. § 7 (1) Landesplanungsgesetz

## 1.2 Anlass und Ziele

### Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Albersdorf hat am 23.09.2010 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 gefasst.

### Anlass / Planungserfordernis

1. Der Bebauungsplan Nr. 14 an der Schrumer Straße (K40) hat in seiner 2. Änderung eine Größe von ca. 4,0 ha und ist als Gewerbegebietsfläche ausgewiesen. Die Ausprägung des Gebiets soll zukünftig aber einer gemischten Nutzung aus Gewerbe und Wohnen zugeführt werden. Es sind Bereiche für nicht störende Gewerbebetriebe sowie für Wohnungsbau vorgesehen. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes soll zukünftig eine gestaffelte Nutzung als Mischgebietsfläche bzw. als eingeschränktes Gewerbegebiet möglich werden.
2. Die Gemeinde Albersdorf hat in ihrer 8. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) auch das Plangebiet des B-Plans Nr. 14 geändert. Im FNP der Gemeinde Albersdorf ist durch die 8. Änderung ein Mischgebiet für Wohnen und Gewerbe sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. In diesem Rahmen ist auch unter Einhaltung der Schutzerfordernisse sowie ohne Einschränkung der umgebenden Nutzung die geplante Nutzung durch Wohnen und nicht störendes Gewerbe möglich.

### **1.3. Verfahren**

Das Verfahren wird im normalen Verfahren für Bauleitpläne gem. der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan gem. § 10 BauGB erstellt. Der Umweltbericht zur Umweltprüfung gem. § 2a BauGB ist Bestandteil der Begründung in Kapitel 4.

### **1.4 Bestandssituation**

Das ca. 4,0 ha große Gebiet des Bebauungsplans Nr. 14 der Gemeinde Albersdorf ist derzeit als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Auf den Flurstücken 18 /5 (tlw.), 18/7, 18/11, 18/13 und 71-75 der Flur 19, Gemarkung Albersdorf stehen zur Zeit mehrere Hallen und Gewerbegebäude. Außerdem befindet sich dort die Straße Hogen Haid als Zufahrt für das Gewerbegebiet der Gemeinde. Die Flurstücke sind über eine gesonderte Erschließungsstraße erschlossen.

Der weitere Bereich der Flächen ist derzeit großflächig Rasen-/Brachfläche. Die Flächen sind überwiegend mit einem aufgeschütteten Lärmschutzwall zur Landesstraße 316 sowie zum Waldbestand umgeben.

### **1.5 Eingriffsregelung**

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

Da im vorliegenden Fall durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 eventuell weitere und andere Eingriffe ermöglicht werden, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzarbeiten.

### **1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet ist als Teil des Bebauungsplanes Nr. 14 Gemeinde Albersdorf mit Gebäuden und Infrastrukturen für die dort festgesetzte Gewerbenutzung mit einer GRZ von 0,53 (2. Änderung B-Plan Nr.14) bebaubar. Eine Bebauung mit Wohnhäusern ist außer in Ausnahmefällen für Betriebsleiterwohnungen ohne Änderung des verbindlichen Bauleitplans Nr. 14 nicht möglich.

#### **1.6.1 Flächennutzungsplan**

Nach der 8. Änderung stellt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Albersdorf für das von der 3. Bebauungsplanänderung betroffene Gebiet eine Mischgebietsfläche sowie Flächen für eingeschränkte Gewerbegebiete dar. Somit wird die Änderung des Bebauungsplans aus dem aktuell geänderten FNP entwickelt.

#### **1.6.2 Naturschutz / Umweltaspekte**

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

Im Landschaftsplan der Gemeinde Albersdorf ist die Fläche im Bestand noch als Ackerfläche dargestellt. Die Entwicklungskarte zeigt die Fläche bereits als Gewerbegebiet analog zum FNP. Der Landschaftsplan ist von der Naturschutzbehörde des Landkreises Dithmarschen festgestellt und damit behördenverbindlich.

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

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

100.000 qm oder mehr ist

UVP-pflichtig

20.000 qm bis weniger als 100.000 qm

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“

Da das Vorhaben den Wert von 100.000 qm festgesetzte Grundfläche nicht erreicht, muss keine obligatorische Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt werden. Der Wert von 20.000 qm festzusetzende Grundfläche wird erreicht. Da es sich hier um einen Bauleitplan gem. § 10 BauGB handelt, ist nach § 14 i. V. m. Anlage 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Strategische Umweltprüfung durchzuführen. Diese ist Gegenstand der Umweltprüfung gem. § 2a BauGB i. V. m. § 17 (2) UVPG in Kapitel 4.

## 1.7 Städtebauliches Konzept

### 1.7.1 Nutzungskonzept

Das Plangebiet weist als gestaffeltes Baugebiet unterschiedliche Bereiche für Gewerbe sowie Gewerbe und Wohnen in Mischnutzung auf. An der nördlichen Grenze zum ausgebauten Gewerbegebiet wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet, Teilfläche TF3, entstehen. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig die keine Störungen für angrenzende Wohn- oder Mischgebiete verursachen. Die Betriebe dürfen keine sonstigen erheblichen Störungen durch andere Immissionen, wie Staub, Abgase oder Gerüche verursachen. Im eingeschränkten Gewerbegebiet werden die bestehenden Betriebe weiterhin arbeiten. Sie erfüllen die Werte der TA Lärm für Mischgebiete. Außerdem werden weitere Betriebe angesiedelt, die den Auflagen des eingeschränkten Gewerbegebiets entsprechen.

Dabei sind großflächige Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs gem. §11 BauNVO im Gewerbegebiet aufgrund des wohnungsfernen Standorts nicht zulässig. Ausnahmen gelten jedoch für den Verkauf an Endverbraucher z. B. in Verbindung mit Produktions-, Reparatur- oder Kundendienstbetrieben, wenn dies dem Hauptbetrieb untergeordnet ist. Außerdem muss der Verkauf (Direktvermarktung) in unmittelbar räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb stehen.

Das Mischgebiet soll zu einem Standort für nicht störendes Gewerbe in Verbindung mit Wohnen entwickelt werden. Die Gewerbebetriebe werden sich im Mischgebiet zur nördlichen Straße und zu den bestehenden Gewerbeeinheiten hin orientieren. Teilfläche TF 2b ist dabei ausschließlich für Gewerbenutzung vorgesehen, während in der Teilfläche TF 2a auch Wohnen zugelassen werden soll. Damit bilden die Teilflächen einen weiteren Pufferstreifen zu den Gewerbeeinheiten nördlich des Plangebiets.

Im gewerbegeprägten Teil des Mischgebiets werden nur Betriebe angesiedelt, die von der Immission und Art der Nutzung mit dem Wohnen verträglich sind. Hier gelten maximale Richtpegelwerte gem. VDI-Richtlinie 2058 für Mischgebiete von tags 60 db(A) und nachts 45 db(A) für die Immissionen aus den Betrieben. Es sind dafür variable Grundstücke in Größen von 1.500 – 5.000 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Der wohnorientierte Teil des Mischgebiets wird als Teilfläche TF1 unmittelbar vor dem Lärmschutzwall im Süden angeordnet. Es sind Grundstücksgrößen von ca. 2.000 m<sup>2</sup> vorgesehen, die über eine Stichstraße von dem vorhandenen Kreisel aus erschlossen werden. Für diese Grundstücke ist der Schutz vor Lärmimmissionen von der Landesstraße 316 durch den neuen Lärmschutzwall weitgehend gegeben. Die straßenzugewandten Fenster- und Türöffnungen der geplanten Gebäude sollen mit gedämmten Lüftungen sowie Schallschutzfenstern ausgerüstet werden.

### **1.7.2 Erschließungskonzept**

#### **Straßen und Wege**

Die straßenseitige Erschließung erfolgt über die Straße Hogen Haid, welche das Plangebiet nördlich tangiert. Von hier ausgehend ist eine Erschließungsstraße in das ehemalige Gewerbegebiet hineingezogen worden. Diese endet in einem Kreisell an dem auch technische Erschließungseinrichtungen angeordnet sind.

Die Haupterschließungsstraße und die untergeordneten Straßen sind als Privatstraßen geplant. Im nordöstlichen Teil ist die Haupterschließungsstraße einseitig mit einem 1,50 m breiten, derzeit erdgebundenen Gehweg versehen. Der Raum für die Fahrbahn ist 4,75 m und die Bankette zu den Grundstücken je 0,25 m breit, so dass der Verkehrsraum 6,75 m ausmacht. Zukünftig sollen beidseitig 1,50 m breite Gehwege errichtet werden. Der Verkehrsraum ist dann 8,50 m breit.

Die Stichstraße im Bereich der Wohnnutzung ist durchgängig 4,50 m inkl. der Bankette zu beiden Seiten breit und weist keine Trennung der Verkehrsarten auf. Nach der Auslegung des Entwurfes wurde die Stichstraße auf Wunsch des Investors zur besseren Erschließung der Grundstücke leicht nach Süden verschwenkt und verlängert.

#### **Wasser**

Das Niederschlagswasser der nördlichen Flächen des Plangebiets (TF3 und TF2a) wird im Freigefälle in die Regenwasserkanalisation der Gemeinde Albersdorf geleitet.

Das Plangebiet zeichnet sich durch sandigen, versickerungsfähigen Boden aus. Nur in der äußersten südöstlichen Ecke findet sich ein Bereich mit lehmigen Bodenschichten, die nicht zur Versickerung taugen. Grund- bzw. Schichtenwasser tritt durchgängig bei Tiefen zwischen 1,90 bis 3,30 m unter OK Gelände auf.

Zur Versickerung des Niederschlagswassers von den südlichen Teilflächen TF1 und TF2b des Plangebiets ist die Anlage einer Sickermulde in Form eines flachen Grabens entlang des südlichen und westlichen Walls vorgesehen. Die Sickermulde soll in mehrere Segmente unterteilt werden, um einen oberflächlichen Abfluss des Wassers zu verhindern. Die anzubindenden Flächen und Gebäude werden über offene Rinnen oder kleinere Leitungen an die Mulde angeschlossen.

#### **Ver- und Entsorgung**

Das vorhandene Plangebiet ist an die Straße Hogen Haid angebunden, in der die notwendigen Medien anliegen. Über die Erschließung mit der oben beschriebenen Straße werden von dort aus die Ver- und Entsorgungsleitungen in das Plangebiet gezogen. Dies betrifft Trink-, Regen- und Schmutzwasser sowie Strom, Gas, Telefon und andere Kabel.

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

An der Anbindung der Straße Hogen Haid in das Plangebiet wird die Möglichkeit zum Abstellen von Müllcontainern geschaffen. Hier soll der Müll von allen durch die Privatstraße erschlossenen Grundstücken zur Abfuhr gesammelt werden.

### **1.7.3 Immissionsschutz**

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse ist der Schutz vor Immissionen unerlässlich. Dabei ist hier vor allem auf die Immissionen durch die angrenzende Gewerbenutzung sowie den Straßenverkehr abzuheben. Zum Schutze vor übermäßigen Immissionen wird z. B. die Festsetzung zum verkehrsberuhigten Bereich getroffen.

Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu dem geplanten Mischgebiet mit Wohnfunktion im selben Plangebiet ist die Festsetzung eines nicht eingeschränkten Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO auszuschließen, wenn nicht zusätzliche Einschränkungen der zulässigen Schallemissionen vorgenommen werden. Deshalb wird das Planungsgebiet auf der Teilfläche TF3 als ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt, dessen Emissionsverhalten lediglich dem eines Mischgebietes (MI) entspricht. Damit sind nur solche gewerblichen Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Bei der Ermittlung der zulässigen Schallimmissionen wurden sowohl die Nutzungsabsichten der bestehenden Betriebe als auch

die zu erwartenden Schallemissionen aus dem übrigen Misch- und Gewerbegebiet berücksichtigt.

Es wurden zwei Gutachten zu Schallimmissionen von der Fa. Schallschutz Nord GmbH für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 erarbeitet.

Das Gutachten zum Gewerbelärm wurde nach Rücksprache mit dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Itzehoe (LLUR) noch einmal überarbeitet. Dies war aufgrund geänderter Rahmenbedingungen im Plangebiet sowie der Stellungnahme des LLUR notwendig. Das Gutachten zum Lärm aus den angrenzenden sowie den gebietsinternen Betrieben hat die Schallpegel gemessen und daraus Beurteilungspegel ermittelt. Nachdem die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete angelegt wurden, kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis.

- Der Grenzwert von max. 60 db(A) tagsüber wird in den Mischgebieten vollständig eingehalten.
- Der Grenzwert von max. 45 db(A) nachts wird in den Teilflächen TF1 und 2a des Mischgebiets eingehalten. Auf geringfügigen Bereichen der Teilfläche TF2b liegt die Belastung in mehr als 10 Nächten im Jahr über 45 db(A). Daher wird hier eine Wohnnutzung ausgeschlossen.
- Die nächtliche Überschreitung resultiert aus der Anlieferung und dem Transport von Getreide auf dem Gelände der Raiffeisen HaGe. Dabei wird ältere Technik, wie z. B. Muldenkipper, eingesetzt.

Die Überschreitung der nächtlichen Werte ist nur für den ausschließlich gewerblich genutzten Teil der TF2b des Mischgebiets nachgewiesen. Daher sollen hier auch keine untergeordneten Wohneinheiten errichtet werden.

Um jedoch die zeitweilige, nächtliche Lärmbelastung von der Raiffeisen HaGe für das gesamte Mischgebiet auszuschließen, ist die Errichtung einer Lärmschutzwand nach Vorgaben des Gutachters vorgesehen. Diese wird entsprechend in der Satzung festgesetzt. Die Lärmschutzwand wird durchgehend eine Höhe von 5,0 m über dem Gelände der Raiffeisen HaGe aufweisen. Nur im Übergang zur Straße Hogen Haid im nördlichen Bereich der Teilfläche TF3 wird die Lärmschutzwand aus gestalterischen Gründen in 3 Schritten von je 3,0 m Länge jeweils um 1,0 m abgesenkt und erreicht so an der Straße Hogen Haid eine Höhe von 2,0 m. Diese Maßnahme hat nur Einfluss auf die Immissionsbelastung der Fläche TF3, in der die Werte der TA Lärm für Gewerbegebiete einzuhalten sind und auch werden.

Das Gutachten zum Verkehrslärm von der Landesstraße L316 hat Daten zur Verkehrszählung des Landesbetriebs für Straßenbau und Verkehrswesen aus dem Jahre 2005 ausgewertet. Insbesondere wurden die Wirkungen auf den südwestlichen Bereich des Mischgebiets untersucht.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

- Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden im südlichen Mischgebiet TF1 und TF2b teilweise überschritten. Dies betrifft die Werte von 50 db(A) nachts für die Obergeschosse im 1. OG in 5,0 m Höhe über dem Boden.
- Der Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung von 54 db(A) nachts wird auch im 1. OG. 5,0 m über dem Boden eingehalten.
- Es wurden Lärmpegelbereiche (II und III) in den Mischgebietsflächen definiert und aufgrund der Belastung durch Gewerbelärm sowie nur geringfügiger nächtlicher Abnahme des Verkehrslärmpegels um eine Klasse hochgestuft. Damit sind die Lärmpegelbereiche III und IV im wohngeprägten Mischgebiet erreicht.
- Es wurden Vorschläge zur Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen getroffen.

Da für die von der Lärmquelle (L316) abgewandten Gebäudeseiten der maßgebliche Außenlärmpegel ohne Nachweis bei offener Bauweise um 5 db(A) reduziert werden kann, sind nur an den straßenzugewandten und seitlichen Gebäudeseiten Maßnahmen notwendig.

Da die geforderten Werte im obersten Geschoss (ausgebautes Dach – 7,5 m Höhe) der Teilflächen TF1 und TF2a nicht eingehalten werden können, muss hier mittels einer Festsetzung die Nutzung mit Schlafräumen ausgeschlossen werden.

Der von der südlich der L316 gelegenen Bahnanlage ausgehende maximale Schallpegel ist für das Plangebiet nicht relevant.

## 2. ÜBERSICHT DER FESTSETZUNGEN

Im Folgenden werden die in der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 neu zu treffenden Festsetzungen dargestellt.

Die textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 der Gemeinde Albersdorf (genehmigt: 03/1999) werden damit außer Kraft gesetzt.

### 2.1 Städtebauliche Festsetzungen

#### 2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baugebietsflächen des neuen Misch- und Gewerbegebietes werden in verschiedene Bereiche unterteilt. Der Übergang zwischen Gewerbe-, Misch- und Wohnnutzung ist nach dem Grundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) so zu gestalten, dass schutzwürdige Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Deshalb wird die nördliche Fläche in gesamter Breite als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) in Verbindung mit einer Beschränkung auf einen Richtpegelwert von tags 60 dB(A) und nachts 45 d(B)A festgesetzt (s. Kapitel 2.2.3 Immissionsschutz u. Nutzungskonzept).

In Anlehnung an den Bestand wurde das Maß der baulichen Nutzung im GEE mit II-geschossig und einer Grundflächenzahl GRZ 0,8 festgesetzt. In Verbindung mit den Trauf- und Firsthöhen ist damit der Neubau von Hallen zulässig, die proportional den bestehenden Hallen entsprechen. Für die Geschossflächenzahlen wurde ebenfalls der Bestand berücksichtigt. Im nördlichen Bereich des Plangebiets auf der TF 3 wird eine GFZ von 2,2 festgesetzt.

Gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO sind Gewerbebetriebe aller Art im GE zulässig. Im gesamten Plangebiet sollen Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs nicht zulässig sein. Ausnahmen bilden solche Verkaufs- und Ausstellungsflächen / Einzelhandelsbetriebe, die einem produktions-, wartungs- oder kundendienstorientierten Hauptbetrieb untergeordnet sind. Dabei sollen maximal 250 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig sein. Für bestimmte Branchen ist ausnahmsweise die Überschreitung der Grenze von 250 m<sup>2</sup> bis zur Grenze der Großflächigkeit gem. § 11 (3) BauNVO möglich.

Im Mischgebiet Gewerbe (TF 2a + b) wird in Ausnutzung der Obergrenzen der BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,6 und im TF2b eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Damit soll ein möglichst weiter Spielraum für verschiedene Interessenten erhalten bleiben. Außerdem kann eine zweigeschossige Bebauung den möglichen Gewerbelärm aus dem bestehenden Gewerbegebiet wirksamer dämpfen.

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

*Das Mischgebiet auf Teilfläche TF1 dient vorwiegend dem Wohnen. Die zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 3-8 BauNVO werden ausgeschlossen. Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig. In den ausgebauten Dachgeschossen der Teilflächen TF1 und TF2a sind Schlafräume unzulässig.*

*Im Mischgebiet auf Teilfläche TF2a werden die zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 7-8 BauNVO ausgeschlossen. Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.*

*Im Mischgebiet auf Teilfläche TF 2b sind Wohngebäude nicht zulässig. Die zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 7-8 BauNVO werden ausgeschlossen. Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.*

*Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) auf Teilfläche TF3 sind Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig.*

*Einzelhandelsbetriebe sind im Mischgebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig. Ausnahmsweise sind solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die*

- nicht mit Waren des täglichen Bedarfs handeln,*
- einem produktions-, wartungs- oder kundendienstorientierten Hauptbetrieb untergeordnet sind,*
- zu diesem in räumlich-funktionalem, direkten Zusammenhang stehen und*
- maximal 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweisen.*

*Ausnahmen über das Maß von 250 m<sup>2</sup> hinaus bis zur Grenze der Großflächigkeit gem. § 11 (3) BauNVO werden nur für Produktions- und Handwerksbetriebe des KFZ-Handwerks, des Holzverarbeitenden Bereichs oder des Baustoff- und Gartenbedarfs zugelassen. Auf eine Unterordnung des Einzelhandels unter den Hauptbetrieb wird in diesen Fällen verzichtet."*

Die Grundflächenzahl im Mischgebiet Teilfläche TF1 (Wohnen) wird auf 0,3 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Baugebiet auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt. Der Ausbau des Daches gemäß der Landesbauordnung (§ 2 (7) LBO 2009 S-H) auf weniger als  $\frac{3}{4}$  der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses ist in den Teilflächen TF1, TF2a und TF3 zulässig. Diese Art der Bebauung ermöglicht die Errichtung verschiedener gängiger Gebäudeformen, wie Stadtvillen, ein-zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dach bzw. Staffelgeschoss aber auch hohe Kniestöcke bei flacher Dachneigung.

### **2.1.2 Bauweise /Überbaubare Grundstücksflächen /Stellung baulicher Anlagen**

Im gesamten Baugebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es werden Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Länge von 50 m zugelassen.

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

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

Um im Baugebiet ähnliche Gebäudehöhen zu erreichen, werden im eingeschränkten Gewerbegebiet TF3 sowie in den Teilflächen TF2a+b des Mischgebiets maximale Firsthöhen von 12,0 m bestimmt. Für die Wohngebäude in der Teilfläche TF1 wird eine maximale Firsthöhe von 9,5 m bestimmt.

Um im Zusammenspiel mit der in der Satzung festgesetzten Schallschutzwand (3,50m hoch) in den Teilflächen TF2b und TF3 einen lt. Gutachten ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten, müssen auch die Gebäude eine Mindesthöhe von 3,50 m aufweisen. Dies gilt auch für zukünftig zu errichtende Gebäude oder Wände. Damit ergibt sich dann der Schallschutzschirm von 5,0 m Höhe über dem angrenzenden, 1,50 m tiefer gelegenen Gelände der Raiffeisen HaGe.

#### „2. Höhe baulicher Anlagen (§9 (1) BauGB i.V.m. §16 (2) Nr. 4 BauNVO):

*Gebäude im eingeschränkten Gewerbegebiet Teilfläche TF3 sowie im Mischgebiet Teilflächen TF2a+b dürfen 12,0 m Firsthöhe nicht überschreiten. Gebäude- und Schallschutzwände auf den Teilflächen TF2b und 3, die in funktionalem Zusammenhang mit der festgesetzten Schallschutzwand stehen oder errichtet werden, müssen eine Mindesthöhe von 3,50 m aufweisen.*

*Gebäude im Mischgebiet Teilfläche TF1 dürfen 9,5 m Firsthöhe nicht überschreiten.*

*Bezugspunkt für die Firsthöhen ist jeweils die mittlere Höhe der vor dem Baugrundstück gelegenen, befahrbaren Verkehrsfläche."*

Um zu verhindern, dass in den südlichen, tiefergelegenen Teilflächen hohe Aufschüttungen o. ä. entstehen, wird dort die maximale Sockelhöhe über der angrenzenden Verkehrsanlage festgesetzt. Diese soll nicht mehr als 0,5 Meter betragen.

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

*Die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte, darf in den Teilflächen TF1 und TF2b nicht mehr als 0,5 m über der befahrbaren Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück liegen."*

### **2.1.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

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

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

Für die Nutzung von regenerativer Energie im Baugebiet wird die Möglichkeit eröffnet entsprechende Anlagen, wie Solarthermie, Photovoltaik, Windkraftträder zu nutzen. Für diese Anlagen und insbesondere für Windkraftträder gilt, dass lediglich Einzelanlagen als untergeordnete Nebenanlage im Rahmen der privilegierten Hauptnutzung zum überwiegenden Eigenverbrauch zulässig sein sollen.

#### „4. Nebenanlagen (§9 (1) BauGB i. V. m. §14 (2) BauNVO):

*Anlagen für erneuerbare Energien, wie Windkraftanlagen, Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerke, sind als Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO als Ausnahmen im Plangebiet zulässig.“*

## **2.2 Technische Festsetzungen**

### **2.2.1 Verkehrsflächen**

Das Erschließungskonzept sieht den Anschluss des Plangebietes an die Straße Hogen Haid vor. Die bereits bestehende Erschließungsstraße wird weiter genutzt und durch eine Stichstraße zur Erschließung der südwestlichen Teilflächen ergänzt.

Nach der Auslegung des Entwurfes wurde die Stichstraße auf Wunsch des Investors zur besseren Erschließung der Grundstücke leicht nach Süden verschwenkt und verlängert.

Die gesamten Erschließungsstraßen sollen als verkehrsberuhigter Bereich, ohne aufwendige Trennung der Verkehrsarten, errichtet werden. Nur entlang der Haupteinschließung soll ein beidseitiger Gehweg angelegt werden. Stellplätze werden nicht im Straßenraum integriert, diese sind gem. LBO S-H auf den Grundstücken nachzuweisen.

### **2.2.2 Flächen für die Abwasserbeseitigung**

Die Situation des Grund- und Oberflächenwassers ist im Plangebiet durch Grund- und Schichtenwasserstände von 1,9 bis 3,3 m unter Flur geprägt. Die anstehenden Böden sind bis auf einen kleinen Abschnitt im Südosten gut versickerungsfähig (s. Kapitel 3.3). Davon soll durch die Anlage von Versickerungsmulden vor dem Lärmschutzwall im Süden und Südwesten des Plangebietes Gebrauch gemacht werden.

In diesen Mulden werden allerdings nur die tiefergelegenen Flächen der Teilflächen TF1 und TF2b entwässern. Diese Flächen liegen gegenüber dem Regenwasserkanal in der Straße Hogen Haid so tief, dass eine Entwässerung im Freigefälle hier nicht möglich ist.

Alle anderen Flächen werden an die Regenwasserkanalisation der Gemeinde angeschlossen.

#### „5. Flächen für die Versickerung und die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§9 (1) Nr. 14 BauGB)

*„Auf den dafür vorgesehenen Flächen ist im südlichen und südwestlichen Bereich des Plangebietes eine Mulde für die Versickerung des Niederschlagswassers der Teilflächen TF1 sowie TF2b und für die Regenrückhaltung anzulegen.“*

### **2.2.3 Immissionsschutz**

Um für die geplante Wohnbebauung in den Mischgebieten einen Schutz vor Schallimmissionen von den bestehenden und geplanten Gewerbebetrieben zu schaffen, sind Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich. Außerdem müssen Vorkehrungen zum Schutz vor

Schallimmissionen aus dem nördlich und östlich angrenzenden Gewerbegebiet sowie der Landesstraße L316 getroffen werden.

Für die bestehenden und geplanten Betriebe im eingeschränkten Gewerbegebiet auf Teilfläche TF3 werden maximale Schallleistungspegel festgesetzt, die den Grenzwerten der TA Lärm für Mischgebiete entsprechen.

„6. Lärmschutz (§9 (1) Nr. 24 BauGB u. § 1(4)2 BauNVO)

*Auf der Teilfläche TF3 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen flächenbezogene Schalleistungspegel von tags 60 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts von 45 dB(A)/m<sup>2</sup> nicht überschreiten.“*

Auf der wohngepprägten Teilfläche TF1 sowie der Mischgebietsfläche TF2a sind zum Schutz vor Immissionen aus dem Straßenverkehr außerdem Festsetzungen zur Ausstattung der Wohngebäude mit Schallschutzfenstern zu treffen.

„7. Immissionsschutzeinrichtungen (§9 (1) Nr.24 BauGB)“ :

*An allen der L316 zugewandten sowie seitlichen Fronten der Wohngebäudekörper auf den Teilflächen TF1 und TF2a sind schallgedämmte Lüftungen in Wohn- und Schlafräumen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.*

*Alle diese Wohn- und Schlafräume sind mit Fenstern der Schallschutzklasse 4 auszustatten.“*

An der östlichen Plangebietsgrenze zum Grundstück der Raiffeisen HaGe wird zwischen den Gebäuden eine Schallschutzwand von 3,50 m Höhe auf dem vorhandenen Wall errichtet. Somit ergeben sich aufgrund des Geländesprungs von 1,50 m zum Raiffeisen-Gelände 5,0 m hohe Schallschutzschirme. Die Schallschutzwand wird in der Satzung gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

## **2.2.4 Leitungsrechte**

Im Plangebiet befinden sich Leitungen für die Fernwärme, die von Nordost nach Südwest verlaufen. Es werden Leitungsrechte für die Betreiber der Fernwärmeleitung festgesetzt.

Da die bestehende und künftige Verkehrsflächen im Plangebiet als Privatstraße vorgesehen sind, ist für den Betrieb und die Unterhaltung der Trinkwasserleitung ein Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der Leitung, in diesem Falle zur Zeit der Wasserverband Süderdithmarschen, festzusetzen.

„8. Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB):“

*Die festgesetzten Leitungsrechte gelten zugunsten des Betreibers der Leitungen. Sie umfassen auch das Recht zur Unterhaltung der unterirdisch verlegten Leitungen. Nutzungen welche die Unterhaltung beeinträchtigen können sind unzulässig.“*

## **2.2.5 Flächen mit Nutzungsbeschränkungen**

An der Grenze zwischen dem Plangebiet und der Standortverwaltung ist ein mindestens 3m breiter Streifen von allen Nutzungen sowie Baumpflanzungen u. ä. freizuhalten. Das Grundstück der Standortverwaltung gilt als militärischer Sicherheitsbereich.

Es wird eine Freihaltezone mit den Nutzungsbeschränkungen zum militärischen Sicherheitsbereich festgesetzt.

## **2.3 Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)**

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

Prinzipiell soll den potenziellen Bauherren in den neuen Teilflächen des Mischgebiets gestalterische Freiheit zugebilligt werden. Da sich das Mischgebiet in bzw. an einem Gewerbegebiet befindet, sind gestalterische Vorgaben kaum nötig bzw. möglich. Es sollten keine zu großen Diskrepanzen zwischen Bestand und neuer Bebauung auftreten.

Die **Fassadengestaltung** beeinflusst in erheblichem Maß die Erscheinungsform eines Baugebiets. Durch untypische Materialien oder grelle Farben kann das Ortsbild erheblich verunstaltet werden. Daher erfolgt in der Teilfläche TF1 die Beschränkung der zu verwendenden Farben für die Wohngebäude.

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

*„9. Fassaden in der TF 1 sind ausschließlich in rotem, gelbem, anthrazitfarbenen oder weißem Ziegelmauerwerk und Putz sowie in Holz zugelassen.“*

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

Das Gebiet soll in der Teilfläche TF1 einen eigenen Charakter erhalten, der aber dennoch seine Integration in die dörfliche Umgebung zeigt. In Anpassung an die umgebende Bebauung wird daher eine Festsetzung zu Art und Farbe der Dacheindeckung getroffen.

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

*„10. Als Dachformen sind auf der Teilfläche TF 1 Sattel -, Zelt-, Pult-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.*

*Die Dacheindeckung auf Teilfläche TF 1 ist in roten, rot-braunen, schwarzen oder dunkelgrauen (anthrazit) sowie dunkelgrünen Ziegeln oder Dachsteinen zulässig. Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik sind auch abweichend von den gestalterischen Vorgaben grundsätzlich zulässig.*

*Die Dachneigung der Gebäude auf der Teilfläche TF 1 darf 45 Grad nicht überschreiten.“*

## 2.4 Grünfestsetzungen

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

### 2.4.1 Öffentliche und private Grünflächen

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

Bei den Festsetzungen handelt es sich um:

- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25 a BauGB)

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

*Auf dem neu angelegten Lärmschutzwall im Süden und Westen des Plangebiets sind einheimische Bäume und Gehölze zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei sind die Pflanzenwahl, die Pflanzenqualität und Menge am bestehenden Knick zu orientieren. Es ist alle 30 m ein Großbaum als 'Überhälter' zu pflanzen.“*

### 2.4.2 Geschützte Biotop

Der bestehende Knick an der Landstraße 316 ist als geschütztes Biotop gem. § 21 (1) Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG S-H) festzusetzen.

## 2.5 Nachrichtliche Übernahmen

Als nachrichtliche Übernahmen werden die notwendigen Anbauverbotszonen und Schutzstreifen aufgrund anderer Gesetze dargestellt.

Die **Anbauverbotszone** gem. § 29 Straßen- und Wegegesetz S-H (StrWG) an der Landesstraße 316 ist 20m von der Fahrbahnkante der durch Kraftfahrzeuge befahrbaren Straße im Bebauungsplan darzustellen.

### § 29 Anbauverbote

*(1) Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten jeder Art an*

*a) Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m und*

*b) Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m,*

*jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.*

*(2) Anlagen der Außenwerbung an Straßen nach Absatz 1 stehen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt den Hochbauten gleich. An Brücken und im Luftraum über diesen Straßen ist eine Außenwerbung nicht gestattet. Absatz 1 gilt entsprechend auch für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs; weitergehende Vorschriften bleiben unberührt.*

Außerdem ist zu beachten, dass nach § 30 (1) StrWG S-H die Genehmigungen baulicher Anlagen in einem 40m breiten Streifen längs der Landestraße der Zustimmung des Straßenbaulastträgers bedürfen.

Der § 24 (1) Landes-Wald-Gesetz S-H regelt die Einhaltung eines **Waldschutzstreifens** für baugenehmigungspflichtige Vorhaben. Dieser Schutzstreifen ist gem. § 24 (2) LWaldG S-H auch in Bebauungsplänen darzustellen. Er umfasst lt. Landes-Wald-Gesetz einen 30 m breiten Streifen vor dem Waldbestand.

### § 24 Waldschutzstreifen

*(1) Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldschutzstreifen) durchzuführen. Satz 1 gilt nicht für genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben gemäß § 69 der Landesbauordnung sowie für Anlagen des öffentlichen Verkehrs, jeweils mit Ausnahme von Gebäuden.*

*(2) Der Waldschutzstreifen ist nachrichtlich in die Bebauungspläne oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches aufzunehmen. Die zuständige Bauaufsichtsbehörde kann Unterschreitungen des Abstandes im Einvernehmen mit der Forstbehörde zulassen, wenn eine Gefährdung nach Absatz 1 Satz 1 nicht zu besorgen ist. Ist die Unterschreitung Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Vorhabens in Gebieten mit Bebauungsplänen oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches, erfolgt die Entscheidung bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes oder der Satzung.*

Der Waldschutzstreifen im Plangebiet soll aufgrund verschiedener Aspekte auf 25 m für Hauptgebäude und auf 20 m für Nebengebäude gestaffelt reduziert werden. Diese Aspekte sind:

- Die Art des Waldbestands als Windschutzpflanzung angelegter Reinbestand aus Spitzahorn (*Acer platanoides*) mit jungen, standfesten Bäumen geringer Höhe von maximal 20 Metern
- Der vorhandene ca. 3,0 - 4,0 m hohe Wall vor dem Waldbestand bietet Schutz vor ggf. durch Windwurf o. a. umstürzenden Bäumen
- Die Beheizung der geplanten Wohngebäude findet ausschließlich mit Fernwärme statt, so dass keine Gefahr von Funkenflug o. ä. durch die Heizungsanlagen besteht.
- Die Art der Bebauung in lockerer Art und Weise auf großzügigen Grundstücken

Auch mit einem gestaffelten Schutzstreifen von 20 - 25m ist daher ein ausreichender Schutz für den Wald sowie die neue Bebauung gegeben. Es wird gem. § 24 (2) LWald S-H eine

Entscheidung zur Unterschreitung im Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 angeregt.

### **Isophone**

Neben den Schutzstreifen wird auch die durch das Schallschutzgutachten ermittelte Linie der Isophone für die 45 db(A)-Belastung in der Nacht nachrichtlich übernommen und in der Satzung dargestellt. Die Isophone für 45 db(A) nachts verläuft an dieser Stelle bei Zugrundelegung eines Schallschutzschirmes von insgesamt mind. 5,0 m Höhe zum Gelände der Raiffeisen HaGe an der östlichen Plangebietsgrenze.

## **2.6 Hinweise**

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

Die Sicherung der Zufahrtmöglichkeit für die Feuerwehr ist in Abstimmung mit der Gemeinde Albersdorf durch den Grundstückseigentümer zu regeln. Zufahrten, Verkehrswege und Wendehammer sind gem. DIN 14090 zu planen und auszuführen.

Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Verfärbungen entdeckt werden, ist lt. § 15 DSchG die Denkmalschutzbehörde unverzüglich durch den Eigentümer und Leiter der Arbeiten zu benachrichtigen. Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Odderade, Schutzzone III A.

### 3. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

#### 3.1 Erschließung

Der Erschließungsträger, die Willner Immobilienverwaltung, wird zur Bebauung der Grundstücke die Erschließung von der bestehenden Straße im Plangebiet weiterführen und sichern.

Das Baugebiet ist durch die Straße Hogen Haid an das gemeindliche Straßennetz angeschlossen.

Alle Ver- und Versorgungsleitungen liegen in der Straße Hogen Haid bzw. der vorhandenen Erschließungsstraße an, sie können in das neu zu erschließende Gebiet verlängert werden. Für alle Versorgungsträger werden Trassen in ausreichender Breite und Tiefe entsprechend den Vorschriften vorgesehen.

Vorhandene Leitungen von Versorgungsunternehmen müssen ggf. auf Kosten des Erschließungsträgers verändert oder verlegt werden. Die vorhandenen Leitungen, z. B. der Schleswig-Holstein Netz AG (vormals: EON Hanse) genießen Bestandsschutz.

#### 3.2 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung

Die Flächen des Plangebiets der 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 14 befinden sich im Eigentum der Willner Immobilienverwaltung. Maßnahmen zur Bodenordnung oder Verfahren zur Grenzregelung nach den §§ 45 ff. und §§ 80 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

#### 3.3 Baugrund

Bei dem Boden im Plangebiet handelt es sich um eine typische Braunerde der Geest. Es liegt ein deutlicher Mutterbodenhorizont von 0,30 bis zu 1,10 m Mächtigkeit über mitteldichten Sanden mit Mächtigkeiten von 3,0 m und mehr an.

Der Boden wird vom Büro Geo-Rohwedder als weitgehend durchlässig qualifiziert und ist sowohl versickerungsfähig als auch, nach Entfernung der bindigen Oberbodenschichten, tragfähig.

#### 3.4 Ausgleichsmaßnahmen

In der Umweltprüfung wird auch eine Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichen vorgenommen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist bereits im ursprünglichen B-Plan sowie in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 bearbeitet worden. Dort wurden Pflanzmaßnahmen am Gebietsrand festgesetzt.

Außerdem wurde in der 2. Änderung des B-Plans Nr. 14 die GRZ von 0,6 auf 0,53 reduziert, um die Versiegelung durch die Erschließungsstraße auszugleichen. Die GRZ von 0,53 ermöglicht mit 50% Überschreitung durch Nebenanlagen gem. § 19 BauNVO eine Versiegelung von 79,5%, also nahezu die Obergrenze gem. § 19 BauNVO. Derzeit wird im Bebauungsplan diese grundsätzliche Obergrenze der GRZ von 0,8 laut § 19 (4) Satz 2 BauNVO eingehalten. Da im Mischgebiet in der Teilfläche TF1 nur eine GRZ von 0,3 plus 50% Überschreitung also 45% Versiegelung gegenüber ursprünglich 79,5% ermöglicht wird, kommt es zu geringeren Eingriffen als in der 2. Änderung. **Weitere Ausgleichsmaßnahmen und/oder -flächen als dort definiert sind also nicht erforderlich.**

Der nach der Auslegung des Entwurfes geänderte Verlauf der neu anzulegenden privaten Stichstraße hat keine Auswirkungen auf die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz, da im Ergebnis weniger Fläche versiegelt wird.

### 3.5 Städtebauliche Flächenbilanz

Das Plangebiet hat einen Geltungsbereich von ca. 4,0 ha (40655 m<sup>2</sup>).

|  | <b>Bestand</b>            | <b>Planung</b>             |
|--|---------------------------|----------------------------|
|  | Fläche in m <sup>2</sup>  |                            |
| <b>Baugebiet</b>   | <b>37490</b>              | <b>32320</b>               |
| Gewerbegebiet  | 37490                     | 0                          |
| Mischgebiet Wohnen TF1   | 0                         | 7250                       |
| Gewerbegebiet,<br>eingeschränkt TF3                                  | 0                         | 12970                      |
| Mischgebiet Gewerbe TF2a+b   | 0                         | 12100                      |
| <b>Verkehrsflächen</b>   | <b>1955</b>               | <b>2515</b>                |
| Verkehrsfläche bes.<br>Zweckbestimmung<br>Verkehrsberuhigter Bereich | 1510                      | 1950                       |
| Rad- und Fußwege   | 445                       | 565                        |
| <b>Grünflächen</b>   | <b>1210</b>               | <b>5820</b>                |
| Öffentl. /Priv. Grünfläche   | 120                       | 120                        |
| Versickerungsmulde   | 0                         | 670                        |
| Lärmschutzwall   | 0                         | 3350                       |
| Knick  | 1090                      | 1090                       |
| Freihaltefläche  | 0                         | 590                        |
| <b>Summe</b>   | <b>40655m<sup>2</sup></b> | <b>40655 m<sup>2</sup></b> |

## 4. UMWELTBERICHT

### 4.1 Einleitung

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

#### 4.1.1 Kurzdarstellung der Bauleitplanung

Die vorliegende Planung verfolgt als verbindliche Bauleitplanung das Ziel der Errichtung von Gewerbeeinheiten und Wohnbebauung auf den Flächen des Bebauungsplans Nr. 14 der Gemeinde Albersdorf. Diese Planung stellt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 dar. Die bisher festgesetzte Nutzung als Gewerbegebiet wird in Mischgebiet und Eingeschränktes Gewerbegebiet geändert. Während die GRZ im gesamten Gebiet bei 0,53 lag und somit eine maximale Versiegelung von ca. 80% möglich war, wird durch die 3. Änderung eine niedrigere Versiegelung erreicht (*siehe Kap. 3.4*). Im Mischgebiet werden zwei gewerbeorientierte Teilflächen und eine wohnorientierte Teilfläche geschaffen. Die Einschränkung des Gewerbegebiets erfolgt zum Schutz der Wohnbebauung im Mischgebiet. Diese Wohnnutzung befindet sich an der vom Gewerbegebiet abgewandten Seite des Plangebiets.

Die vorhandenen Gewerbebauten sind bereits durch eine Erschließungsstraße von der Straße Hogen Haid aus erschlossen. Die Straße endet in einem Wendehammer. Durch die vorliegende Planung wird zusätzlich nur ein kurzer Stichweg von diesem Wendehammer in Richtung Westen erbaut. Dieser sichert die Erschließung aller geplanten Grundstücke.

Neben den baulichen Anlagen wird ein ca. 3,5 m hoher Lärmschutzwall zur Landesstraße L316 errichtet. Der Wall wird mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen und Bäumen im Sinne eines Knicks bepflanzt.

#### 4.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Ziele des Umweltschutzes berücksichtigt:

- Verkehrsberuhigung im gesamten Geltungsbereich / Privatstraße
- Intensive Begrünung als landschaftstypische Einfassung für das Baugebiet und zur klimatischen Verbesserung
- Möglichst geringe Inanspruchnahme von Grund und Boden durch Versiegelung – Reduzierung der Erschließungsflächen und teils wasserdurchlässige Beläge
- Erhaltung von wertvollen Biotopen, wie Knicks
- Schutz des Gebiets vor Lärm- und Staubimmissionen

### 4.2 Bestand und Bewertung

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

#### 4.2.1 Bestandsaufnahme

Die Flächen im Plangebiet sind derzeit in unterschiedlicher Nutzung. Es handelt sich um Gewerbeflächen und Brachen. Die Gewerbeflächen sind nahezu mit 100% versiegelt. Teilweise finden sich noch artenarme Rasenflächen. Die Brach- bzw. Grünlandflächen sind mit Gräsern und krautiger Vegetation bestanden und werden regelmäßig gemäht.

## **Biotoptypen**

### **Ungenutztes Artenarmes Intensivgrünland**

Biotopcode: Glu

Schutzstatus: -

Große zusammenhängende Fläche im Süden und Westen des Plangebiets.

### **Gewerbegebiet / -betriebe**

Biotopcode: Slg

Schutzstatus: -

Stark versiegelte Fläche mit teilweise begrünten Flächen im Nordosten des Plangebiets.

### **Lärmschutzwall / Aufschüttung**

Biotopcode: SAs

Schutzstatus: -

Begrünter Wall im Süden und Westen des Plangebiets.

### **Knick, mit typischer Gehölzvegetation**

Biotopcode: HWT

Schutzstatus: § 25 (3) LNatSchG SH

Durch Laubbäume gekennzeichneter Knick im Süden des Plangebiets.

### **Knick, gehölzfrei**

Biotopcode: HWO

Schutzstatus: -

Niedrige Wälle auf Teilfläche TF3 bzw. zwischen TF3 und TF2a, die mit Zierrasen begrünt sind.

### **Straßenverkehrsfläche**

Biotopcode: SVs

Schutzstatus: -

Keine näheren Erläuterungen.

### **Lagerfläche / Sonstige Verkehrsanlage**

Biotopcode: SVv

Schutzstatus: -

Mit Schotterrasen befestigte Lagerfläche im Osten des Plangebiets.

## **Arten- und Biotopschutz**

Die Vegetationsbestände im Plangebiet bestehen zum größten Teil aus regelmäßig gemähten, artenarmen Rasenflächen, die im Bestand als Intensivgrünland aufgenommen wurden. Das Plangebiet wird ansonsten von ca. 1-1,5 m hohen Wällen unterteilt, die eine Zierrasenvegetation aufweisen. Die bebauten Flächen sind zu ca. 80 % mit Gewerbebauten und Nebenanlagen bebaut. Die weiteren ca. 20% der Flächen bestehen aus intensiv gepflegtem Zierrasen. Entlang der Erschließungsstraße stehen im vorderen Abschnitt kleinkronige Laubbäume auf den Wällen. Die weiträumigen Rasen- und Gewerbeflächen bieten nur wenigen Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum, die Artenvielfalt ist sehr gering. Auf den Rasenflächen findet sich ein eingeschränktes Spektrum heimischer Insekten, die Nahrungsgrundlage für Singvögel der näheren Umgebung sein können. Amphibien, Reptilien und Kleinsäuger finden keinerlei Ruhe-, Fortpflanzungs- oder Lebensraum auf den Flächen.

Das Gelände ist nach Süden und Westen von ca. 3-4 m hohen Lärmschutzwällen umgeben. Die Wälle sind mit artenarmer Grasvegetation bestanden. Sie weisen aufgrund der steilen Böschung und der einseitigen Einsaat mit Gras keine Biotopqualität für Tiere und Pflanzen auf. Im Rahmen der Bestandsaufnahmen von Sommer und Herbst 2009 wurden keine Nester, Brutstätten o. ä. von Tieren entdeckt.

Unmittelbar angrenzend an den Lärmschutzwall im Süden des Plangebiet befindet sich ein Knick als Altbestand entlang der Landesstraße. Der Knick stellt einen geschützten Biotop gem. § 21 (1) LNatSchG S-H dar. Die Ausprägung des Knicks ist als typisch zu bezeichnen. Es sind

ca. alle 20-30m Stieleichen (*Quercus robur*) als Überhälter vorhanden. Dazwischen finden sich typische Gehölze, wie Hasel und Brombeere. Der Knick weist außerdem einen Saumstreifen zur Landesstraße bzw. zum Radweg auf. Da der Knick längere Zeit schon nicht mehr auf den Stock gesetzt wurde, ist die Baum- und Strauchvegetation auch im Saumstreifen teils sehr dicht.

Der Knick bietet zahlreichen Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum für Fortpflanzung, Brut und Nahrungsaufnahme. Dazu gehören hauptsächlich Singvögel, Reptilien und Kleinsäuger. Der Knick ist zum direkten Baugebiet durch den Lärmschutzwall abgegrenzt, so dass keine Störungen oder erhebliche Auswirkungen auf die Tiere bzw. deren Ruhe- und Fortpflanzungsstätten zu erwarten sind. Durch die geplante, festgesetzte Bepflanzung des Lärmschutzwalls mit heimischen Gehölzen entstehen eine noch höhere Biotopqualität sowie mehr Schutz für die vorhandenen Arten.

## **Boden und Wasser**

Im Plangebiet wurden hydrogeologische Untersuchungen durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen kamen:

- Der Boden im Plangebiet besteht aus Sand unter Mutterbodenschichten von 30 – 40 cm Stärke
- Der Boden ist bis auf einen Bereich im Südosten des Gebiets versickerungsfähig
- Der Grundwasserstand bzw. erste Stauwasserhorizont liegt zwischen 2 – 3m unter GOK

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die festgestellten Böden sind aufgrund ihrer Konsistenz durchlässig auch für Schadstoffe, sie haben ein geringes Filter- und Pufferpotenzial. Das Grundwasser ist daher nur mäßig gegen Schadstoffeinträge geschützt.

### **4.2.2 Prognose des Umweltzustands**

Das gesamte Gelände ist als Gewerbegebiet bzw. Gewerbebrache zu definieren. Es besteht Baurecht für die Nutzung mit Gewerbebauten inkl. Nebenanlagen auf 79,5% der Fläche.

Die Struktur der Fläche ist sehr einheitlich und naturfern. Die bebauten Flächen sind von weitläufigen, gepflasterten Außenanlagen und großen Hallen geprägt. Die offenen Flächen sind komplett mit artenarmer Grasvegetation bestanden und werden regelmäßig gemäht. Der Rest des Gebiets besteht aus den Erschließungsflächen.

Nach Durchführung der Baumaßnahmen gemäß den Vorgaben des Bauleitplanes wird sich das Gebiet kaum verändern. Ein Teil der bisher weitgehend offenen Bodenflächen wird versiegelt. Parallel entstehen aber auch auf den Grundstücken neue Vegetationsbiotope in Form von Gärten, die gegenüber der vorherigen Nutzung erheblich vielfältiger sind. Bezüglich des Landschaftsbildes sowie der Lebensraumqualität für viele Tierarten werden sich keine maßgeblichen Veränderungen ergeben.

Für Natur und Landschaft gehen keine wertvollen Flächen verloren. Erhebliche Eingriffe finden in die Schutzgüter Boden und Wasser statt. Diese sind aber durch Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen in ihrer Intensität zu reduzieren bzw. im Gebiet zu kompensieren.

#### **4.2.3 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung / Vermeidung und Minimierung**

Im Bauleitplanverfahren werden insbesondere Aspekte des Bodenschutzes, des Landschaftsbildes sowie des Biotopschutzes berücksichtigt. Dabei spielt vor allem die Anlage der neuen Lärmschutzwälle als Knicks eine große Rolle. Diese werden mit standortgerechten Gehölzen und Bäumen bepflanzt. Weiterhin werden schmale Straßenquerschnitte mit einem möglichst geringen Erschließungsaufwand angewandt.

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

Im Folgenden wird die Eingriffs- Kompensations-Bilanz für die Eingriffsregelung gem. § 18 BNatSchG und § 1a BauGB dargestellt.

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

**Tabelle 2 Eingriffs - Kompensationsbilanzierung**

| <b>Schutzgut<br/>Eingriff</b>                                     | <b>/ Fläche<br/>in m<sup>2</sup></b> | <b>Art<br/>des<br/>Eingriffs</b> | <b>Kompensationsermittlung</b>  | <b>Faktor<br/>gem. Erlaß<br/>vom<br/>03.07.1998</b> | <b>Kompensations-<br/>flächenbedarf<br/>in m<sup>2</sup></b> | <b>Art der Kompensation /<br/>Minimierungsmaßnahmen</b>   |
|---|--------------------------------------|----------------------------------|---|---|--|---|
| <b>Boden</b>  |                                      |                                  |   |   |  |   |
| Versiegelung durch Bau von Gebäuden und Nebenanlagen              | 22.220                               | dauerhaft                        | Bereits in der 2. Änderung B-Plan Nr. 14 ermittelt und festgesetzt.<br><u>Verminderung der Versiegelung</u> durch die 3. Änderung B-Plan Nr. 14 um 34,5% auf Teilfläche TF1 (ca. 7.250 m <sup>2</sup> ) | -   | <b>Kein zusätzlicher Bedarf</b>                              | Übernahme der Pflanzstreifen aus der 2. Änderung und zusätzlich Anlage einer <b>neuen Knickbepflanzung auf einem Lärmschutzwall</b> im Süden des Gebiets<br>Insgesamt: 3.350 m <sup>2</sup> |
| Verdichtung durch Baumaschinen                                    | 30.400                               | temporär                         | Flächige Kompensation nicht erforderlich  | x 0   | 0  | Lockerung d. Oberbodens nach Umsetzung  |
| <b>Summe Boden</b>  |                                      |                                  |   |   |  |   |
| <b>Wasser</b>   |                                      |                                  |   |   |  |   |
| Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung          | 22.220                               | dauerhaft                        | Bereits in der 2. Änderung B-Plan Nr. 14 ermittelt und festgesetzt.<br><u>Verminderung der Versiegelung</u> durch die 3. Änderung B-Plan Nr. 14 um 34,5% auf Teilfläche TF1 (ca. 7.250 m <sup>2</sup> ) | -   | <b>Kein zusätzlicher Bedarf</b>                              | Versickerung des auf den Grundstücken TF1 und TF2b anfallenden Regenwassers im südlichen Bereich  |
| <b>Summe Wasser</b>   |                                      |                                  |   |   |  |   |
| <b>Klima/Luft</b>   |                                      |                                  |   |   |  |   |
| Beeinträchtigung des Mikroklimas durch Baukörper und Versiegelung | 22.220                               | dauerhaft                        | Exakte Kompensation nicht möglich - Durchsetzung § 9 LBO S-H erforderlich   | 0   | -  | Pflanzung von Sträuchern und Bäumen zu einem Knick  |

| <b>Schutzgut<br/>Eingriff</b>   | <b>/ Fläche<br/>in m<sup>2</sup></b> | <b>Art des<br/>Eingriffs</b> | <b>Kompensationsermittlung</b>   | <b>Faktor<br/>gem. Erlaß<br/>vom<br/>03.07.1998</b> | <b>Kompensations-<br/>flächenbedarf<br/>in m<sup>2</sup></b> | <b>Art der Kompensation /<br/>Minimierungsmaßnahmen</b>  |
|---|--------------------------------------|------------------------------|--|---|--|--|
| Verlärmung der<br>Umgebung durch<br>Baumaschinen  | 0                                    | temporär                     | Kompensation nicht<br>erforderlich   | 0   | -  | Verwendung möglichst leiser<br>Maschinen; Beachtung d.<br>Ruhezeiten   |
| <b>Summe Klima/Luft</b>   | <b>22.220</b>                        |                              |  |   | <b>0</b>   |  |
| <b>Arten und Biotope</b>  |                                      |                              |  |   |  |  |
| Beseitigung von Biotopen<br>durch Bebauung und<br>Versiegelung (mit<br>Gebäuden (18.970m <sup>2</sup> ),<br>und Nebenanlagen<br>(3.250m <sup>2</sup> )) | <b>22.220</b>                        | dauerhaft                    | Bereits in der 2. Änderung<br>B-Plan Nr. 14 ermittelt und<br>festgesetzt.<br><u>Verminderung der Über-<br/>bauung</u> durch die 3.<br>Änderung B-Plan Nr. 14 um<br>34,5% auf Teilfläche TF1<br>(ca. 7.250 m <sup>2</sup> ) | -   | <b>Kein<br/>zusätzlicher<br/>Bedarf</b>                      | Anlage naturnaher Knicks<br>(3.350m <sup>2</sup> ) an den<br>Grundstücksgrenzen im Süden<br>und Westen des Plangebiets                                   |
| Beeinträchtigung der<br>allg. Artenstruktur und -<br>vielfalt durch intensivere<br>Nutzung  | <b>30.400</b>                        | dauerhaft                    | Aufgrund der naturfernen<br>Ausprägung der Grünland- /<br>Brachflächen tritt bei<br>Gartennutzung eine<br>Verbesserung ein.  | -   | <b>Kein<br/>zusätzlicher<br/>Bedarf</b>                      | Anlage naturnaher Knicks<br>(3.350m <sup>2</sup> ) an den<br>Grundstücksgrenzen im Süden<br>und Westen des Plangebiets                                   |
| <b>Summe Arten und<br/>Biotope</b>  |                                      |                              |  |   | <b>0</b>   |  |
| <b>Landschaftsbild</b>  |                                      |                              |  |   |  |  |
| Veränderung/Nivellierung<br>des Landschaftsbildes<br>durch Wohngebäude und<br>technische Bauwerke   |                                      | dauerhaft                    | Landschaftsbild des Gebiets<br>und der Umgebung bereits<br>stark überprägt – nur sehr<br>geringfügige Veränderung  | - / -   | Nicht flächig<br>ermittelbar                                 | Abschirmung zur Landschaft<br>durch Knicks; Durchsetzung<br>des § 9 LBO SH; Verhinderung<br>zu dichter u. hoher Bebauung;<br>möglichst hohe Durchgrünung |
| <b>Summe<br/>Landschaftsbild</b>  |                                      |                              |  |   | <b>- / -</b>   |  |

#### **4.2.4 Alternativen**

Für die Entwicklung gewerbeorientierter Mischgebietsflächen bestehen in der Gemeinde Albersdorf ansonsten keine Möglichkeiten mehr. Insbesondere gilt dies für die bereits anliegende Erschließung des Plangebiets. Die Errichtung von Wohneinheiten mit direktem Zugang zum eigenen Betrieb ist ebenfalls in der Gemeinde Albersdorf alternativlos.

Die Alternativen zur Bebauung mit Gewerbeeinheiten und Wohngebäuden auf dem Plangebiet sind

- Komplette Gewerbenutzung, wie in der 2. Änderung B-Plan Nr. 14 vorgesehen
- Naturferne Brache als regelmäßig gemähte Rasen- / Wiesenfläche

Die Alternativen bringen entweder eine intensivere Nutzung und Beeinträchtigung von Natur und Landschaft mit sich oder erzeugen kaum andere Auswirkungen als die vorliegende Planung.

### **4.3 Verfahren der Umweltprüfung / Kenntnisstand**

Die Umweltprüfung hat vorliegende Gutachten, wie

- Luftbilder
- Landschaftsplan
- Bodengutachten
- Schallschutzgutachten Gewerbelärm
- Schallschutzgutachten Verkehrslärm
- u. a.

ausgewertet.

Außerdem wurden im Sommer und Herbst 2009 Ortsbegehungen/ Bestandsaufnahmen vor Ort durchgeführt. Der Kenntnisstand zur Flora und Fauna ist ebenso wie für die Umweltmedien ausreichend.

### **4.4 Geplante Überwachungsmaßnahmen**

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

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

### **4.5 Zusammenfassung**

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Hogen Haid“ in der Gemeinde Albersdorf wird die als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche zu einem Mischgebiet und eingeschränktem Gewerbegebiet geändert. Durch die Änderung kommt es insbesondere im Mischgebiet zu erheblich geringeren Versiegelungen als im ursprünglichen Gewerbegebiet vorgesehen. Dadurch wird auch weniger in den Boden-Wasser-Haushalt eingegriffen und weniger Biotop beseitigt. Das Landschaftsbild des Plangebiets und der Umgebung ist bereits stark durch Gewerbenutzungen überprägt, so dass auch hier nur geringfügige Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Das im Mischgebiet geplante Wohnen wird durch verschiedene Maßnahmen, wie Lärmschutzwand zur L316 und Lärmschutzwand im Osten sowie passive Maßnahmen an den Häusern, zur Reduzierung der Lärm- und Staubimmissionen geschützt.

Die Planung hat also bei Realisierung der festgesetzten Nutzungen keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, auf Schutzgebiete und geschützte Biotop oder die menschliche Gesundheit und Erholung.

# Zusammenfassende Erklärung

## Bebauungsplan Nr. 14 Gemeinde Albersdorf / 3. Änderung

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

### 1. Ziele des Bebauungsplanes

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 der Gemeinde Albersdorf verfolgt das Ziel eine gestaffelte Nutzung aus eingeschränktem Gewerbegebiet sowie der Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe im Plangebiet zu ermöglichen.

Gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Gewerbenutzung soll eine geringere Eingriffsintensität und bessere Abschirmung des Geländes realisiert werden. Das Plangebiet soll mit Lärmschutzeinrichtungen eingefasst werden, um die Errichtung von Wohngebäuden zu ermöglichen. Die Unterteilung des Plangebiets in Teilflächen sorgt für die klare Zuordnung von Gewerbenutzung (eingeschränkt) in TF3, Mischnutzung (gewerblich) in TF2b und Mischnutzung (Gewerbe+Wohnen) in TF2a sowie Mischnutzung (Wohnen) in TF1.

### 2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung Bebauungsplan wurde am 20.10.2008 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.11.2008 öffentlich bekannt gemacht.

Das ursprünglich vorgesehene, beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB wurde nach Hinweisen seitens des Landkreises und der Landesplanungsabteilung nicht mehr durchgeführt. Es wurde das normale Verfahren nach § 8 BauGB durchgeführt.

Zur Klärung des Immissionsschutzes für die geplante Wohnnutzung wurden zwei Schallschutzgutachten bzgl. des Gewerbelärms interner und angrenzender Betriebe und Anlagen sowie des Verkehrslärms der L316 erarbeitet.

Entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden in der Satzung getroffen.

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Bereitstellung im Internet erfolgte am 05.03.2010. Eine Bürgerversammlung wurde am 18.03.2010 durchgeführt. Es wurden keine Stellungnahmen, Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 29.03.2010 bis zum 29.04.2010. Es wurden insbesondere Bedenken des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR), Abt. Immissionsschutz vorgebracht.

In Absprache mit dem LLUR, Abt. Immissionsschutz wurde das Schallschutzgutachten für den Gewerbelärm überarbeitet. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden im Entwurf angepasst.

Der Auslegungsbeschluss für den Entwurf erfolgte am 22.06.2010. Am 04.08.2010 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange über die Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB unterrichtet. Die öffentliche Auslegung gem. § 4 (2) BauGB erfolgte durch Bereitstellung der Unterlagen im Internet und durch öffentliche Auslegung vom 16.08. – 16.09.2010.

Der Beschluss der Gemeindevertretung zur Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen erfolgte am 16.11.2010.

Der Entwurf wurde danach in geringem Umfang geändert. Daher wurde die erneute Beteiligung im eingeschränkten Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Gemeinde hat am 17.05.2011 die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und den B-Plan Nr. 14 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Außerdem wurde die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Parallel zum Bebauungsplan wurde nach der Entscheidung für das normale Verfahren nach § 8 BauGB eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse wurden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB als Bestandteil der Begründung dokumentiert. In diesem Rahmen wurde eine Biotoptypenkartierung des Plangebiets durchgeführt. Für das Plangebiet wurde eine einfache Faunistische Potenzialanalyse hinsichtlich der Auswirkungen auf streng geschützte Arten gem. § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG vorgenommen.

Außerdem wurde im Rahmen der Umweltprüfung die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgearbeitet.

Im Ergebnis der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass gegenüber der Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr. 14 weniger Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Da weitaus geringere Versiegelung und Erschließungsmaßnahmen vorbereitet werden, wurden keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen zur Festsetzung empfohlen. Als Minimierungsmaßnahme wurde der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch die geringe Breite der neuen Erschließungsstraße festgelegt.

Als Kompensation für die Eingriffe wurde die Bepflanzung des Lärmschutzwalls im Osten (tlw.), Westen und Süden des Plangebiets als landschaftstypischer Knicks festgesetzt. Damit konnten die Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt sowie das Landschaftsbild vollständig kompensiert werden.

### 4. Abwägungsergebnisse

Vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) wurden die Ansätze des Gutachtens zum Gewerbelärm kritisiert. Nach Überarbeitung des Gutachtens waren die Kritikpunkte ausgeräumt. Außerdem wurden die präzise Zuordnung von Gewerbe und Wohnen auf den Teilflächen, ausreichender Lärmschutz zum angrenzenden Raiffeisen HaGe-Gelände sowie die Lösung des Immissionsproblems im Dachgeschoss auf der Teilfläche TF1 gefordert. Diesen Einwendungen wurde mit Festsetzung der Schallschutzwand (5,0m) an der östlichen Grenze, der Nutzungsverteilung auf den Teilflächen (s. oben) und dem Verbot von Schlafräumen in den Dachgeschossen der Teilfläche TF1 nachgekommen.

Der Wasserverband Süderdithmarschen hat eine Klärung hinsichtlich der vorhandenen Trinkwasserleitung gefordert. Dem wurde durch die Festsetzung eines Leitungsrechts mit Möglichkeiten zur Wartung der Leitung entsprochen.

Die Landesplanungsabteilung des Innenministeriums hat die Festsetzungen zum Einzelhandel auf den Flächen als unzureichend und bzgl. der ausnahmsweise zulässigen Verkaufsfläche als zu großzügig angemahnt. Es wurden Festsetzungsvorschläge mit der Stellungnahme übermittelt. Der Stellungnahme wurde durch die Änderung der Festsetzung und Verringerung der untergeordnet zulässigen Verkaufsfläche entsprochen.

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

In der Gemeinde Albersdorf stehen für die geplante Nutzung mit Gewerbe- und Wohneinheiten keine Flächen in der benötigten Größe zur Verfügung.  
Grundsätzlich bestand zu der Durchführung der vorliegenden Planung keine Alternative.

Der Standort ist aufgrund seiner bestehenden Prägung für die in Aussicht genommene Nutzung als gestaffeltes Misch- und Gewerbegebiet geeignet. Weder zu der gewählten Erschließungslösung noch zur angestrebten Bebauungsweise sind alternative Planlösungen ernsthaft zu erwägen gewesen. Hinweise auf gravierende Bedenken oder Einschränkungen sind der Gemeinde Albersdorf im Planverfahren nicht vorgetragen worden.

Gemeinde Albersdorf  
Der Bürgermeister

.....  
Ort, Datum

.....  
Siegel und Unterschrift