

Bekanntmachung Nr.: 64/2024 des Amtes Mitteldithmarschen für Gemeinde Albersdorf

Genehmigung der 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Albersdorf für zwei Teilgebiete „zwischen Norderstraße und Ellingstedter Weg, nördlich der bestehenden Bebauung Ellingstedter Weg 14, sowie zwischen Barbaraweg (beidseitig), Weg zur Badeanstalt und Freibad“

Das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein hat die von der Gemeindevertretung Albersdorf in der Sitzung am 19.09.2023 beschlossene 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Albersdorf für zwei Teilgebiete „zwischen Norderstraße und Ellingstedter Weg, nördlich der bestehenden Bebauung Ellingstedter Weg 14, sowie zwischen Barbaraweg (beidseitig), Weg zur Badeanstalt und Freibad“ mit Bescheid vom 15.11.2023 Az.: IV 526-88682/2023 nach § 6 Abs.1 BauGB genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit bekannt gemacht.

Alle Interessierten können die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung in der Amtsverwaltung Mitteldithmarschen - Geschäftsbereich Bau und Finanzen-, im Verwaltungsgebäude Roggenstraße 14, 25704 Meldorf, Zimmer 2.10, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten. Ergänzend sind diese Dokumente ins Internet eingestellt unter der Adresse „www.mitteldithmarschen.de“

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens und Formvorschriften sowie der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber dem Amt Mitteldithmarschen bzw. der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Meldorf, den 23.02.2024

Amt Mitteldithmarschen
-Der Amtsdirektor-
Im Auftrag

L.S.

gez. Unterschrift

(Nagies-Matthias)

Diese Bekanntmachung wird entsprechend der Hauptsatzungsregelungen durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Albersdorf in der Zeit vom **29.02.2024** bis einschließlich **08.03.2024** veröffentlicht.

Ergänzend erfolgt die Veröffentlichung der amtlichen Bekanntmachung einschließlich der auszulegenden Unterlagen am **29.02.2024** durch Bereitstellung auf der Internetseite des Amtes Mitteldithmarschen unter der Adresse www.mitteldithmarschen.de.

Meldorf, den 23.02.2024

Amt Mitteldithmarschen
-Der Amtsdirektor-
gez. Stefan Oing
-Amtsdirektor-

Bekanntgemacht durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungstafeln
der amtsangehörigen Gemeinde Albersdorf

- a) in Albersdorf, am Eingang des Gebäudes Bahnhofstraße 23
- b) in Albersdorf, am ZOB auf dem Grundstück in der Süderstraße

auszuhängen am: 29.02.2024

ausgehängt am: 29.02.2024

abzunehmen am: 08.03.2024

abgenommen am: 08.03.2024



Amt Mitteldithmarschen
- Der Amtsdirektor -
Im Auftrag *lan*



Amt Mitteldithmarschen
- Der Amtsdirektor -
Im Auftrag *lan*



Ministerium für Inneres, Kommunales,
Wohnen und Sport | Postfach 71 25 | 24171 Kiel

Amt Mitteldithmarschen
Der Amtsdirektor
Fachdienst Bauverwaltung
für die Gemeinde Albersdorf

ausschließlich per E-Mail:
u.borack@mitteldithmarschen.de

Amt Mitteldithmarschen	
Eing. 17. Nov. 2023	
Anlg.	GB 
20.11.23 Nr.	

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: 12.10.2023
Mein Zeichen: IV 526-88682/2023
Meine Nachricht vom: /

Tore Weseler
tore.weseler@im.landsh.de
Telefon: +49 431 988-2945
Telefax: +49 431 988614-2945

15. November 2023

nachrichtlich:
Landrat des Kreises Dithmarschen
FD Bau, Naturschutz und Regionalentwicklung

ausschließlich per Mail:
fd-bau-naturschutz-und-
regionalentwicklung@dithmarschen.de

Abteilung IV 6 - Landesplanung
IV 602
im Hause

15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Albersdorf, Kreis Dithmarschen

Die von der Vertretungskörperschaft der Gemeinde Albersdorf am 19.09.2023 abschließend beschlossene 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (bestehend aus der Planzeichnung) genehmige ich nach § 6 des Baugesetzbuches (BauGB).

Die vorgelegten Unterlagen gebe ich vollständig zurück; sie werden kurzfristig gesondert übersandt.

Die Erteilung der Genehmigung ist nach § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist der räumliche Geltungsbereich zu umschreiben.

Vor Bereitstellung zur Einsichtnahme ist dem Bauleitplan eine „Zusammenfassende Erklärung“ (§ 6a Abs. 1 BauGB) über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten beizufügen.

Nach erfolgter Bekanntmachung der Erteilung dieser Genehmigung bitte ich um die Übersendung der nachfolgend genannten Unterlagen ausschließlich in digitaler Fassung an die Adresse bauleitplanung@im.landsh.de:

- den ausgefertigten Bauleitplan mit Begründung (und ggf. Anlagen),
- eine beglaubigte Bekanntmachung der Genehmigung und
- eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB.

Der Landrat des Kreises Dithmarschen ist in der Weise über den ausgefertigten Bauleitplan zu informieren, wie es dort erforderlich ist.



Digital unterschrieben
von Tore Weseler
Datum: 2023.11.15
07:27:56 +01'00'

Tore Weseler

15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Albersdorf

für zwei Teilgebiete "zwischen Norderstraße und Ellingstedter Weg, nördlich der bestehenden Bebauung Ellingstedter Weg 14, sowie zwischen Barbaraweg (beidseitig), Weg zur Badeanstalt und Freibad"

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.04.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang am 01.08.2022.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 17.08.2022 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am 11.07.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 25.10.2022 den Entwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplans und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplans und die Begründung haben in der Zeit vom 01.12.2022 bis 10.01.2023 während der bekannten Öffnungszeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich (umfasst auch eine Stellungnahme per Email) oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 15.11.2022 bis 23.11.2022 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.mitteldithmarschen.de" zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 03.11.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.09.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Gemeindevertretung hat die 15. Änderung des Flächennutzungsplans am 19.09.2023 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
9. Das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein hat die 15. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom 15.11.2023 Az.: IV 526-88682/2023 genehmigt.
10. Die Erteilung der Genehmigung der 15. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei denen der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am 29.02.24 (vom 29.02.2024 bis 08.03.2024) ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) hingewiesen. Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Wirkung vom 08.03.2024 wirksam.

Albersdorf, 15. 03. 2024
Ort, Datum, Siegelabdruck

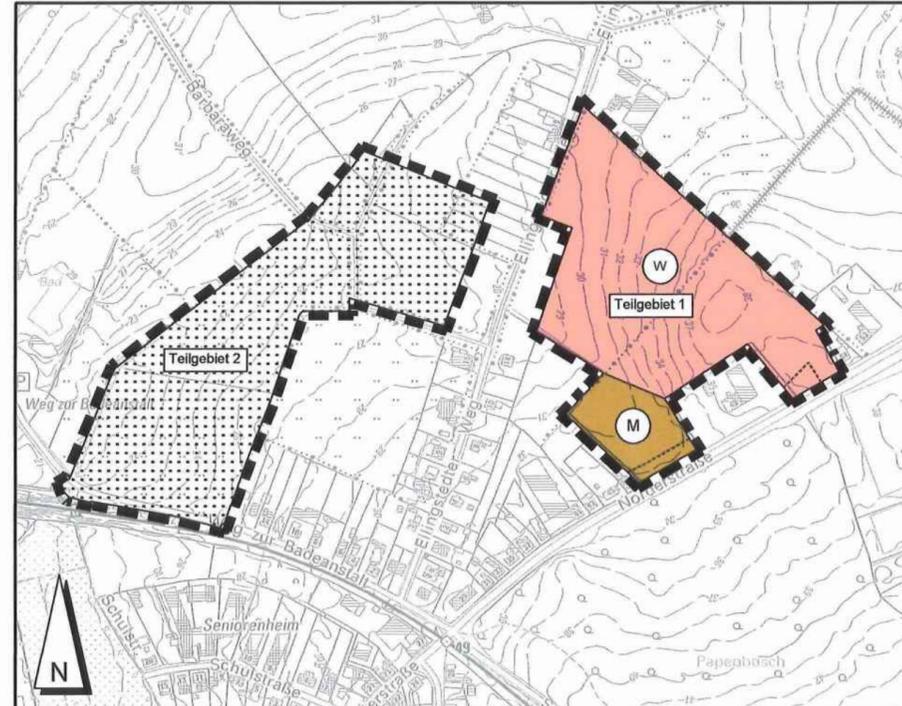


Amt/Gemeinde, Unterschrift

Planzeichnung

Es gilt die BauNVO von 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

Maßstab 1:5.000



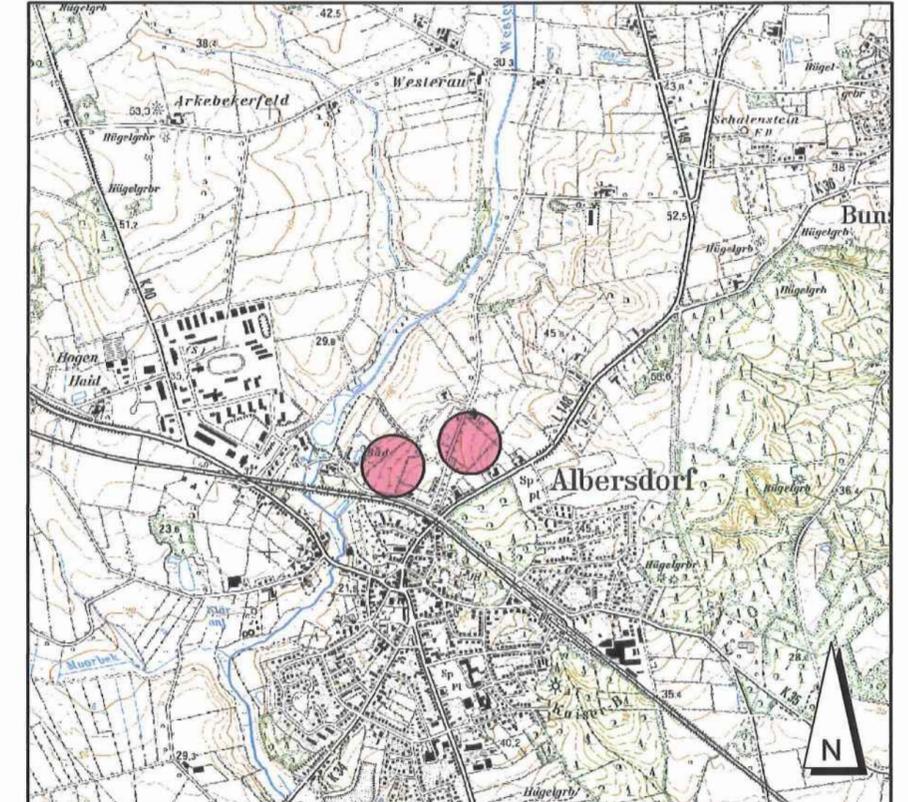
Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/L VermGeo SH
Kreis Dithmarschen - Gemeinde Albersdorf - Gemarkung Albersdorf, westliche Flur 4
östliche Flur 6

Zeichenerklärung

Darstellungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
Art der baulichen Nutzung		§ 5 (2) Nr. 1 BauGB
	Wohnbaufläche	§ 1 (1) BauNVO
	Gemischte Baufläche	§ 1 (1) BauNVO
	Landwirtschaftliche Fläche	§ 5 (2) Nr. 9 BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Grenze der 15. Flächennutzungsplanänderung	
Nachrichtliche Übernahmen		§ 5 (4) BauGB
	Waldabstand (30 m)	§ 24 (2) LWaldG

Übersichtskarte



§ 6 (5) BauGB, 15.02.2024

TK25, Maßstab 1:25.000

15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Albersdorf

für zwei Teilgebiete "zwischen Norderstraße und Ellingstedter Weg, nördlich der bestehenden Bebauung Ellingstedter Weg 14, sowie zwischen Barbaraweg (beidseitig), Weg zur Badeanstalt und Freibad"

SASS & KOLLEGEN
Ingenieurgesellschaft

Grossers Allee 24
25767 Albersdorf

Tel. 0 48 35 - 97 77 0
Fax 0 48 35 - 97 77 22

info@sass-und-kollegen.de
www.sass-und-kollegen.de

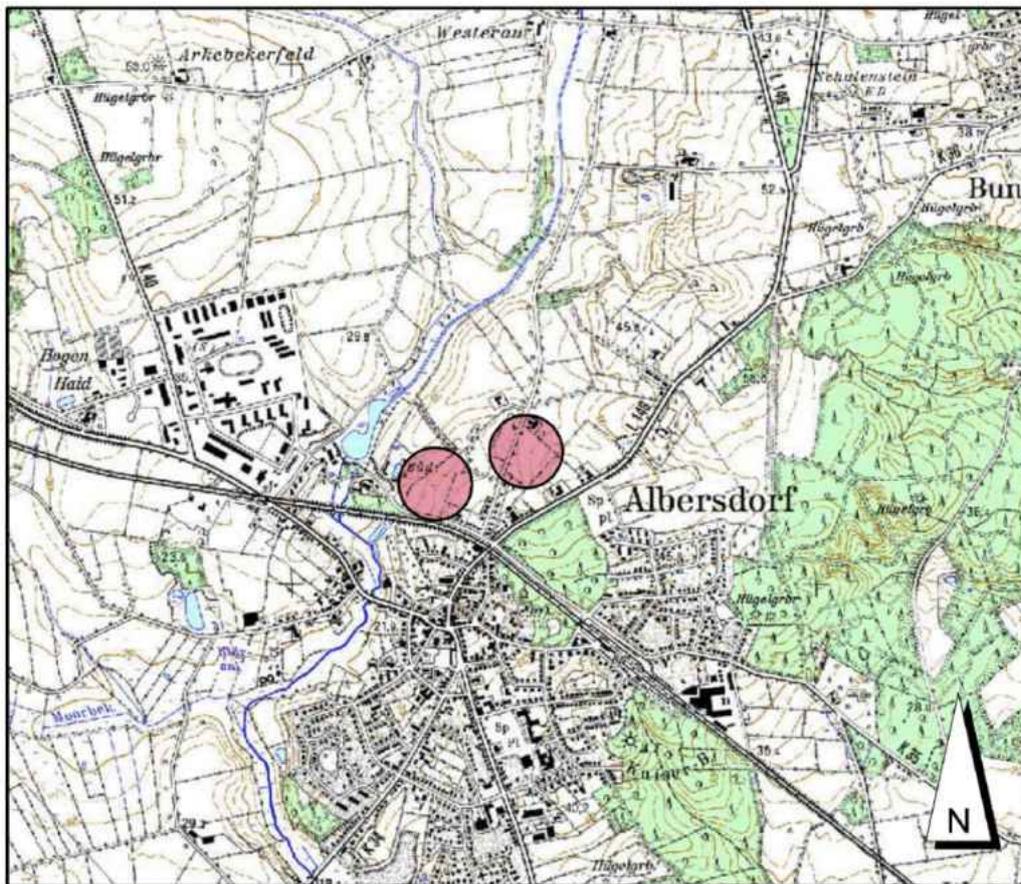
Gemeinde Albersdorf

15. Änderung des Flächennutzungsplans

für zwei Teilgebiete "zwischen Norderstraße und Ellingstedter Weg, nördlich der bestehenden Bebauung Ellingstedter Weg 14, sowie zwischen Barbaraweg (beidseitig), Weg zur Badeanstalt und Freibad."

Bearbeitungsstand: 27.04.2023 Schlussfassung
Bvh.-Nr.: 22002

Begründung



Auftraggeber

Gemeinde Albersdorf
über das Amt Mitteldithmarschen
Roggenstraße 14
25704 Meldorf

Projektbearbeitung

Leitung:
Dipl.-Ing. Sven Methner
Stadtplaner
(048 35) 97 77 – 243

Auftragnehmer

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

Umweltbericht erstellt von:

Dipl.-Ing. Landschaftsplanung
Kristin Oppermann
k.oppermann@sass-und-kollegen.de

Inhalt

1.	Plangrundlagen	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung.....	1
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	1
1.3	Raumordnungsplanung	2
1.4	Flächennutzungsplanung (FNP).....	5
1.5	Wohnraumbedarf, Innenentwicklung	5
1.6	Standortalternativenprüfung	6
2.	Planinhalte.....	8
2.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.2	Verkehrliche Erschließung.....	10
2.3	Oberflächenentwässerung.....	10
2.4	Natur- und Landschaft, Grün- und Freiflächen	10
2.5	Hinweise.....	11
3.	Fachplanungen.....	12
4.	Umweltbericht.....	13
4.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	13
4.1.1	Angaben zum Standort	13
4.1.2	Art des Vorhabens und Festsetzungen	13
4.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	14
4.2.1	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	14
4.2.2	Natura 2000 -Gebiete	15
4.2.3	Boden/ Fläche.....	15
4.2.4	Wasser.....	16
4.2.5	Klima / Luft.....	16
4.2.6	Landschaft	16
4.2.7	Mensch und Gesundheitsschutz.....	17
4.2.8	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	17
4.2.9	Fachplanungen	17
4.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
4.3.1	Die Wirkfaktoren des Vorhabens.....	20
4.3.2	Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen	22
4.3.2.1	Bestand Biotoptypen	22
4.3.2.2	Bestand Fauna	23
4.3.2.3	Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen	25
4.3.2.4	Artenschutzrechtliche Bewertung	25

4.3.2.5	Natura-2000-Gebiete	25
4.3.3	Schutzgut Boden / Fläche	26
4.3.4	Schutzgut Wasser	27
4.3.5	Schutzgut Klima / Luft	27
4.3.6	Schutzgut Landschaft.....	28
4.3.7	Schutzgut Mensch.....	28
4.3.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	29
4.3.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	30
4.3.10	Zusammenfassende Prognose	30
4.3.11	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ..	30
4.4	Vermeidung, Verhinderung, Minimierung und Ausgleich.....	31
4.4.1	Vermeidung, Schutz und Minimierung.....	31
4.4.2	Ausgleich.....	31
4.4.3	Überwachung von Maßnahmen	32
4.5	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	32
4.5.1	Standortalternativen	32
4.5.2	Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes.....	32
4.6	Zusätzliche Angaben im Umweltbericht	33
4.6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	33
4.6.2	Überwachung der Umweltauswirkungen.....	33
4.6.3	Zusammenfassung des Umweltberichts.....	33
4.6.4	Referenzliste	35
Anlagen	35

1. Plangrundlagen

1.1 Anlass und Ziel der Planung

In der Gemeinde Albersdorf besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland, ohne dass im planungsrechtlichen Innenbereich oder innerhalb bestehender Bebauungspläne noch wesentliche, kurz- bis mittelfristig verfügbare Entwicklungspotentiale bestehen (vgl. Kap. 1.5 „Bedarfsabschätzung, Innenentwicklung“ sowie Anhang). Als Unterzentrum ist Albersdorf ein raumordnerisch festgelegter Schwerpunkt der Wohnungsentwicklung und soll bedarfsgerechte Wohnraumflächen für den örtlichen Bedarf und den zusätzlichen Bedarf des Verflechtungsraums bereitstellen (vgl. Kap. 1.3 „Raumordnungsplanung“).

Um dieser Funktion gerecht zu werden, will die Gemeinde Flächen sichern, auf denen der absehbare Wohnraumbedarf der nächsten Jahre bedient werden kann. Dabei hat die Gemeinde das Ziel, die Bebauung bisheriger Freiflächen am Ortsrand so weit wie möglich zu reduzieren. Daher wurden im ersten Schritt Innenentwicklungspotentiale bzw. Flächen mit bereits bestehendem Baurecht geprüft (vgl. Kap. 1.5) und anschließend die nach städtebaulichen Kriterien am besten geeigneten freien Flächen identifiziert (vgl. Kap. 1.6 „Standortalternativenprüfung“). Mit diesem Vorgehen werden auch entsprechende gesetzliche und planerische Vorgaben auf überörtlicher Ebene erfüllt.

Im Ergebnis wurden Flächen als für die kurz- bis mittelfristige Siedlungsentwicklung geeignet identifiziert, die bisher im Flächennutzungsplan (FNP) zum größten Teil nicht als Siedlungsflächen vorgesehen waren. Andere Flächen, die im FNP bisher bereits als Bauflächen dargestellt waren, sind im Vergleich weniger gut geeignet bzw. nicht verfügbar (vgl. Kap. 1.6).

Deshalb stellt die Gemeinde die vorliegende FNP-Änderung auf, um eine der geeigneten Siedlungserweiterungsflächen, für die parallel der Bebauungsplan Nr. 34 aufgestellt werden soll, im FNP entsprechend darzustellen, und dafür im Gegenzug bisher unbebaute Wohnbauflächen zukünftig wieder als Flächen für die Landwirtschaft auszuweisen, um insgesamt ein ortsangemessenes Maß an geeigneten Reserveflächen im FNP zu erhalten.

Teilgebiet 1 ist bisher teilweise als „Mischbaufläche (M)“, teilweise als „Sondergebiet (SO) großflächige Handelsbetriebe“ und teilweise als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und soll zukünftig größtenteils als „Wohnbaufläche“ (W) und teilweise als „Mischbaufläche“ (M) dargestellt werden.

Teilgebiet 2 ist bisher als „Wohnbaufläche (W)“ dargestellt, aber unbebaut. Die Fläche sollte als langfristige Reserve gesichert werden, ist aber nach aktuellen Erkenntnissen einer baulichen Entwicklung in einem voraussehbaren Zeitrahmen nicht zugänglich und soll daher zukünftig wieder als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt werden.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Die beiden Teilgebiete der Flächennutzungsplan-Änderung befinden sich am nördlichen Rand des Siedlungsgebiets der Gemeinde Albersdorf.

Teilgebiet 1 ist ca. 4,3 ha groß und liegt zwischen Ellingstedter Weg und Norderstraße. Südlich grenzt sie an die Ortslage Albersdorf, im Nordwesten und Osten liegt teilweise Streubebauungen im baurechtlichen Außenbereich. Das Ortszentrum liegt ca. 700 m entfernt, der Bahnhofpunkt ca. 900 m und das Schulzentrum ca. 1,2 km.

Teilgebiet 2 ist ca. 4,9 ha groß und liegt mit dem überwiegendem Teil zwischen dem „Barbaraweg“ und der Straße „Weg zur Badeanstalt“ außerhalb des Siedlungsraums westlich von Teilgebiet 1.

Beide Teilgebiete werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und sind größtenteils von Knicks umgeben.

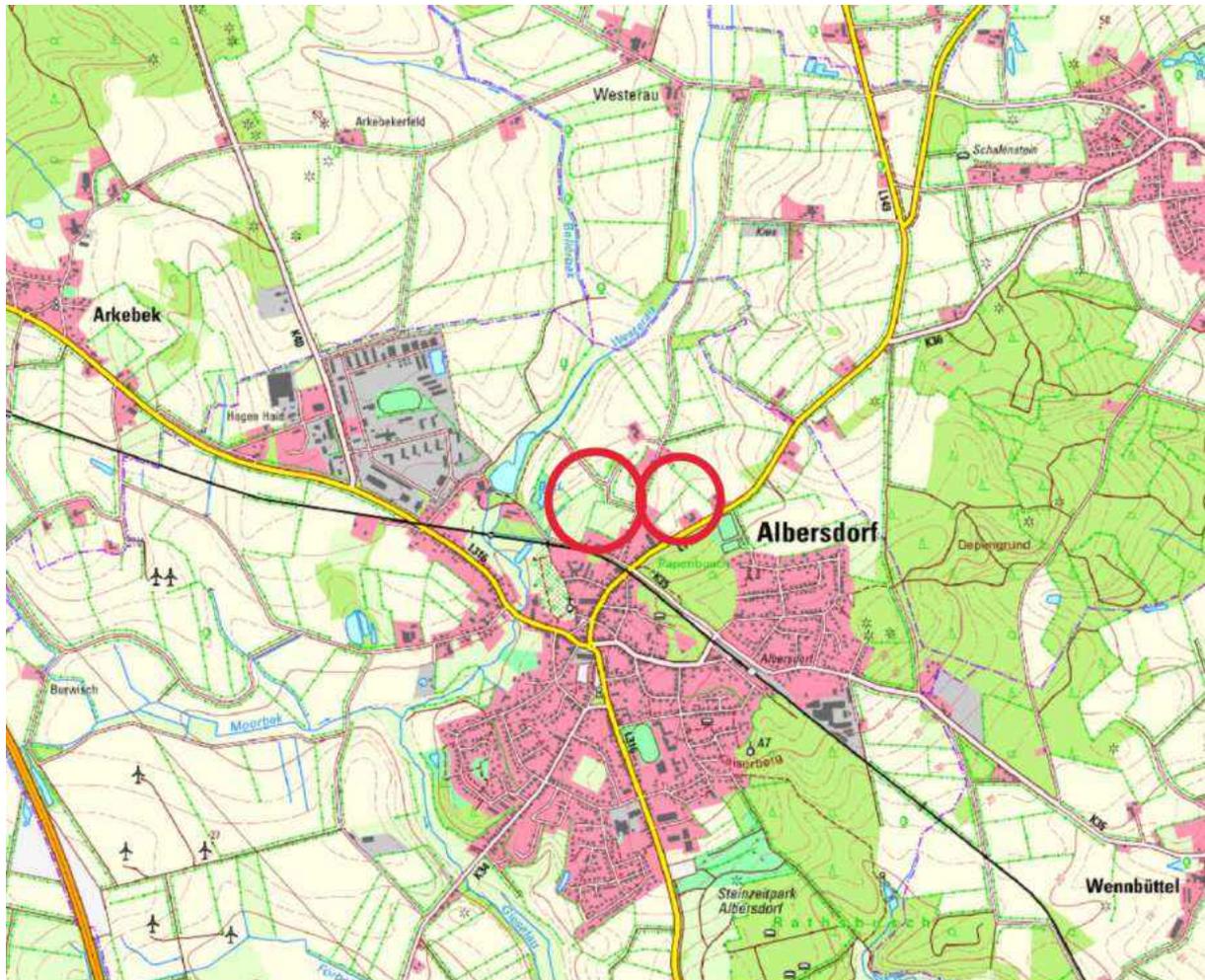


Abb. 1: Übersichtskarte; Lage der Plangebiete, ohne Maßstab

1.3 Raumordnungsplanung

Gemäß **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, Fassung 2021 (LEP)**, liegt die Gemeinde Albersdorf im ländlichen Raum (vgl. Text-Ziffer 2.3 LEP). Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Gemeinde Albersdorf liegt im Bereich der Landesentwicklungsachse entlang der Autobahn 23 (vgl. Text-Ziffer 2.5 LEP). Die Gemeinde liegt in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung (vgl. Ziffer 4.7.2 LEP). Albersdorf ist als Unterzentrum im System der zentralen Orte ausgewiesen (vgl. Ziffer 3.1.3 LEP). Zentrale Orte sind Schwerpunkte des Wohnungsbaus und sollen daher entsprechend ihrer Funktion ausreichend zur Deckung des regionalen Wohnraumbedarfs beitragen. Daher gilt für sie nicht der wohnbauliche Entwicklungsrahmen wie für Gemeinden ohne Schwerpunktfunktion, jedoch muss auch hier die Entwicklung dem erwartbaren Bedarf entsprechen (vgl. Ziffer 3.6.1 LEP). Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Bevor neue, bisher unbebaute Flächen für

Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen werden können, muss daher zunächst nachgewiesen werden, inwieweit alle geeigneten Innenentwicklungspotentiale ausgeschöpft werden können (vgl. Ziffer 3.9 LEP). Dazu werden in Kapitel 1.5 der Begründung ausführliche Angaben gemacht.

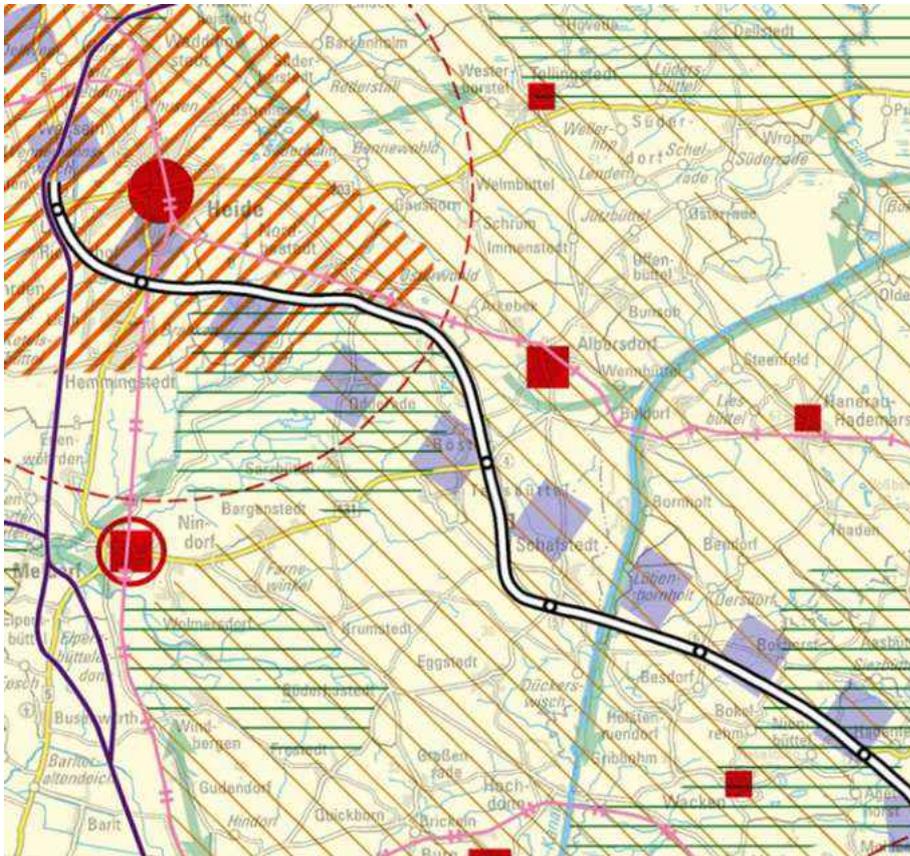


Abb.2: Auszug aus dem LEP, Fassung 2021, ohne Maßstab

Auch im **Regionalplan für den Planungsraum IV** in der Fassung der Fortschreibung von 2005 (RP IV) wird Albersdorf als Gemeinde im ländlichen Raum (vgl. Ziffer 4.3) und als Unterzentrum (vgl. Ziffer 6.1.1) eingestuft. Die Gemeinde Albersdorf ist Teil eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung (vgl. Ziffer 5.3). Teile des Gieselau-/Westerau-Tals, das durch das Gemeindegebiet verläuft, sowie der weiter östlich im Gemeindegebiet Bunsloh liegende Wald sind als Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Plangebiete liegen außerhalb des im Regionalplan ausgewiesenen „baulich zusammenhängenden Siedlungsbereichs“ der Gemeinde (vgl. Ziff. 6.1.1). Allerdings ist dieser regionalplanerische Siedlungsbereich für Albersdorf insgesamt überarbeitungsbedürftig, da er – auch ohne die vorliegende Planung – in einigen Punkten schon nicht mehr mit dem gültigen Flächennutzungsplan und den Entwicklungsperspektiven der Gemeinde übereinstimmt.

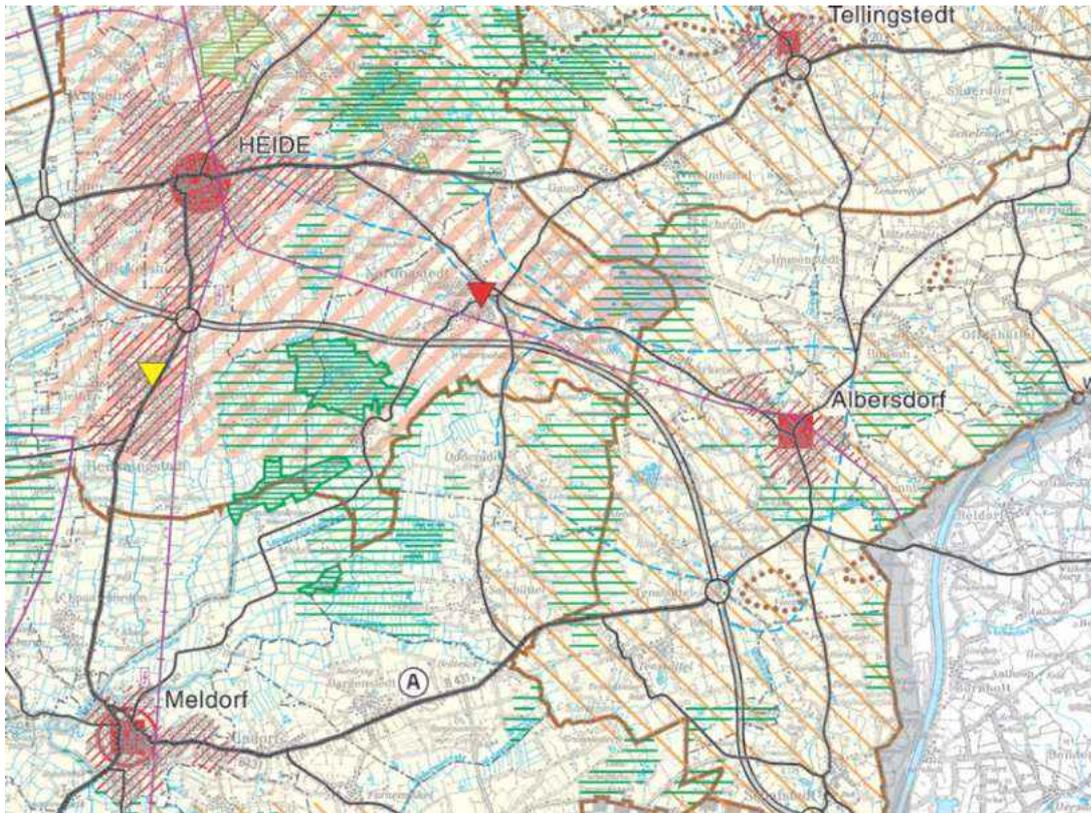


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum IV, ohne Maßstab

Gemäß LEP sollen „neue Bauflächen [...] nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden. Eine Erweiterung von Siedlungssplintern soll vermieden werden. Auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft soll geachtet werden.“ (vgl. Ziffer 3.9 (2) LEP).

Die beiden Teilgebiete sind bisher nur punktuell im Süden an das bestehende Siedlungsgebiet in Form der Bebauung angebunden. Die Umgebung von Teilgebiet 1 ist jedoch teilweise durch Bebauung geprägt. Direkt nördlich und östlich liegen bebaute Grundstücke im bisherigen baurechtlichen Außenbereich, die das Teilgebiet einrahmen. Südöstlich verläuft die Norderstraße (L 148) als direkte Anbindungsmöglichkeit an das überörtliche Straßennetz, sowie der Sportplatz der Gemeinde. Teilgebiet 2 schließt im südlichen Bereich an das Siedlungsgebiet an, ragt hingegen Richtung Norden deutlich in bisher unbebaute Landschaft hinaus.

Aus diesen Gründen ist die Gemeinde der Ansicht, dass Ziele der Raumordnung der geplanten Flächenabgrenzung nicht entgegenstehen.

Auf den **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III** (Stand Januar 2020) und den **Landschaftsplan** der Gemeinde Albersdorf (Stand 1998) wird im Umweltbericht näher eingegangen (siehe **Kapitel 4.2.9**).

1.4 Flächennutzungsplanung (FNP)

Der gültige **FNP** der Gemeinde Albersdorf von 2010 (Neubekanntmachung) stellt die Fläche des Teilgebiets 1 teilweise als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Der südliche Teil ist jedoch teilweise als gemischte Baufläche (M) sowie als Sondergebiet (SO) „großflächiger Handelsbetrieb dargestellt. Ein im gültigen FNP noch dargestelltes „sonstiges archäologisches Denkmal“ im Bereich des Plangebiets steht nach aktuellem Denkmalschutzrecht nicht unter Denkmalschutz (es wird hier aber auf die Hinweise unter 2.5 verwiesen). Das Teilgebiet ist insgesamt bisher unbebaut.

Teilgebiet 2 ist im FNP bisher als Wohnbaufläche dargestellt.

Südlich bzw. östlich an die Teilgebiete grenzen weitere Wohnbau- bzw. Mischbauflächen an.

Um die Planungsvorstellungen der Gemeinde umzusetzen und zu konkretisieren, ist die vorliegende Änderung des FNP notwendig.

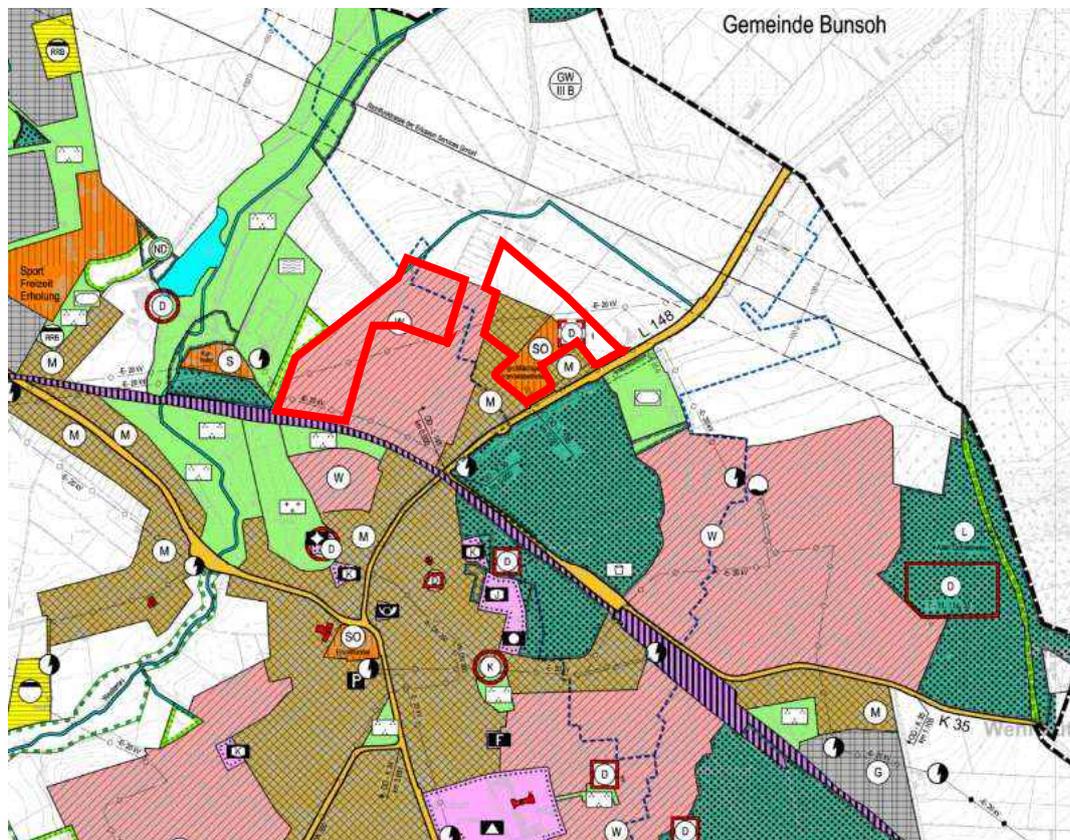


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Albersdorf, ohne Maßstab

1.5 Wohnraumbedarf, Innenentwicklung

Die Gemeinde Albersdorf ist ein Unterzentrum im Kreis Dithmarschen mit 3.779 Einwohnern (Stand 30.09.2021, Quelle Statistikamt Nord). Die Gemeinde verfügt über eine gute Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, über Bildungseinrichtungen (z.B. Grundschule, Gemeinschaftsschule und Förderschule) und medizinische Grundversorgung (zwei Allgemeinmediziner, ein Augenarzt, zwei Zahnarztpraxen und zwei Apotheken).

Die Gemeinde verfügt über einen Bahnhof der Regionalbahnstrecke Heide-Neumünster, eine Autobahnanschlussstelle der A 23 ist ca. 4 km entfernt.

Besonderheiten Albersdorfs bilden die abwechslungsreiche Geestlandschaft mit dem als FFH-Gebiet und Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Gieselautal sowie die zahlreichen archäologischen Fundstellen der Umgebung, die im Steinzeitpark AÖZA veranschaulicht werden.

Mit der Umwandlung eines ehemaligen Kasernenstandorts in ein Gewerbegebiet sowie weiteren größeren Gewerbebetrieben an den Ortsrändern hat sich Albersdorf auch zu einem Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort entwickelt.

Die Bevölkerungsentwicklung der letzten 20 Jahre ist in Albersdorf in Wellen verlaufen, insgesamt jedoch leicht positiv (ca. 3 % Bevölkerungszuwachs von 2000 bis 2020).

Die Bevölkerungsentwicklung Albersdorfs resultiert insgesamt aus Wanderungsgewinnen, die die stetig negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (mehr Sterbefälle als Geburten) ausgleicht.

Aus den statistischen Daten und vorliegenden Prognosen zur kurz- bis mittelfristigen Entwicklung können sich Folgerungen für den zukünftigen Wohnraumbedarf ergeben. Eine ausführlichere Herleitung und Abschätzung dieses Bedarfs ist in der Innenentwicklungs- und Alternativenanalyse (**vgl. Anhang 1**) enthalten.

Zusammenfassend ist es angesichts der bisher vorhersehbaren Tendenzen realistisch, von einem Bedarf von ca. 80-100 neuen Wohnungen in den nächsten 10 Jahren in Albersdorf auszugehen, davon noch ca. 50-60 im Einfamilienhausbau (bei tendenziell reduzierten Grundstücksgrößen). Je nach Entwicklungsmöglichkeiten und Bedarfen der umliegenden Gemeinden im Verflechtungsbereich können diese Zahlen auch höher ausfallen. Der Zuwachs resultiert in erster Linie aus der Attraktivität Albersdorfs als gut ausgestatteter Zentralort.

Wie bereits erwähnt, müssen zur Siedlungsentwicklung zunächst Innenentwicklungspotentiale genutzt werden, um die Neuinanspruchnahme bisher un bebauter Flächen zu verringern. Für Albersdorf wurde im Jahr 2010 eine Baulückenanalyse erstellt, die nun aktualisiert und ergänzt wurde (ausführlich vgl. Anhang 1). Dabei wurden insgesamt 29 Flächenpotentiale innerhalb des Siedlungsraums betrachtet und bewertet.

Im Ergebnis gibt es in Albersdorf Potential für ca. 11-13 Wohneinheiten (alle voraussichtlich im Ein- oder Zweifamilienhausbau), die im Innenbereich bzw. auf noch nicht erschlossenen Flächen in gültigen Bebauungsplänen in den nächsten Jahren erstellt werden könnten. Darüber hinaus bestanden zum Zeitpunkt der Untersuchung noch ca. 15 freie Baugrundstücke im Bebauungsplan Nr. 32, die jedoch alle veräußert waren, deren Bebauung bevorsteht und die dementsprechend nicht für den Bedarf im Planungszeitraum von ca. 10 Jahren zur Verfügung stehen.

Für Einzelheiten zur Innenentwicklung und eine Übersicht über die bewerteten Potentiale wird auf Anhang 1 verwiesen.

1.6 Standortalternativenprüfung

Nach Klärung der Innenentwicklungspotentiale, die für eine Wohnbauentwicklung in Albersdorf zur Verfügung stehen, stellt sich die Frage, auf welchen Flächen der verbleibende Bedarf aus städtebaulicher Sicht am besten realisiert werden kann. Dafür wurde die Innenentwicklungsanalyse um eine Standortalternativenbetrachtung erweitert (vgl. Anlage 1).

In diesem Zuge wurden 15 Außenbereichsflächen in Angliederung an die bestehende Ortslage aufgenommen und städtebaulich bewertet. Berücksichtigt wurden dabei auch fachplanerische und raumordnerische Vorgaben und Ausweisungen sowie derzeitige Nutzung und Verfügbarkeit. Dabei wurden drei Flächen am nördlichen Siedlungsbereich sowie zwei zentral im Ort liegende Flächen als die am besten für eine Siedlungsentwicklung geeigneten identifiziert (s. Abb. 5).

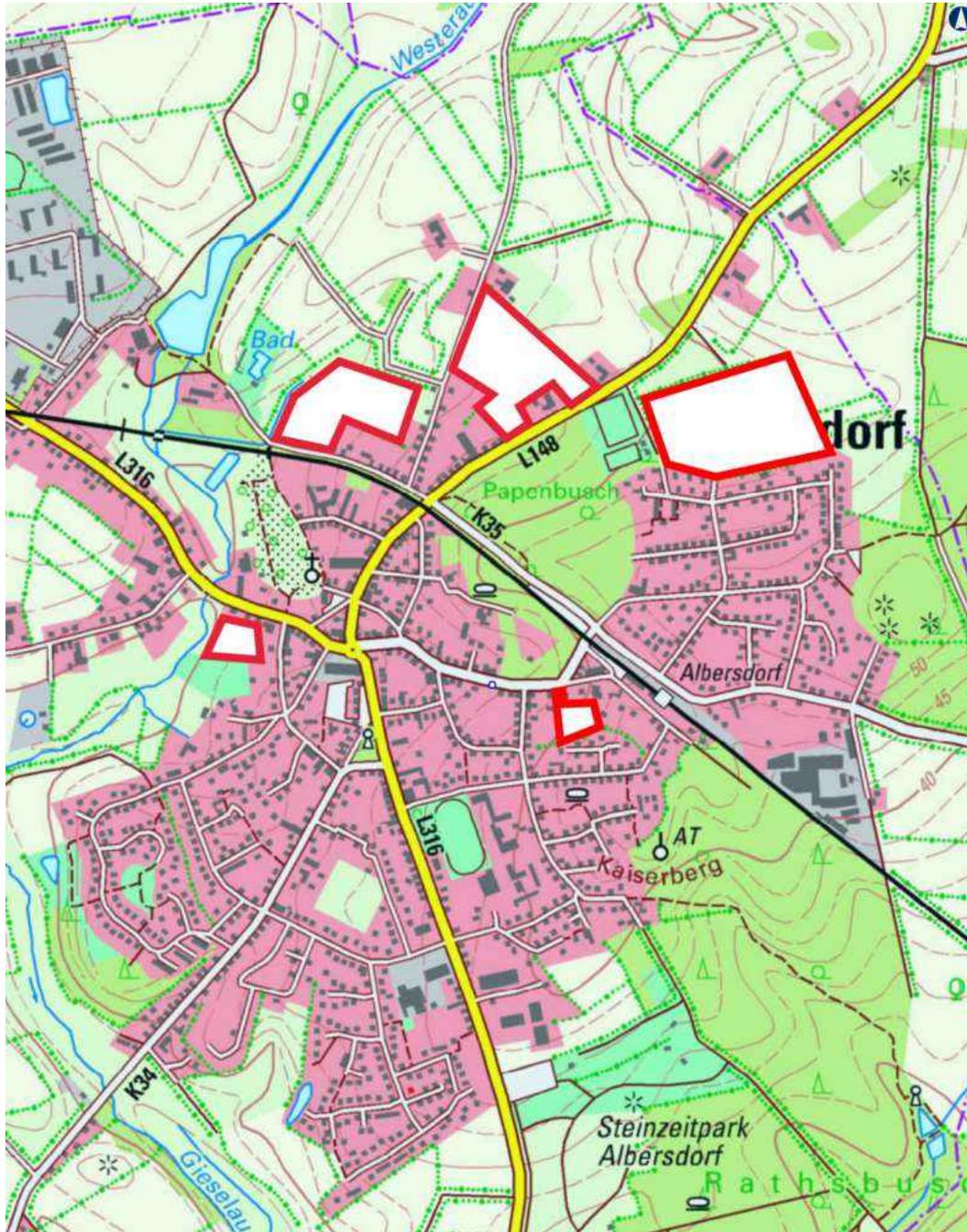


Abb. 5: Eignungsflächen für den Wohnungsbau aus städtebaulicher Sicht, ohne Maßstab

Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000, Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein

Das Teilgebiet 1 ist eine dieser Flächen und somit auch im Vergleich mit anderen Standortpotentialen der Gemeinde für eine Wohnbauentwicklung geeignet. Die Gemeinde berücksichtigt die Notwendigkeit, die städtebauliche Entwicklung in zeitlich angemessenem Umfang zu verwirklichen, weshalb zunächst nur bedarfsgerechte Teile dieser Eignungsflächen

in die Bauleitplanung eingestellt werden. Der prognostizierte Wohnbaubedarf (s. Kap. 1.5) wird, wenn er so eintritt, vermutlich weitere Flächenentwicklungen erfordern, die dann Schritt für Schritt über weitere Bauleitplanverfahren in angemessener Weise in weiteren Bauabschnitten oder auf anderen geeigneten Flächen umgesetzt werden können.

Mit dem Teilgebiet 2 wird ein Teil der als geeignet eingestuften Flächen aus dem Flächennutzungsplan genommen. Dies liegt darin begründet, dass diese Fläche aufgrund der derzeitigen Nutzung als Weidefläche, insbesondere für einen nahe liegenden Reithof (therapeutisches Reiten), zur Zeit nicht verfügbar ist. Da genug alternative geeignete Flächen vorhanden sind, die den zukünftigen Wohnbauflächenbedarf decken können, verzichtet die Gemeinde auf die weitere Darstellung des Teilgebiets 2 als Wohnbaufläche.

2. Planinhalte

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den im Kap. 1.1 genannten Planungszielen – insbesondere der bedarfsgerechten Versorgung der Gemeinde Albersdorf mit Wohnraum entsprechend ihrer Funktion als Schwerpunkt der Wohnungsbauentwicklung - werden die Bauflächen des Teilgebiets 1 größtenteils (ca. 3,6 ha) als **Wohnbauflächen (W)** gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt, ein kleiner Teil (ca. 0,7 ha) als gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO.

Die Flächen des Teilgebiets 2 werden entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als **Flächen für die Landwirtschaft** dargestellt, da sie für eine bauliche Entwicklung nach derzeitigem Stand auf absehbare Zeit nicht verfügbar sind.

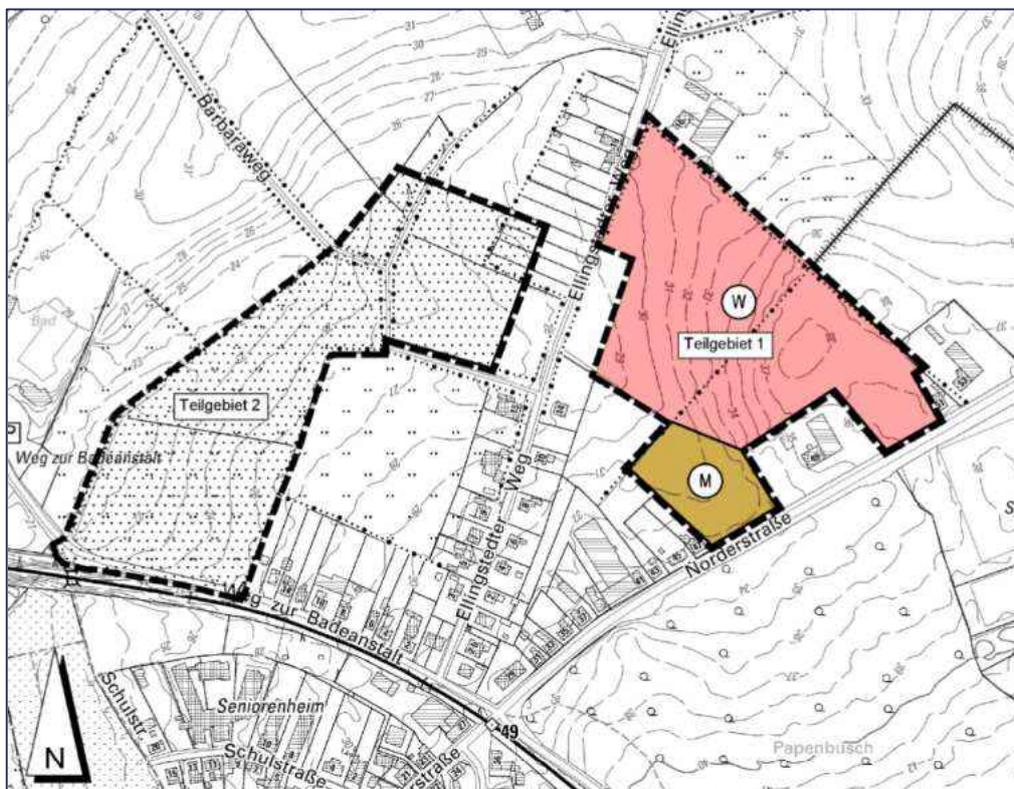


Abb. 6: Übersicht über die Plangebiete, ohne Maßstab

Im südlichen Bereich des **Teilgebiets 1** sind im Flächennutzungsplan bisher schon Bauflächen dargestellt (ca. 2,2 ha, also etwas mehr als die Hälfte der Teilgebietsfläche), teils als gemischte Bauflächen (M, ca. 1 ha), teils als Sondergebiet „großflächiger Handelsbetrieb“ (SO, ca. 1,2 ha). Der übrige Teil des Teilgebiets (ca. 2,1 ha) ist bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Ausweisung als M bzw. SO beruhte auf der Erwartung, im Bereich der Norderstraße (L 138) einen signifikanten gewerblichen Nutzungsanteil anzusiedeln, dem die jetzt überplanten Teilflächen als rückwärtige Reserve dienen sollten. Abgesehen davon, dass entsprechende gewerbliche bzw. gemischt genutzte Entwicklungen nur noch kleinteilig an der Norderstraße absehbar sind, besteht zwischen den geplanten Wohnbauflächen und den eher zur Norderstraße orientierten südlich anschließenden Mischbauflächen durch einen bestehenden Knick als Zäsur bzw. das von diesem Knick aus zum Ellingstedter Weg abfallende Gelände kein zwingender städtebaulich-landschaftsmorphologischer Zusammenhang. Daher ändert die Gemeinde die ursprüngliche Plankonzeption und sieht im Teilgebiet 1 überwiegend eine eigenständige Entwicklung zu Wohnbauflächen mit einem Mischgebietspuffer im Übergang zu den entsprechend geprägten Flächen im Süden. Auf den direkt an die Wohnbaufläche angrenzenden Grundstücken besteht nach derzeitiger Kenntnis kein emissionsträchtiger Betrieb bzw. finden keine Betriebstätigkeiten in den Ruhezeiten – insbesondere nachts – statt. Frühere größere Gewerbenutzung in der Nähe (Silobauwerke südlich des Plangebiets) wurde mittlerweile eingestellt. Daher bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Wohnbauflächenausweisung, wobei auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für diesen Flächenteil ggf. eine exakte Ermittlung der Emissionssituation erfolgen müsste, um die konkrete Planung auf der Ebene des Bebauungsplans dann darauf anzupassen.

Die Gemeinde beabsichtigt, auf den Wohnbauflächen in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausbau in standortgerechter, ortsangemessener Bauweise zuzulassen, wobei die Bebauung im Vergleich zur angrenzenden Wohnbebauung in etwas verdichteter Form mit höherer Grundstücksausnutzung (bzw. kleineren Grundstücken) erfolgen soll, um dem Grundsatz der Flächensparsamkeit Rechnung zu tragen. Aus gleichem Grund bzw. angesichts entsprechender Bedarfe sollen Teilbereiche auch mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Nähere Regelungen zur Bebaubarkeit und zur Sicherung der gewünschten Bauweise werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan getroffen. Wohnbauentwicklung in anderen Bauformen (z.B. Geschosswohnungsbau) kann eher in zentraleren Lagen der Gemeinde erfolgen, um besser an die dortige Versorgungsinfrastruktur anzubinden.

Das **Teilgebiet 2** mit ca. 4,9 ha Flächengröße war bisher als Wohnbaufläche dargestellt. Beim größten Teil ist jedoch absehbar, dass diese Fläche in einem voraussehbaren Zeitrahmen nicht für Wohnbau entwickelt werden kann. Die Fläche wird derzeit als Weide für einen Reithof am „Weg zur Badeanstalt“ genutzt, der auch therapeutisches Reiten anbietet. Die nördlichsten Teile der Fläche, die durch Knicks bzw. durch den Barbaraweg abgetrennt sind, sind eher zur freien Landschaft orientiert und daher nicht gut als Siedlungsgebiet geeignet. Deshalb soll das Teilgebiet in Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt werden, um insgesamt ein perspektivisches Überangebot an Bauflächen in Albersdorf zu vermeiden. Das Teilgebiet 2 ist deutlich größer als die in Teilgebiet 1 hinzukommende Baufläche, weil auch bereits zusätzliche Siedlungserweiterungsflächen berücksichtigt sind, die aufgrund der Möglichkeit, beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB durchzuführen, vermutlich nur durch Berichtigungen dem Flächennutzungsplan hinzugefügt werden.

In der Summe möchte die Gemeinde grundsätzlich auch in Zukunft nicht mehr Bauflächen im Flächennutzungsplan bereit halten als derzeit.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Das für eine bauliche Entwicklung vorgesehene Teilgebiet 1 wird entweder über die Norderstraße oder über den Ellingstedter Weg im Westen erschlossen. Über den Anschluss an die Norderstraße könnte eine direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgen. Ein Anschluss an den Ellingstedter Weg würde die neuen Wohnbauflächen besser mit dem Bestand dort verzahnen, würde allerdings die Verkehrsbelastung des bisher wenig befahrenen Wegs erhöhen und hätte auch etwas längere Wegebeziehungen in den Ort zur Folge. Der Verkehr, der durch das neue Baugebiet entsteht, wird angesichts der Flächengröße jedoch kein Maß erreichen, dass die bestehende Bebauung unzumutbaren Auswirkungen aussetzt. Nähere Einzelheiten, insbesondere Leistungsfähigkeit und Ausgestaltung der neuen Anbindung, werden im Rahmen des parallel aufgestellten B-Plans untersucht und festgesetzt.

2.3 Oberflächenentwässerung

Es wird im weiteren Verlauf des Planverfahrens auf der Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplans untersucht, ob der Bodenaufbau im Teilgebiet 1 eine Versickerung von Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen zulässt. Das Oberflächenwasser der öffentlichen (Straßen-)Flächen wird über eine Kanalisation gesammelt und innerhalb des Plangebiets zurückgehalten, um es gedrosselt in die geeignete Vorflut bzw. zu einer geeigneten Einleitstelle abzugeben. Einzelheiten dazu einschließlich der formal erforderlichen Bilanz der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (A-RW1-Berechnung) werden mit den zuständigen Behörden und Stellen abgestimmt und ggf. im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt.

2.4 Natur- und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Die das Teilgebiet 1 umgebenden Knickstrukturen (die gesetzlich geschützte Biotop sind) werden erhalten und über Festsetzungen im nachfolgend aufgestellten Bebauungsplan gesichert (mit Ausnahme der für Straßen und Wege erforderlichen Durchbrüche). Die Knickflächen einschließlich eines ausreichenden Pflegestreifens innerhalb des Plangebiets bleiben im öffentlichen Eigentum, wodurch eine fachgerechte Pflege zur Erhaltung der Biotopfunktion gewährleistet werden kann.

Das Teilgebiet 1 wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Die durch die Bebauung entstehenden Eingriffe werden in geeigneter Weise ausgeglichen.

Nähere Regelungen werden im Rahmen des nachfolgend aufgestellten Bebauungsplans Nr. 34 getroffen.

2.5 Hinweise

Denkmalschutz

Die Plangebietsflächen liegen im Bereich eines archäologischen Interessengebiets (s. Abb.7). Nach Auskunft des archäologischen Landesamts handelt es sich daher gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. In welchem Maße konkrete Erkenntnisse bestehen und weitere Untersuchungen erforderlich werden, wird mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Entsprechende Untersuchungen erfolgen rechtzeitig vor dem Beginn von Erdarbeiten im Zuge der Umsetzung der Planung. Es bestehen diesbezüglich jedoch bisher keine Zweifel an der Vollziehbarkeit der Planung.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde dem Archäologischen Landesamt mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die für den Fund Verantwortlichen haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

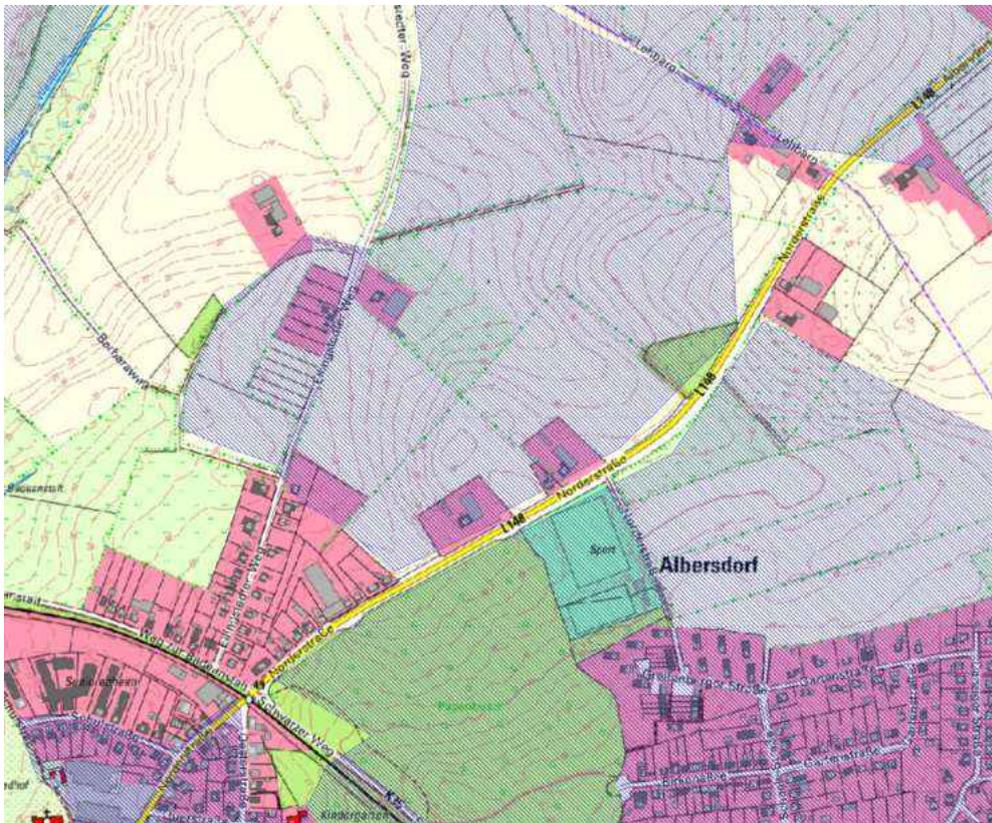


Abb. 7: Archäologisches Interessengebiet (schraffiert), ohne Maßstab

Kartengrundlage: Digitaler Atlas Nord, Zugriff 22.09.2022

Wasserschutzgebiet

Die Plangebiete liegen in der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebiets Odderade. Aufgrund der geplanten Nutzung sind jedoch keine Verletzungen der Schutzvorschriften zu befürchten.

Wald

Südlich des Teilgebiets 1 der 15. Flächennutzungsplanänderung liegt eine Waldfläche. Gemäß § 24 Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von der Waldfläche einzuhalten, der in der Regel 30 m beträgt. Diese Grenze des Waldabstands wird in der Planzeichnung eingetragen und muss auf der nachfolgenden Ebene der Bebauungsplanung berücksichtigt werden. Der Ausweisung als Bauflächen steht dies jedoch nicht grundsätzlich entgegen.

Berücksichtigung der Interessen von Kindern und Jugendlichen und deren Beteiligung

Grundsätzlich betrifft die Planung die Interessen von Kindern und Jugendlichen nicht im besonderen Maße über die Betroffenheit anderer Bevölkerungsgruppen hinaus, weshalb eine spezielle Beteiligung ausschließlich für diese Gruppe als nicht erforderlich angesehen wird. Ebenso wie andere Altersgruppen sind sie in erster Linie als potentielle zukünftige Bewohner oder Bewohner angrenzender Gebiete betroffen. Als spezielle Arten von Interessen können dabei insbesondere spezifische Anforderungen als Verkehrsteilnehmer sowie für Freizeiteinrichtungen angenommen werden. Soweit diese den Regelungsrahmen der Bauleitplanung betreffen (z.B. Lage und Dimensionierung der entsprechenden Flächenfestsetzungen), werden sie berücksichtigt. Die genaue Ausgestaltung erfolgt jedoch auf nachfolgenden Ebenen. Ebenso berücksichtigt die Gemeinde etwaige Planungsfolgen wie z.B. den größeren Bedarf an Betreuungs- und Bildungsangeboten durch neuen Einwohner.

Militärische Nutzungen

Das Plangebiet liegt im Zuständigkeitsbereich nach § 18 a LuftVG des militärischen Flugplatzes Schleswig-Hohn und befindet sich etwa 3.500 m vom Standortübungsplatz (StOübPI) Riese entfernt. Aufgrund der Lage des Plan-gebietes ist daher durch den Flugbetrieb/Übungsbetrieb mit Lärm - und Abgasemissionen zu rechnen. Ich weise darauf hin, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, welche sich auf diese Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden können.

Richtfunktrasse

Am nordwestlichen Rand des Plangebiets verläuft eine geplante Richtfunktrasse. Einschränkungen oder Auswirkungen aufgrund der Lage und Höhe der Trasse und angesichts der geplanten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

3. Fachplanungen

Detaillierte Angaben zu vorgesehener Ver- und Entsorgung im Teilgebiet 1 sowie zur Abstimmung mit anderen Fachplanungsbelangen werden im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans gemacht.

4. Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Gemeinden verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Anmerkung: Da auf den unbebauten Flächen des Teilgebiets 2 der 15. Flächennutzungsplan (FNP)-Änderung keine baulichen Nutzungen vorgesehen werden und mit der Änderung lediglich die vorhandene Nutzung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird, können dort auch keine Umweltauswirkungen in Folge der Planung entstehen. Die Betrachtungen im Umweltbericht konzentrieren sich dem entsprechend auf das Teilgebiet 1 der 15. FNP-Änderung.

4.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

4.1.1 Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich des Teilgebiets 1 der FNP-Änderung ist ca. 4,3 ha groß. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage Albersdorf und liegt südlich des Ellingstedter Weges. Das Ortszentrum ist ca. 700 m entfernt in westlicher Richtung.

Im Rahmen der Bauflächenanalyse wurde das Plangebiet der 15. Flächennutzungsplan-Änderung als eine der geeigneten Flächen identifiziert aufgrund guter Erschließungsmöglichkeiten, einer im Vergleich raumverträglichen Lage, der kurzen Wege zu zentralen Einrichtungen des Ortes und der Tatsache, dass es bisher schon etwa zur Hälfte im FNP als Baufläche vorgesehen war (vgl. Kap. 1.6 „Standortalternativenprüfung“).

4.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Teilgebiet 1 der FNP-Änderung ist die Umsetzung von Wohnbauflächen (W) geplant. Nähere Regelungen zum Ausmaß der Bebauung sowie zur Gestaltung und zum Ausmaß der Gebäude werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 34 getroffen. Die Gemeinde beabsichtigt, auf den Flächen in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausbau in standortgerechter, ortsangemessener Bauweise zuzulassen, stellenweise auch Mehrfamilienhausbau.

Das Plangebiet soll über eine Zufahrt von der Norderstraße an das öffentliche Straßennetz angebunden werden.

Die das Baugebiet umschließenden Knicks innerhalb des Plangebietes bleiben weitgehend mit einem 3 m breiten Schutzstreifen, der als öffentlicher Grünstreifen angelegt wird, erhalten. Für die geplante Verkehrsführung müssen jedoch entsprechende Knickabschnitte gerodet werden (hier muss die noch ausstehende örtliche Vermessung in Verbindung mit dem nachfolgenden B-Plan 34 das entsprechende Maß zeigen). Nicht mehr benötigte vorhandene Knickdurchbrüche werden zum Ausgleich geschlossen. Die Knicks sowie die Pflegestreifen innerhalb des Plangebiets werden im nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 34 entsprechend festgesetzt.

4.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze und -verordnungen

Für das Bauleitplanverfahren ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017, zuletzt geändert am 04.01.2023, zu beachten. Darin sind insbesondere § 1 (6) Nr. 7, § 1 a, § 2 (4) sowie § 2 a BauGB bezüglich Eingriffsregelung und Umweltprüfung relevant. Es wird daher ein Umweltbericht als Teil der Begründung erstellt.

Für die einzelnen Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden im Folgenden die in den Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt sowie die Art, wie diese im Bauleitplan berücksichtigt wurden.

Die auf Ebene der Europäischen Union bestehenden, in Gesetzen niedergelegten Ziele sind in nationales Recht übernommen worden und entsprechend in Bundesgesetzen festgelegt. Die Umweltschutzziele auf kommunaler Ebene sind in den Fachplänen Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan festgelegt.

4.2.1 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Gesetzliche Vorgaben

In § 1 (2) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind allgemeine Anforderungen zur Sicherung der biologischen Vielfalt benannt:

"Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere eine lebensfähige Population wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen."

Darüber hinaus heißt es im § 1 (3) Nr. 5 BNatSchG:

"Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten."

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Inanspruchnahme von Flächen mit geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz,
- Ausgleichsmaßnahmen für Inanspruchnahme von Freiflächen,
- Weitgehende Erhaltung des vorhandenen Knicks,
- Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG.

4.2.2 Natura 2000 -Gebiete

Gesetzliche Vorgaben

Der § 31 des BNatSchG nennt die Verpflichtungen des Bundes und der Länder zum Aufbau und Schutz des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000". Dieses besteht aus FFH-Gebieten gemäß Richtlinie 92/43/EWG sowie Vogelschutzgebieten gemäß Richtlinie 79/409/EWG.

Nach § 34 (1) des BNatSchG bedeutet dies für Planungen und Projekte:

"Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie (...) geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen."

Berücksichtigung:

- Abschätzung der Auswirkungen der Planung auf Schutzziele entsprechender Gebiete. Wesentliche negative Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten (s.a. 4.3.2.5).

4.2.3 Boden/ Fläche

Gesetzliche Vorgaben

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

"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen (...) Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen."

Das BNatSchG stellt den Bodenschutz im § 1 (3) Nr. 2 wie folgt dar:

"Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können."

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) stellt den Bodenschutz im § 4 (1) Nr. 1 wie folgt dar:

"Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden."

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Vor der planerischen Entscheidung für den Standort wurden Standortalternativen geprüft,
- Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz werden ergriffen,
- Die Inanspruchnahme von Freifläche und der Grad der möglichen Überbauung und Versiegelung über die Grundflächenzahl werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan an dem erforderlichen Umfang orientiert und eng begrenzt festgesetzt.

4.2.4 Wasser

Gesetzliche Vorgaben

Zielvorgaben werden durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorgegeben. In den unter § 5 WHG aufgeführten allgemeinen Sorgfaltspflichten heißt es:

„(1) Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

- 1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,*
- 2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,*
- 3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und*
- 4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.“*

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Bestehende Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen,
- Prüfung, ob Niederschlagswasser direkt vor Ort versickert werden kann (Bodenuntersuchung steht noch aus), ggf. werden entsprechende Festsetzungen im Rahmen des nachfolgenden B-Plan 34 vorgesehen

4.2.5 Klima / Luft

Gesetzliche Vorgaben

Zielvorgaben nach § 1 (3) Nr. 4 BNatSchG sind:

"Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere 4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen (...); dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu.“

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Zur Erhaltung der Verdunstungsfähigkeit von Bodenfläche wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan der Grad der möglichen Versiegelung über die Grundflächenzahl an dem erforderlichen Umfang orientiert und eng begrenzt festgesetzt.
- Durch Neupflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken und entlang der Straße und größtmöglichen Erhalt der Knicks im Plangebiet werden beschattete Bereiche geschaffen und die kleinklimatischen Auswirkungen starker Sonneneinstrahlung, u.a. der zu starken Erwärmung und der Verringerung der Luftfeuchtigkeit, vermindert.

4.2.6 Landschaft

Gesetzliche Vorgaben

Nach § 1 (4) BNatSchG sowie § 1 LNatSchG sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich *"die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft"* auf Dauer zu sichern.

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Zur Begrenzung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden auf der Ebene des Bebauungsplans eingriffsmindernde Maßnahmen durchgeführt, wie die Höhenbegrenzung baulicher Anlagen und die Erhaltung von Knicks als prägende Landschaftsbestandteile,
- durch Gestaltungsvorschriften im parallel aufgestellten Bebauungsplan sind Vorgärten als lebende Gärten mit Bepflanzung und / oder Rasen anzulegen.

4.2.7 Mensch und Gesundheitsschutz

Gesetzliche Vorgaben

Nach § 50 BImSchG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden wird. Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelästigung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die TA Lärm. Für die Bewertung der Geruchsbelästigung ist die Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL und die TA Lärm maßgebend.

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Beachtung der gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien.

4.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Als Kulturgüter sind Denkmale zu berücksichtigen (siehe **Kap. 3.7**).

Gesetzliche Vorgaben

Nach § 1 DSchG Schleswig-Holstein dienen Denkmalschutz und Denkmalpflege *„dem Schutz, der Erhaltung und der Pflege der kulturellen Lebensgrundlagen. (...) Mit diesen Kulturgütern ist im Rahmen einer nachhaltigen Ressourcennutzung schonend und werterhaltend umzugehen.“*

Berücksichtigung:

- Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale oder Baudenkmale werden untersucht und berücksichtigt.

4.2.9 Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan:

Dem **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III** (Stand Januar 2020, Hauptkarte 1, Blatt 1) ist zu entnehmen, dass sich das Plangebiet innerhalb eines Wasserschutzgebietes befindet. Es liegt im „Wasserschutzgebiet Odderade“ der Zone III B. Die Landesverordnung (WasSchGOdderV SH 2009) gilt seit 01.01.2010. Neben den allgemeinen gesetzlichen

Bestimmungen (z. B. Landeswassergesetz, Landesbauordnung und Landesnaturschutzgesetz) gelten in den WSG zusätzliche Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers. In der Zone I (Fassungsbereich) gelten die strengsten Anforderungen, die über die Zone III A zur äußeren Zone III B abnehmen. Im Plangebiet ist dem vorsorgenden Grundwasserschutz ist ein besonderes Gewicht beizumessen. Aufgrund der geplanten Nutzung sind keine Verletzungen der Schutzvorschriften zu erwarten.

Die Gemeinde Albersdorf ist ein "Gebiet mit besonderer Erholungseignung". Für die Umgebungsbereiche, jedoch nicht unmittelbar für das Plangebiet, sind Historische Kulturlandschaften (siehe Karte 2 LRP) ausgewiesen.

Nordwestlich des Plangebietes, in rund 0,5 km Entfernung, in Nord-Süd-Richtung verlaufend, erstreckt sich entlang der Gieselau eine Nebenverbundachse, die weiter südlich in einen Schwerpunktbereich der Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems übergeht. Die Gieselau ist ein markantes ca. 100 - 150 m breites glaziales Abflusstal von besonders landschaftlicher Vielfalt, das außerdem in Teilbereichen als FFH-Gebiet 1821-304 ausgewiesen ist.

Ein weiteres nahegelegenes Eignungsgebiet zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems befindet sich in östlicher Richtung. Es handelt sich hier um ein größeres Waldgebiet.

Von Auswirkungen auf die im Umgebungsbereich verzeichneten Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems ist nicht auszugehen.

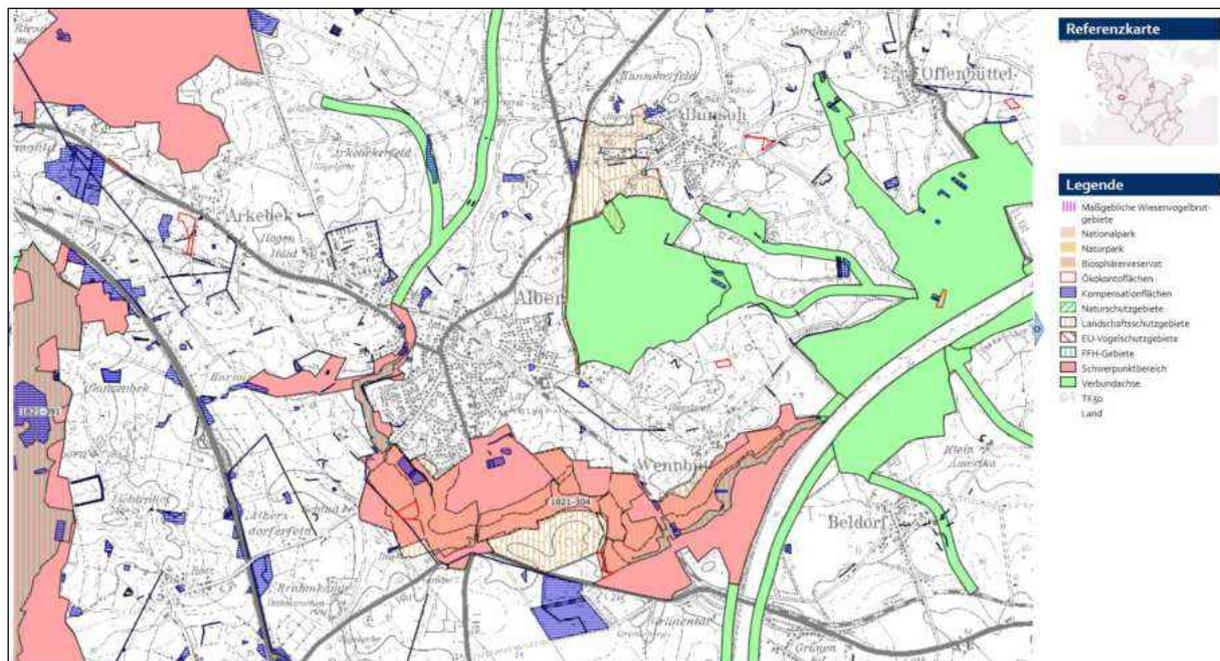


Abb. 8: Ausschnitt Karte LLUR, Darstellung aller Schutzgebiete, Stand: Juni 2022

Die Karte 3 des Landschaftsrahmenplans zeigt für das Plangebiet keine Darstellungen.

Das Plangebiet liegt **außerhalb** von Schutzgebieten (gem. BNatSchG/ LNatSchG), von Kompensationsflächen und außerhalb von maßgeblichen Wiesenvogelbrutgebieten (vgl. Abb. 8).

Im gültigen **Landschaftsplan** der Gemeinde Albersdorf (Stand:1995) ist die Fläche des Plangebietes im Bestand als Ackerfläche dargestellt, die von Knicks begrenzt wird.

Knicks sind nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG geschützt.

In der Karte „Maßnahmen“ ist die Fläche des B-Plan-Gebietes in der nordöstlichen Hälfte als Ackerfläche dargestellt. Die südliche Hälfte der Plangebietsfläche ist als Wohn- und Mischgebiet schraffiert. Somit entspricht die vorliegende Planung ca. zur Hälfte der Planung des Landschaftsplanes. Des Weiteren liegt die Fläche des Plangebietes außerhalb der im Landschaftsplan festgelegten „Tabuzonen für die Siedlungsentwicklung“ (vgl. Plan vom 28.03.1995, Abb. 11).

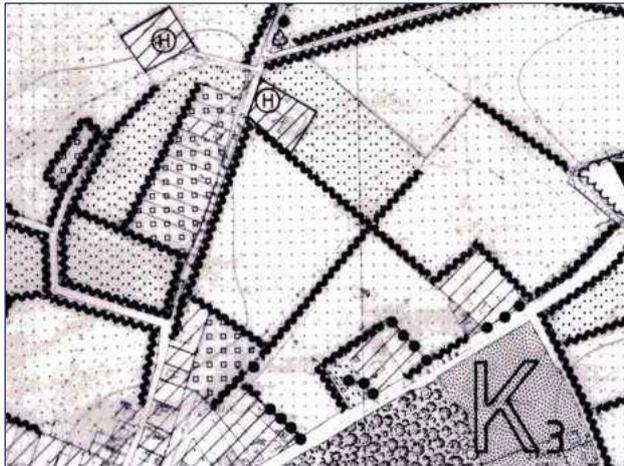


Abb. 9: Ausschnitt L-Plan „Bestand“

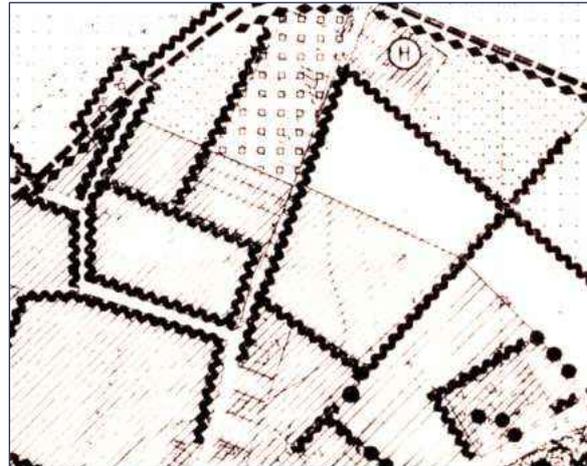


Abb. 10: Ausschnitt L-Plan „Maßnahmen“

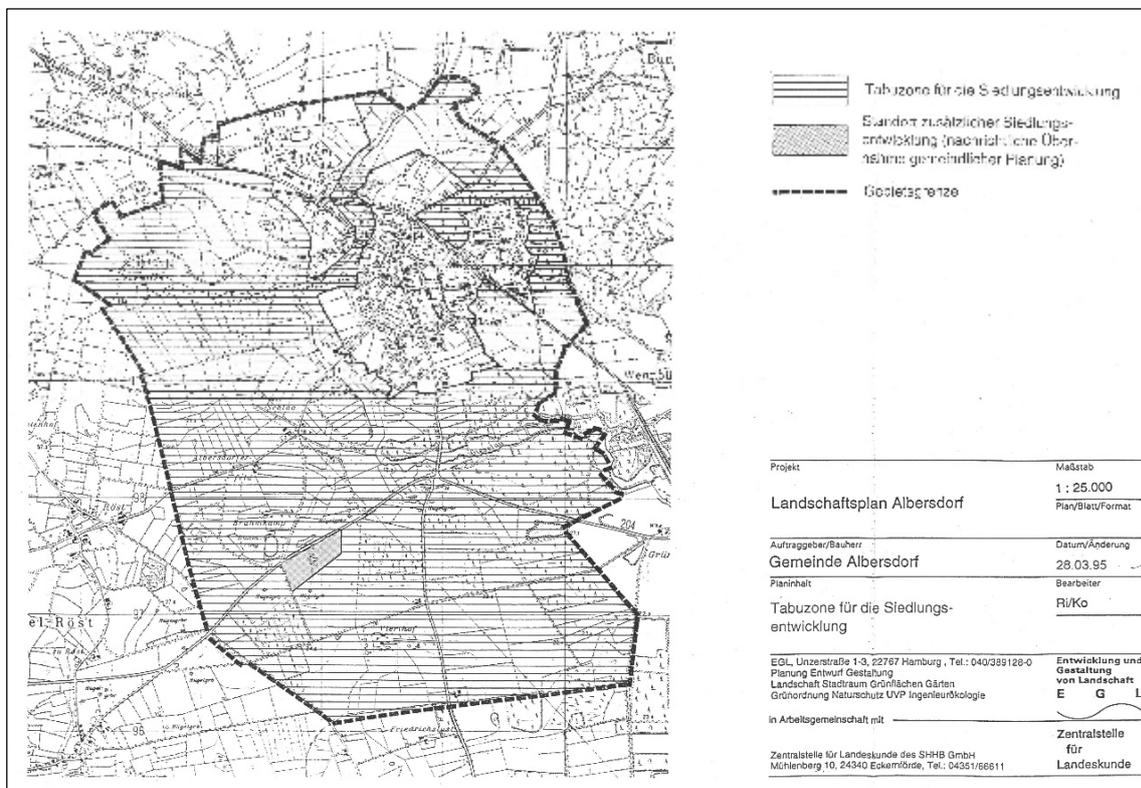


Abb. 11: Karte „Tabuzone für die Siedlungsentwicklung“ Quelle: Landschaftsplan

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die vorliegende Planung nicht im Widerspruch zu Zielaussagen und Maßnahmendarstellungen des gültigen Landschaftsplans steht.

4.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung wird auf Basis des Landschaftsrahmenplanes, des Landschaftsplanes und weiterer umweltbezogener Informationen sowie einer Ortsbegehung im Frühjahr und Sommer 2022, eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme durchgeführt, die wesentlichen Auswirkungen der Planung beschrieben und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet.

Zunächst werden die einzelnen Wirkfaktoren des Vorhabens dargestellt. Dies dient als Rahmen für die Bewertung der Umweltschutzgüter im Bestand und die Prognose der Umweltauswirkungen in jedem Schutzgut, die in den anschließenden Kapiteln vorgenommen werden.

4.3.1 Die Wirkfaktoren des Vorhabens

Durch die 15. Flächennutzungsplan-Änderung der Gemeinde Albersdorf werden Wohnbauflächen auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche ausgewiesen.

Von diesem Vorhaben gehen vielfältige Wirkungen, nachfolgend Wirkfaktoren genannt, aus, die positive und negative Auswirkungen auf die Schutzgüter haben können. Um diese Auswirkungen ermitteln und beschreiben zu können, muss der Ist-Zustand der Schutzgüter jeweils zu den Wirkfaktoren des Vorhabens in Beziehung gesetzt werden.

Die Wirkungskette kann wie folgt veranschaulicht werden:

Vorhaben => Wirkfaktoren => Schutzgüter => Auswirkungen

An dieser Stelle werden deshalb erst einmal die verschiedenen Wirkfaktoren des Vorhabens dargestellt. Diese Darstellung orientiert sich an der Aufzählung aa) bis hh) der Anlage 1 zu § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nummer 2 BauGB. Gleichzeitig wird – soweit möglich – verdeutlicht, auf welche Schutzgüter die Faktoren in erster Linie wirken.

Wirkfaktoren aa) infolge des Baus und des Vorhandenseins des geplanten Vorhabens und bb) infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen.

Die Realisierung des geplanten Vorhabens führt zu temporären und dauerhaften Wirkungen sowie zu einer temporären und dauerhaften Nutzung natürlicher Ressourcen. Temporäre Wirkungen sind zumeist auf die Bauphase beschränkt, während dauerhafte Wirkungen sowohl von dem Vorhandensein des Vorhabens als auch von seinem Betrieb ausgehen.

Die Wirkfaktoren des Vorhabens und die damit verbundene Nutzung natürlicher Ressourcen sowie die potenziell betroffenen Schutzgüter werden in der folgenden Tabelle 2 zusammengetragen.

<i>Anlagebedingte Wirkfaktoren</i>	<i>Betroffenes Schutzgut</i>
Flächeninanspruchnahme	Biotop, Tiere und Pflanzen Fläche
Versiegelung	Biotop, Tiere und Pflanzen Boden, Wasser
<i>Baubedingte Wirkfaktoren</i>	<i>Betroffenes Schutzgut</i>
Lärm- und Staubemissionen	Mensch und Gesundheit Biotop, Tiere und Pflanzen
Beeinträchtigungen von Knicks	Biotop, Tiere und Pflanzen
<i>Betriebsbedingte Wirkfaktoren</i>	<i>Betroffenes Schutzgut</i>
Erhöhtes Verkehrsaufkommen	Mensch und Gesundheit Tiere
Lärm- und Lichtemissionen	Mensch und Gesundheit Biotop, Tiere und Pflanzen
Zunahme von Bewegungen von Menschen	Biotop, Tiere und Pflanzen

Tabelle 2: Wirkfaktoren des Vorhabens

cc) Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Aufgrund des Charakters der Planung (Nutzung als Wohngebiet) ist mit erheblichen Emissionen von Schadstoffen oder Strahlung nicht zu rechnen. Eine erhebliche Belästigung durch weitere Emissionen wie z. B. Lärm und Staub kann zeitlich begrenzt durch Baumaßnahmen entstehen. Schallemissionen beim Betrieb werden im nicht im erheblichen Bereich liegen.

dd) Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Abfälle fallen in der Bau- und in der Betriebsphase des Vorhabens an. Hierbei wird es sich bei Art und Menge um übliche Abfälle von Baumaßnahmen und von Haushalten handeln. Hier sind keine Wirkungen zu erwarten, da für die Abfälle vorgegebene Entsorgungswege bestehen. Die Abfallentsorgung über die Satzung des Kreises geregelt und durch die Schmutzwasserentsorgung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

ee) Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich nicht im Umkreis von Betriebsbereichen, die der Störfall-Verordnung nach der 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) unterfallen. Für das im Bebauungsplan geplante Vorhaben sind daher keine Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

Von dem Vorhaben selbst gehen keine Wirkungen aus, die gravierende Risiken für die o. a. Schutzgüter verursachen können.

ff) Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Auswirkungen der Planung auf Natura 2000-Gebiete sind nicht zu erwarten, da in einem ausreichenden Abstand zum Plangebiet keine Natura 2000-Gebiete liegen (s.a. 4.3.2.5).

In Verbindung mit angrenzenden Planungen könnten sich theoretisch die sehr begrenzten Beeinflussungen der Umwelt kumulieren und dadurch zu erheblichen Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter führen. Entsprechende Planungen werden jedoch von der Gemeinde Albersdorf nicht verfolgt und Planungen anderer in dieser Hinsicht, die zu solchen Kumulierungseffekten führen könnten, sind nicht bekannt.

gg) Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die messbaren Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima werden sich nur kleinräumig auf das Mikroklima auswirken.

Klimaschädliche Emissionen werden durch die allgemeinen gesetzlichen Regelungen auf ein technisch vertretbares Maß reduziert. Darüber hinaus reichende erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind nicht erkennbar.

Die Anfälligkeit des Vorhabens auf die Folgen des Klimawandels, wie beispielsweise die erhöhte Sonneneinstrahlung und infolgedessen besondere Erwärmung von Flächen im Plangebiet wird bei Umsetzung der Planung nicht wesentlich erhöht, da ausreichend unversiegelte Fläche verbleibt und durch Baum- und weitere Gehölzpflanzungen im Plangebiet Verdunstungseffekte und Beschattung gefördert werden, die positiv auf das Kleinklima einwirken.

hh) Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die bei dem Vorhaben voraussichtlich zum Einsatz kommenden Techniken und Stoffe entsprechen dem Stand der Technik und werden üblicherweise durch gesetzliche Vorgaben geregelt. Hier sind keine gravierenden Wirkungen zu erwarten.

4.3.2 Schutzgut Biotop, Tiere und Pflanzen

4.3.2.1 Bestand Biotoptypen

Der Bestand an Biotoptypen im Plangebiet wird im Folgenden auf Grundlage einer Biotoptypenkartierung durch eine Ortsbegehung im Frühjahr und Sommer 2022 beschrieben. Die Kartierung wird ergänzt (Baumbestand), sobald der Vermesserplan vorliegt.

Bezeichnung und Code der Biotoptypen orientieren sich an der „Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein“ Hrsg. LLUR, 5. Fassung Stand März 2019.

Der Bestand an Biotoptypen im Plangebiet des Bebauungsplans wird auch in der Biotoptypenkarte dargestellt, die dem nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 34 beigelegt ist. Folgende Biotop wurden im Plangebiet kartiert:

AAy Intensivacker

Auf den Ackerflächen wird/ wurde im Jahr 2022 Mais angebaut.

SVu unversiegelte Verkehrsfläche

SVs vollversiegelte Verkehrsfläche

HWy § Typischer Knick

Knick mit heimischen Gehölzen in gutem Pflegezustand findet sich entlang des Ellingstedter Weges

HWO § Knickwall ohne Gehölze

Knick ohne Gehölze findet sich teilweise (auf kurzen Abschnitten) im Südosten Plangebietes

HWb § Durchwachsener Knick

Knick mit heimischen Gehölzen, die nicht regelmäßig auf den Stock gesetzt wurden und daher überwiegend ausgewachsene Bäume/ Überhälter aufweisen, findet sich im nördlichen, südöstlichen und südwestlichen Bereich des Plangebietes

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich im Norden Grünflächen im besiedelten Bereich (SG), ein Hof mit landwirtschaftlicher Produktion (SD), eine Pferdeweide und artenarmes Grünland (GA), im Nordosten Ackerfläche (AAy), im Südosten und Süden eine Einzelhausbebauung mit Gärten (SG) sowie die vollversiegelte Norderstraße, im Südwesten eine Reitanlage, die weitgehend ohne Vegetation ist (SXs und SEr), und eine Gartenfläche (SG) und im Westen verläuft der vollversiegelte Ellingstedter Weg, der jedoch nur eine Breite von ca. 3,5 m aufweist. Westlich des Ellingstedter Weges befinden sich - durch Knick bzw. Strauchpflanzung getrennt - Grünland und Weideflächen, teilweise auch feuchtes Grünland (GMf) und Einzelhausbebauung mit Gärten (SG).

Die Fläche des Plangebietes wird ackerbaulich intensiv genutzt. Sie ist von Knicks gesäumt.

Alle Knickabschnitte weisen einen hohen Anteil an Eichenbäumen (Überhälter) auf, allerdings ist nur der Knick entlang des Ellingstedter Weges mit Sträuchern bewachsen. Hier finden sind überwiegend Haselsträucher. Im südlichen Knick stehen auch einige Pappeln und ein Spitzahorn als Überhälter. Der nördliche Knick zur benachbarten Grünlandfläche (der gem. vorliegender Kartenwerke nicht mehr zum Plangebiet gehört) weist einen hohen Anteil an Überhältern auf, meist Eichen und Birken, ansonsten überwiegend Grasbewuchs. Der innerhalb des Plangebiets liegende Knick ist lockerer von Eichen bestanden, vereinzelt auch Birken.

Die Knicks weisen insgesamt zwei Lücken auf, die zurzeit als Zufahrt zu den Ackerflächen genutzt werden. Die Lücke am Ellingstedter Weg ist ca. 6 m lang. Im östlichen Knick befindet sich eine ca. 5 m lange Lücke. Die genauen Maße und Anzahl der Bäume werden im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplans auf der Grundlage einer (noch ausstehenden) Vermessung ermittelt.

Die derzeit vorhandenen Knicks stimmen mit den im Landschaftsplan eingezeichneten Knicks weitgehend überein. Knicks sind gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG naturschutzrechtlich geschützt.

4.3.2.2 Bestand Fauna

Zur Fauna finden sich im Landschaftsplan einige Angaben über Artenvorkommen für das Plangebiet (vgl. Textteil ab Seite 90). Es wurden vorhandene Wildnachweise ausgewertet, Fischartenkartierung des Sportfischerverbandes S-H und eigene Kartierungen aufgenommen, wie Sichtbeobachtungen und akustische Erfassung von Vögeln. Dabei ist zu beachten, dass

diese Beobachtungen und Daten mind. 30 Jahre alt sind. Bei der örtlichen Begehung zum vorliegenden Umweltbericht wurden im Plangebiet keine Tierartenvorkommen beobachtet. Da jedoch keine systematische Erfassung des faunistischen Bestandes erfolgt, wird im Umweltbericht für das Plangebiet und Umgebung eine Potenzialabschätzung vorgenommen, in der die Lebensraumeignung für Tierarten bewertet wird.

Säugetiere:

Für Fledermäuse besteht im Baumbestand im Plangebiet keine Eignung für Quartiere als Wochenstuben oder Winterquartiere (Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des Artenschutzrechtes). Mit den großen Überhältern sind jedoch alte, starkstämmige Bäume im Plangebiet vorhanden, welche geeignete Strukturen für Tagesverstecke in Astlöchern, Spalten und Rissen aufweisen könnten. Da die Überhälter weitgehend erhalten werden sollen, ist durch die Umsetzung der Planung keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Flüge von Fledermäusen über das Plangebiet über längere Distanzen sowie die Nutzung des Plangebietes als Jagdgebiet sind prinzipiell möglich.

Weitere Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, die in Schleswig-Holstein in terrestrischen Lebensräumen vorkommen sind Haselmaus und Fischotter. Das Plangebiet liegt außerhalb des Verbreitungsgebietes der Haselmaus. Für Fischotter geeignete Gewässerlebensräume sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Für große Säugetiere der Feldflur ist das Plangebiet möglicherweise zur Nahrungsaufnahme geeignet, weist jedoch keine besondere Bedeutung auf.

Vögel:

Die vorliegenden Knickabschnitte sind mit ihrer teilweise vorhandenen Gehölzstruktur und den stammstarken Überhältern als Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten geeignet. Aufgrund der Störungen, die von der angrenzenden Wohnnutzung und der landwirtschaftlichen Nutzung ausgehen, beschränkt sich das Vorkommen auf Vogelarten, die als wenig störungsempfindlich gelten und allgemein häufig vorkommen.

Ackerflächen sind für Wiesenbrüter wie Kiebitz und Feldlerche grundsätzlich als Lebensraum geeignet, jedoch durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung stark eingeschränkt. Durch die Nähe zu den Siedlungsflächen und der Landesstraße (Norderstraße), die als optische und akustische Störquelle wirken, ist eine Eignung als Brutgebiet für diese beiden Bodenbrüterarten ebenfalls eingeschränkt. Darüber hinaus halten Kiebitze und Feldlerchen vergleichsweise hohe Fluchtdistanzen zu Vertikalstrukturen wie z. B. den vorhandenen Knicks im Plangebiet ein, was eine Eignung als Bruthabitat weiter mindert. Von einem Brutvorkommen der beiden Arten im Plangebiet ist entsprechend nicht auszugehen.

Brutvorkommen ungefährdeter Bodenbrüterarten mit geringerer Störungsempfindlichkeit bzw. geringeren Anforderungen an ihr Bruthabitat bezüglich der Sichtfreiheit, wie z.B. Fasan sind jedoch grundsätzlich möglich.

Amphibien und Reptilien:

Das Plangebiet bietet keine geeigneten Habitats, die für Amphibien- oder Reptilienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (europarechtlich streng geschützte Arten) als Lebensraum in Frage kommen würden.

Wirbellose:

Vorkommen von Libellen, Heuschrecken, Schmetterlingen, Käfern, Schnecken und anderen Wirbellosen der europarechtlich streng geschützten Arten sind aufgrund ihrer Verbreitung bzw. ihrer Habitatanforderungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Pflanzen:

Die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt Farn- und Blütenpflanzenarten besiedeln jeweils sehr spezielle Standorte, die im Plangebiet nicht vorhanden sind. Aufgrund der vorliegenden Habitatausstattung bzw. mangelnder Verbreitung sind Vorkommen dieser Pflanzenarten im Plangebiet auszuschließen.

4.3.2.3 Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Biotop, Tiere und Pflanzen

Bei Umsetzung der Darstellung als Bauflächen werden die vorhandenen Lebensräume weitgehend beseitigt bzw. durch heranrückende menschliche Aktivität gestört. Es handelt sich dabei in erster Linie um intensiv genutzte Ackerflächen, die nur wenigen Arten Lebensraum bieten. Die gesetzlich geschützten Biotopstrukturen der Knicks sollen weitestgehend erhalten bleiben. Eine Beseitigung wäre ohnehin nur auf gesonderten Antrag und nach Genehmigung durch die Naturschutzbehörde möglich.

Die detaillierte Bewertung und Ermittlung der Auswirkungen auf Biotop und Arten kann erst auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans anhand der dort konkret getroffenen Festsetzungen erfolgen.

4.3.2.4 Artenschutzrechtliche Bewertung

Aufgrund der Lebensraumstrukturen des Plangebiets ist zu erwarten, dass sich artenschutzrechtliche Auswirkungen in erster Linie auf im Plangebiet vorkommende Vogelarten ergeben. Eine direkte Schädigung oder Tötung von Individuen aufgrund der Umsetzung der Planung ist eher unwahrscheinlich. Jedoch können sich Störungen bzw. Zerstörungen von Brutplätzen ergeben, insbesondere im Zuge der Herstellung von Knickdurchbrüchen bei den Erschließungsarbeiten. Dies kann allerdings durch Beachtung jahreszeitlicher Eingriffsbeschränkungen vermieden und durch Anlage ausreichend großer neuer Knickabschnitte kompensiert werden.

Nähere Regelungen dazu können auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans anhand der dort konkret getroffenen Festsetzungen erfolgen, wenn das Ausmaß und der Ort der Eingriffe in Knicks festgelegt werden kann.

4.3.2.5 Natura-2000-Gebiete

Gemäß § 34 BNatSchG ist eine Prüfung von Vorhaben auf ihre Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen von Gebieten durchzuführen, die durch die Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) und durch die Richtlinie 79/409/EWG über die Erhaltung wildlebender Vogelarten

geschützt sind. EU-Vogelschutzgebiete und Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung nach FFH-Richtlinie bilden das Europäische Schutzgebietsnetz ‚Natura 2000‘.

Das FFH-Gebiet 1821-304 „Gieselautal“, liegt zwar in einer Entfernung von ca. 700 m südwestlich vom Plangebiet, aber die Planung hat keine Auswirkungen auf die zum FFH-Gebiet gehörenden Flächen. Dies gilt auch für indirekte Auswirkungen, z.B. Immissionen (werden durch die Art der vorgesehenen Nutzung nicht in wesentlichem Maß verursacht), hydraulische Belastungen der Gewässer (es erfolgt eine Versickerung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet, so dass kein wesentlich größerer Abfluss entsteht als bisher) oder verstärkte menschliche Aktivität im Schutzgebiet (wird sich aufgrund der Entfernung und des Umfangs der Planung nicht wesentlich erhöhen, und sich ohnehin auf öffentliche Wege beschränken). Somit sind Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 durch die Planung **nicht** betroffen.

4.3.3 Schutzgut Boden / Fläche

Die Bodenschutz- und Flächenbelange werden in der Umweltprüfung hinsichtlich der Auswirkungen des Planungsvorhabens, der Prüfungen von Planungsalternativen und der Ermittlung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen geprüft. Insbesondere der vorsorgende Bodenschutz ist in der Bauleitplanung ein zentraler Belang, der im vorliegenden Umweltbericht in den entsprechenden Abschnitten jeweils gesondert behandelt wird.

Die Umweltprüfung orientiert sich in diesem Aspekt an dem im Auftrag der Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) erstellten Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ (2009).

Die Bewertung der Bodenfunktionen im Plangebiet erfolgt nach dem Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013).

Das Plangebiet liegt naturräumlich in der Schleswig-Holsteinischen Geest, hier in der Heide-Itzehoer Geest, die sich vom Mittellauf der Eider bis zum Mittellauf der Stör zieht.

Angaben zum Boden im Plangebiet werden dem Landschaftsplan, dem Umweltatlas SH, sowie der Bodenuntersuchung, die noch erfolgt, entnommen.

Laut Aussage des Landschaftsplanes findet sich das Plangebiet im Bereich von Schmelzwassersanden (Karte Geologie Landschaftsplan), d. h. es ist mit sandigen Bodenarten zu rechnen.

Im Landwirtschafts- und Umweltatlas ist ersichtlich, dass sich das Plangebiet im Bereich des Bodentyps Podsol-Braunerde befindet. Westlich grenzt der Bodentyp Pseudogley an die Fläche.

Mit der Umsetzung der Planung sind Bodenversiegelungen verbunden. Das Planungsziel wird auf im Bestand unversiegelten Flächen umgesetzt, daher sind bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen im Schutzgut Boden zu erwarten.

Durch die geplante Errichtung von Wohngebäuden, baulichen Nebenanlagen und Verkehrsanlagen werden Flächen mit geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Bodenschutz in Anspruch genommen.

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 34 wird mit der Festsetzung der GRZ als Größe der überbaubaren Grundfläche die maximal zulässige Flächengröße für Versiegelung und Bebauung in den Bauflächen bestimmt. Die Grundfläche kann gemäß § 19 (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen um bis zu 50 % überschritten werden.

Die exakte Berechnung der maximalen Flächenversiegelung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans.

4.3.4 Schutzgut Wasser

Durch die Planung werden keine vorhandenen Gewässer betroffen. Der Wasserhaushalt wird jedoch durch Versiegelungen und Befestigungen im Zuge der Umsetzung der geplanten Bebauung beeinträchtigt.

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 34 wird mit der Festsetzung der GRZ als Größe der überbaubaren Grundfläche die maximal zulässige Flächengröße für Versiegelung und Bebauung in den Bauflächen bestimmt. Die Grundfläche kann gemäß § 19 (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen um bis zu 50 % überschritten werden.

Die exakte Berechnung der maximalen Flächenversiegelung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans.

4.3.5 Schutzgut Klima / Luft

In seiner Grundausprägung wird das Klima im Raum Albersdorf wie in ganz Schleswig-Holstein von den in Nordeuropa vorherrschenden Großwetterlagen wie Westwindströmungen, subtropischen Hochdruckgebieten (Azoren) und polaren Tiefdruckgebieten bestimmt. Charakteristisch sind ausgeglichene Temperaturen mit relativ kühlen Sommer- und milden Wintertemperaturen bei hohen Niederschlägen.

Das Kleinklima im Plangebiet wird durch die Freiflächen und die Knicks bestimmt. Die Knicks dienen als Windschutz und zur Abschwächung des Windes. Die Lage des Plangebietes zwischen sowohl Siedlungsbestand als auch Offenlandschaft mit Kaltluftentstehung und der weitgehend ungehinderte Luftaustausch sorgen für ein ausgeglichenes Kleinklima.

Flächenversiegelungen können sich grundsätzlich auf das Kleinklima in den betroffenen Flächen auswirken, indem die Verdunstung herabgesetzt und die Erwärmung bei Sonneneinstrahlung verstärkt wird. Bei der Realisierung der baulichen Nutzung werden die Auswirkungen auf dieses Schutzgut voraussichtlich nicht im erheblichen Bereich liegen, da der verbleibende Gehölzbestand sowie die geplante Neupflanzung von Bäumen und Gehölzen und die Neuanlage des Knicks sowie der weitgehend ungehinderte Luftaustausch mit der angrenzenden Freifläche für ein ausgeglichenes Kleinklima sorgen werden.

Wesentliche Belastungen der Luft durch Schadstoffe aus dem Kfz-Verkehr oder durch Heizungsanlagen sind aufgrund des geringen Umfangs der Planung im Vergleich zur bestehenden Siedlungsnutzung und keiner besonderen Empfindlichkeit des Plangebiets und seiner Umgebung nicht anzunehmen.

Erhebliche Beeinträchtigungen im Schutzgut Klima / Luft sind daher nicht zu erwarten.

4.3.6 Schutzgut Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild wird anhand der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet.

Das Plangebiet wird von der landwirtschaftlichen Nutzung und dem Knick mit Überhältern geprägt. An das Plangebiet grenzen teilweise Siedlungsflächen und im Westen und Norden landwirtschaftlich genutzte Fläche, die großräumig von Knicks eingefasst ist. Östlich des Plangebietes liegt die Norderstraße.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine bauliche Erweiterung am Ortsrand von Albersdorf. Damit ist eine dauerhafte Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes durch Einbeziehung von Offenlandschaft in den Siedlungsraum verbunden.

Bei weitgehendem Erhalt der Knicks und Festsetzungen zur Beschränkung der Bebauung (z.B. Höhenbeschränkungen) können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild in einem verträglichen Rahmen gehalten werden.

4.3.7 Schutzgut Mensch

Erholungseignung

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Das Plangebiet weist keine besondere Funktion bezüglich Erholung auf.

Emissionen

Aus dem neuen Wohngebiet werden voraussichtlich keine wesentlichen Emissionen von Lärm o.ä., die für die umliegenden Nutzungen und Flächen relevant wären, ausgehen.

Immissionen

Landwirtschaftliche Flächen grenzen im Norden und Westen an das Plangebiet. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen werden durch die geplante Gehölzpflanzung und die Neuanlage des Knicks im Norden des Plangebietes in ihrer Wirkung gedämpft.

Nördlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen, die nicht mehr bzw. im Nebenerwerb betrieben werden. Von diesen Hofstellen gehen keine immissionsschutzrechtlich bedenklichen Emissionen (z.B. durch intensive Tierhaltung) aus, weshalb nicht von erheblichen Beeinträchtigung des Baugebiets (**Geruch, Lärm**) auszugehen ist.

Von der angrenzenden überörtlichen Straße sind keine unverträglichen Lärmimmissionen zu erwarten. Die Wohnbauflächen grenzen zwar unmittelbar an die Norderstraße (L 148) an. Es

sind jedoch keine Immissionskonflikten zu erwarten, da die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der L 148 im Bereich des Plangebietes auf 50 km/h begrenzt ist.

Südlich des Plangebiets befinden sich ehemals gewerblich genutzte Gebäude. Hier findet jedoch keine wesentliche betriebliche Nutzung mehr statt. Ohnehin hat dieser Bereich Mischgebietscharakter, so dass hier (und auf der Mischbaufläche im südlichen Teil des Plangebiets) nur das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung angesiedelt werden könnte.

Störfallbetriebe / Unfallvorsorge / Gesundheit

Die Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist im Umweltbericht zu prüfen. Zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) sind zur Vermeidung von Auswirkungen angemessene Abstände nachzuweisen. Das im Bebauungsplan geplante Wohngebiet gilt als schutzbedürftige Nutzung.

Im Umfeld des Plangebiets befindet sich keine Betriebe, die der Störfall-Verordnung unterliegen.

Es wird daher davon ausgegangen, dass für das im Bebauungsplan geplante Vorhaben keine Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Die Gemeinde Albersdorf ist nicht in der „Auflistung der Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen“ (Anlage zur Kampfmittelverordnung Schleswig-Holstein) aufgeführt, daher ist eine Kampfmittelbelastung unwahrscheinlich.

4.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Für das Plangebiet liegen nach derzeitigem Stand bezüglich Bau- und Bodendenkmale Hinweise vor, dass es sich bei der überplanten Fläche um Stellen handelt, die gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG als Flächen gelten, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden (**vgl. Kap. 2.5**). Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Weiterhin wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde dem Archäologischen Landesamt mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die für den Fund Verantwortlichen haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

4.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Beispielsweise wird durch den Verlust von Freifläche durch Flächenversiegelung der Anteil an Vegetationsfläche verringert, wodurch indirekt auch das Kleinklima beeinflusst werden kann.

Im vorliegenden Fall werden durch weitere Faktoren, wie z. B. Luftaustausch mit der Umgebung, diese Wechselwirkungen kompensiert und nicht im wesentlichen Bereich liegen. Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind insgesamt als gering zu beurteilen.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im vorliegenden Plangebiet nicht zu erwarten.

4.3.10 Zusammenfassende Prognose

Die Bestandsaufnahme der Schutzgüter und die Beschreibung der Umweltauswirkungen zeigen, dass von der Flächeninanspruchnahme Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen sind. Das Schutzgut Boden wird dort, wo die Flächen versiegelt werden, erheblich beeinträchtigt.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, hier Gesundheitsschutz, und Tiere durch Lärmimmissionen bzw. Bewegungen von Menschen aus der Wohnnutzung werden nicht im erheblichen Bereich liegen. Bei Beachtung der Hinweise zu Kulturdenkmalen wird nicht von erheblichen negativen Auswirkungen im Schutzgut Kulturgüter ausgegangen.

Durch die Bebauung von Freifläche wird das Landschaftsbild beeinträchtigt. Durch die Erhaltung des wesentlichen Teils des Knicks als wertgebende Landschaftselement, wird die Beeinträchtigung vermindert. Ebenso führt die Neuanlage eines Knicks im Norden des Plangebietes zu einer Verminderung der Beeinträchtigung.

Zur Minimierung der Auswirkungen auf geschützte Tierarten sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu treffen.

Darüber hinaus gehen von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen aus.

Nähere Ermittlungen und Bewertungen erfolgen darüber hinaus auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans Nr. 34.

4.3.11 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Flächen im Plangebiet im Bestand in ihrer Biotop- und Nutzungsstruktur, wie sie in den vorhergehenden Abschnitten als Basisszenario (Bestandssituation) beschrieben sind, voraussichtlich bestehen.

Die Entwicklung des Umweltzustandes wird sich bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich nicht wesentlich von dem beschriebenen Basisszenario unterscheiden.

Die bisher unversiegelten Flächen blieben unversiegelt. Diese Flächen sind von geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Der Knickdurchbruch würde unterbleiben. Das Plangebiet würde vermutlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Insgesamt sind somit bei Nichtdurchführung der Planung keine negativen und keine wesentlichen positiven Auswirkungen zu erwarten, mit Ausnahme der Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit im Plangebiet.

4.4 Vermeidung, Verhinderung, Minimierung und Ausgleich

4.4.1 Vermeidung, Schutz und Minimierung

Wesentliche Umweltauswirkungen können insbesondere durch weitgehenden Erhalt und Pflege wertvoller Strukturen (Knicks) im Plangebiet vermieden werden. Eine Minderung der Auswirkungen kann durch Beschränkung der Versiegelung und der Größe der Baukörper erfolgen. Außerdem können Auswirkungen durch Vorschriften zur Oberflächengestaltung (z.B. Dachbegrünung von Nebenanlagen, versickerungsfähige Beläge bei Zufahrten und Stellplätzen) vermindert werden.

Verbindliche Regelungen dazu können jedoch erst auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans Nr. 34 erfolgen.

4.4.2 Ausgleich

Mit Umsetzung der Planung verbleiben bei Berücksichtigung der Vermeidung und Verminderung erhebliche Beeinträchtigungen im Schutzgut Boden / Fläche, die auszugleichen sind (vgl. Kap. 4.3.3). Dies bezieht sich auf die zulässige Versiegelung im Wohngebiet.

Die konkrete Ermittlung des Eingriffs sowie die Darstellung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf der Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 34 anhand der dort konkret getroffenen Festsetzungen.

Der im Schutzgut Boden entstehende Ausgleichsbedarf wird über zwei Ökokonten im Kreis Dithmarschen im Naturraum Geest gedeckt. Ein Angebot für die voraussichtlich benötigten Öko-Punkte liegt bereits vor.

Ausgleich für Knickbeseitigung

Die Beseitigung der Knickabschnitte für die Zufahrten stellt einen erheblichen Eingriff dar. Die genaue Länge der zu beseitigenden Knickabschnitte muss im nachfolgenden Bebauungsplan ermittelt werden.

Der Kompensationsbedarf für Eingriffe in das gesetzlich geschützte Biotop „Knick“ ergibt sich aus den "Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz" (MELUR 2017). Knickbeseitigungen sind durch die Neuanlage von Knicks im Ausgleichsverhältnis 1 : 2 zu kompensieren und dabei sind die fachlichen Standards für Knickverlegungen bzw. Knickneuanlagen zu beachten.

Ausnahmen vom Knickschutz bedürfen einer Genehmigung seitens der Unteren Naturschutzbehörde Kreis Dithmarschen (§ 30 (3) BNatSchG in Verbindung mit § 21 (3) LNatSchG SH).

Der Ausgleich für den Eingriff soll teilweise über ein Ökokonto und teilweise über eine Lückenschließung im vorhandenen Knick erfolgen.

4.4.3 Überwachung von Maßnahmen

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Minimierung sowie zum Ausgleich werden im nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 34 dargelegt.

Sofern die Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, insbesondere die Neuanlage der Knicks, ordnungsgemäß hergestellt und nicht widerrechtlich beseitigt werden, kann von einer nachhaltigen Umsetzung der Maßnahmen ausgegangen werden, so dass eine zusätzliche Umsetzungskontrolle entbehrlich ist. Gleiches gilt für die Einhaltung der Abstände baulicher Anlagen zum Knickbestand und die ordnungsgemäße Pflege desselben.

Die Gemeinde behält sich ein Einschreiten vor, sofern Hinweise für einen nicht ordnungsgemäßen Zustand vorliegen oder sich die getroffenen Annahmen als fehlerhaft herausstellen.

4.5 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

4.5.1 Standortalternativen

Im Rahmen der Aktualisierung der Innenentwicklungsanalyse (**vgl. Anlage 1**) wurde festgestellt, dass kurz- und mittelfristig (bis 2030) ca. 11-13 Wohneinheiten in der Gemeinde Albersdorf entstehen könnten.

Des Weiteren wurden im Rahmen der genannten Innenentwicklungsanalyse Außenbereichsflächen mit Anschluss an den Siedlungskörper der Ortslage Albersdorf hinsichtlich ihrer Eignung für den Wohnungsbau untersucht. Das Teilgebiet 1 hat sich dabei als eine der am besten geeigneten Flächen für die Siedlungsentwicklung ergeben.

Zu weiteren Angaben und Ergebnissen zur Innenentwicklungs- und Standortalternativenprüfung wird auf Kapitel 1.5 und 1.6 sowie Anhang 1 verwiesen.

4.5.2 Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Minimierung sowie zum Ausgleich werden im nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 34 verbindlich festgelegt.

Sofern die Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, insbesondere die Neuanlage der Knicks, ordnungsgemäß hergestellt und nicht widerrechtlich beseitigt werden, kann von einer nachhaltigen Umsetzung der Maßnahmen ausgegangen werden, so dass eine zusätzliche Umsetzungskontrolle entbehrlich ist. Gleiches gilt für die Einhaltung der Abstände baulicher Anlagen zum Knickbestand und die ordnungsgemäße Pflege desselben.

Die Gemeinde behält sich ein Einschreiten vor, sofern Hinweise für einen nicht ordnungsgemäßen Zustand vorliegen oder sich die getroffenen Annahmen als fehlerhaft herausstellen.

4.6 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

4.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die zur Untersuchung der Umweltauswirkungen verwendeten Quellen und angewendeten Verfahren, Methoden, Anleitungen etc. werden in den entsprechenden Abschnitten genannt bzw. beschrieben.

Technische Verfahren wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt. Die Bestandsaufnahme basiert auf einer Auswertung bestehender Unterlagen auf Kreis-, Gemeinde- und Projektebene sowie auf den im Rahmen von Ortsterminen gewonnenen Erkenntnissen.

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

4.6.2 Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umweltauswirkungen („Monitoring“) dient der Überprüfung der planerischen Aussagen zu prognostizierten Auswirkungen, um erforderlichenfalls zu einem späteren Zeitpunkt noch Korrekturen der Planung oder Umsetzung vornehmen zu können oder mit ergänzenden Maßnahmen auf unerwartete Auswirkungen reagieren zu können.

Zu überwachen sind (gemäß § 4 c BauGB) nur die erheblichen Umweltauswirkungen, und hier insbesondere die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen. Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Darstellungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Sofern die Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen im Plangebiet ordnungsgemäß eingehalten werden, ist eine zusätzliche Umsetzungskontrolle entbehrlich. Die Gemeinde behält sich ein Einschreiten vor, sofern Hinweise für einen nicht ordnungsgemäßen Zustand vorliegen oder sich die getroffenen Annahmen als fehlerhaft herausstellen.

Da nach derzeitigem Stand bezüglich der Bau- und Bodendenkmale Hinweise vorliegen, dass es sich bei der überplanten Fläche um Stellen handelt, die gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG als Flächen gelten, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, sind gem. § 14 DSchG vorab archäologische Untersuchungen erforderlich. Verantwortlich sind hier gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten. Weiterhin gilt: Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Es wird auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) verwiesen.

4.6.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Das Teilgebiet 1 der 15. Flächennutzungsplan-Änderung, im weiteren Plangebiet genannt, der Gemeinde Albersdorf, befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage Albersdorf und liegt zwischen Ellingstedter Weg und Norderstraße. Das Plangebiet ist ca. 4,3 ha groß.

Im Rahmen der Bauflächenanalyse wurde das Plangebiet als eine der geeigneten Flächen identifiziert. Es ist im gültigen FNP bereits zur Hälfte als Baufläche vorgesehen.

Das Plangebiet wird zurzeit als Ackerfläche genutzt und wird von Knicks gesäumt.

Im Plangebiet ist durch die vorliegende Planung die Realisierung von Wohnbauflächen geplant.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Archäologischen Interessengebietes.

Die naturschutzrechtlich geschützten Knicks im Plangebiet sollen – mit Ausnahme der Abschnitte für geplante Zufahrten – erhalten und durch einen Schutzstreifen vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

Die Beseitigung der Knickabschnitte für die Erschließung stellen einen erheblichen Eingriff dar. Ausnahmen vom Knickschutz bedürfen einer Genehmigung seitens der Unteren Naturschutzbehörde Kreis Dithmarschen (§ 30 (3) BNatSchG in Verbindung mit § 21 (3) LNatSchG SH). Ein Knickausgleich durch Anlage neuer Knicks ist nachzuweisen.

Der Knickausgleich erfolgt durch ein externes Knickausgleichskonto.

Weiterhin sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die Flächenversiegelung auf bisher unversiegelten Flächen zu erwarten.

Der flächenhafte Ausgleichsbedarf wird durch ein externes Ökokonto ausgeglichen.

Verstöße gegen artenschutzrechtliche Vorschriften werden vermieden, indem die gesetzliche Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung und eine Bauzeitenregelung eingehalten werden.

Im Ergebnis sind bei Realisierung der Planung einschließlich Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen insgesamt keine nachhaltigen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

4.6.4 Referenzliste

Gesetze und Fachplanungen (in der jeweiligen gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) werden im Kapitel 4.2 „Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen“ aufgeführt. Auf diese wird weitergehend verwiesen.

Die im Umweltbericht und der Begründung aufgeführten Gutachten, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 erstellt worden sind, sind der Begründung als Anlage beigefügt.

Sonstige Referenzen

BAUGESETZBUCH (BauGB) - Gesetze und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht: vhw – Dienstleistung GmbH, Bonn. Stand: 09.2017

DENKMALSCHUTZGESETZ (DSchG SH 2015): Stand: 30.01.2015

ERLASS DES MINISTERIUMS FÜR ENERGIEWENDE; LANDWIRTSCHAFT; UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN – V 534-531.04 vom 20.01.2017: Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz

GEMEINSAMER RUNDERLASS DES INNENMINISTERIUMS UND DES MINISTERIUMS FÜR ENERGIEWENDE; LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME Az.: V 531 - 5310.23, IV 268, Landesregierung Schleswig-Holstein. Stand: 9.12.2013

LLUR SH - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (2019): Kartieranleitung und Biototypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein. 5. Fassung, März 2019

Landschaftsplan Albersdorf (1996), EGL - Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH, Unzerstraße 1-3, 22767 Hamburg, 26.07.1996

Albersdorf, _____

Der Bürgermeister

Anlagen

1. Aktualisierte Innenentwicklungs- und Standortalternativenanalyse 2022

Anhang 1: Aktualisierung Innenentwicklungs- und Standortalternativenprüfung

1. Bedarfsabschätzung Wohnbauentwicklung Albersdorf

Die Gemeinde Albersdorf ist ein Unterzentrum im Kreis Dithmarschen mit 3.779 Einwohnern (Stand 30.09.2021, Quelle Statistikamt Nord). Die Gemeinde verfügt über eine gute Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, über Bildungseinrichtungen (z.B. Grund-, Gemeinschafts- und Förderschule) und medizinische Grundversorgung (zwei Allgemeinmediziner, ein Augenarzt, zwei Zahnarztpraxen und zwei Apotheken).

Die Gemeinde verfügt über einen Bahnhofpunkt der regionalbahnstrecke Heide-Neumünster, eine Autobahnanschlussstelle der A 23 ist ca. 4 km entfernt.

Besonderheiten Albersdorfs bilden die abwechslungsreiche Geestlandschaft mit dem als FFH-Gebiet und Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Gieselautal sowie die zahlreichen archäologischen Fundstellen der Umgebung, die im Steinzeitpark AÖZA veranschaulicht werden.

Mit der Umwandlung eines ehemaligen Kasernenstandorts in ein Gewerbegebiet sowie weiterer größerer Gewerbebetriebe an den Ortsrändern hat sich Albersdorf auch zu einem Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort entwickelt.

Die Bevölkerungsentwicklung der letzten 20 Jahre ist in Albersdorf in Wellen verlaufen, insgesamt jedoch leicht positiv (ca. 3 % Bevölkerungszuwachs von 2000 bis 2020, s. Tab. 1).

Zeit	Bevölkerungsstand insgesamt
2000	3 594
2001	3 614
2002	3 632
2003	3 572
2004	3 600
2005	3 564
2006	3 517
2007	3 433
2008	3 466
2009	3 445
2010	3 464
2011	3 500
2012	3 523
2013	3 433
2014	3 470
2015	3 482
2016	3 721
2017	3 717
2018	3 670
2019	3 708
2020	3 714

Tabelle 1: Bevölkerungsstand Albersdorf, jeweils 31.12. (Quelle: Statistikamt Nord)

Die Bevölkerungsentwicklung Albersdorf resultiert insgesamt aus Wanderungsgewinnen, die die stetig negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (mehr Sterbefälle als Geburten) ausgleicht.

Der Anteil jüngerer (< 30 Jahre) und älterer (65+) Einwohner stagniert in den letzten Jahren weitgehend (bei den Älteren nach vorigem kontinuierlichem Anstieg). Die Zahl der 30-49jährigen Bewohner ist rückläufig, die Zahl der 50-64jährigen nimmt dagegen deutlich zu (s. Abb. 1).

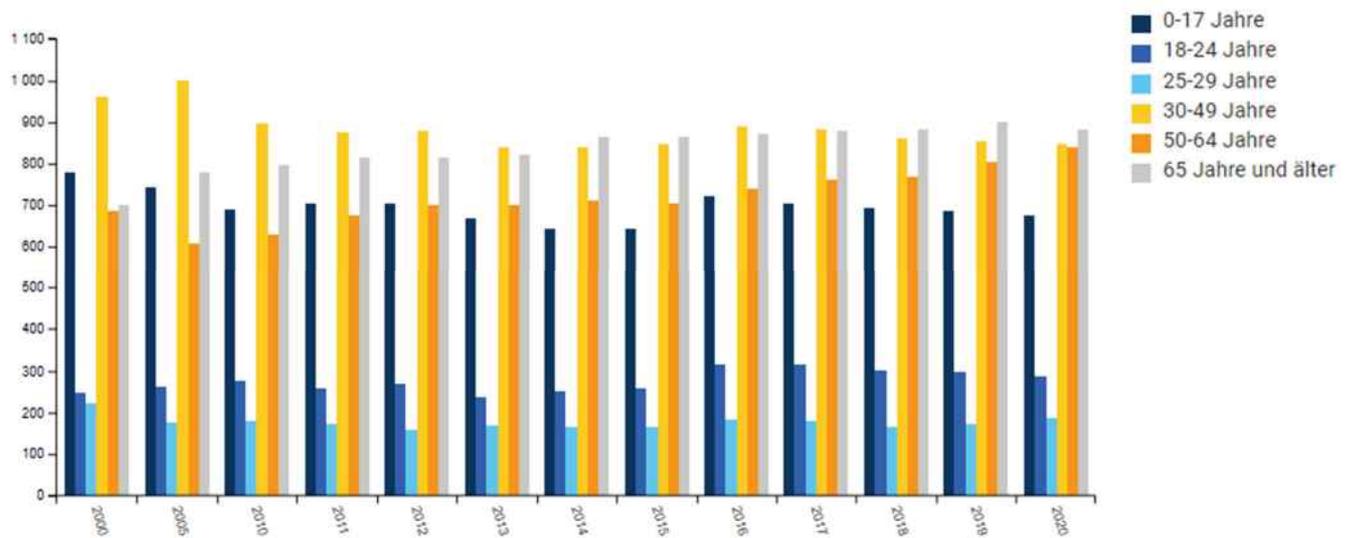


Abbildung 1: Bevölkerungsstand nach Altersgruppen in Albersdorf am 31.12. (Quelle: Statistikamt Nord)

Für die zukünftige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung hat der Kreis Dithmarschen im Jahr 2017 eine kleinräumige Prognose bis 2030 erstellen lassen¹. Für Albersdorf wurde darin eine stagnierende bis leicht negative Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum 2014-2030 vorhergesagt (0 bis -5%) wobei die Haushaltszahl weitgehend gleich bleibt. Hintergrund sind auf Ebene des Amtes Mitteldithmarschen folgende Faktoren:

- Deutlicher Rückgang unter 20jähriger (-22%) und 20-64jähriger (-18%) bei deutlicher Zunahme über 64jähriger (+25%)
- Leichter Anstieg der 1-/2-Personen-Haushalte, dabei starker Anstieg von 1-Personenhaushalten über 70jähriger, deutlicher Rückgang der 3-und-mehr-Personen-Haushalte

Da diese Daten nur auf Amtsebene vorliegen, spiegeln sie lediglich einen Durchschnitt wider. Die tatsächliche Entwicklung dürfte zwischen den gut versorgten zentralen Orten und den teils abgelegenen ländlichen Gemeinden stark variieren. Für Albersdorf als Unterzentrum mit guter Versorgungslage kann angenommen werden, dass die Entwicklung hier vermutlich deutlich positiver verläuft als in den umliegenden

¹ Gertz Gutsche Rümenapp, Hamburg, 2017

ländlichen Gemeinden mit weniger Versorgungseinrichtungen, Bildungs- und Arbeitsplatzangeboten.

Aus der dargestellten vorhersehbaren Entwicklung können sich Folgerungen für den zukünftigen Wohnraumbedarf ergeben. Durch den Rückgang der 30-49jährigen, die die größte Hauptnachfragegruppe für „klassischen“ Einfamilienhausbau bilden, wird dieses Segment in Zukunft wahrscheinlich weniger überwiegen als in der Vergangenheit, auch wenn die Nachfrage sich von hohem Niveau zurückentwickelt. Die in Albersdorf noch stabilen bzw. wachsenden Gruppen der 25-29jährigen sowie der 50-64jährigen werden in den nächsten Jahren vermutlich ebenfalls noch Eigenheimbildung betreiben (als Altersvorsorge bzw. -ruhesitz), wenn auch mit kleineren Grundstücken und ggf. kleineren Hausgrundflächen (aus Gründen der Finanzierbarkeit bei den Jüngeren und zur altersgerechten Bewirtschaftung und Pflege bei den Älteren). Hinzu kommen allerdings auch Bedarfe an alternativen Wohnformen und Mietwohnungen für die zunehmende Zahl von Kleinhaushalten und Personen ohne Möglichkeiten zur Eigenheimfinanzierung. Dafür müssen in Zukunft verstärkt Geschosswohnungen und kooperative Wohnformen in möglichst zentraler Lage vorgesehen werden.

Im Mittel der letzten Jahre sind in Albersdorf ungefähr 9 neue Wohnungen je Jahr entstanden, davon ca. 6 als Einfamilienhäuser (Quelle: Statistikamt Nord). Auffällig ist dabei, dass es im Bereich des Einfamilienhausbaus hin und wieder Ausreißer gibt, also Jahre mit vielen Fertigstellungen (z.B. 2000/2003 sowie 2015/16), und demgegenüber auch immer wieder Jahre mit nur 1 oder 2 Fertigstellungen (zuletzt z.B. 2011/13/18).

Nach Rücksprache mit Ortskundigen spiegelt sich darin, dass es immer wieder Phasen ohne adäquates Wohnbauflächenangebot gab, so dass insbesondere für Haushaltsneugründungen oft von Albersdorf auf umliegende Gemeinden ausgewichen wurde oder andere Lebens- und Arbeitsmittelpunkte gesucht wurden.

Als Unterzentrum ist Albersdorf raumordnerisch ein Schwerpunkt der Wohnungsbauentwicklung, nicht nur für den eigenen Bedarf, sondern auch darüber hinaus (Kapitel 3.6.1 (2) Landesentwicklungsplan). Insbesondere im Bereich der altersgerechten Wohnformen in gut angebundener Lage zu zentralen Versorgungseinrichtungen müssen die zentralen Orte Versorgungsfunktionen für die umliegenden Gemeinden mit übernehmen. Jedoch auch für andere Nachfragegruppen wird die Werthaltigkeit von Immobilien und Wohnstandorten in Bezug auf ein gewachsenes städtebauliches Umfeld mit guter Infrastruktur und sozialen Teilhabemöglichkeiten in kurzer Entfernung immer wichtiger, was erfahrungsgemäß in den letzten Jahren zu verstärkten Wanderungsbewegungen von Kleinsiedlungen und Außenbereichsstandorten hin zu zentralen Orten führt.

Daher kann angenommen werden, dass die Nachfrage in Albersdorf durch Zuzug höher ausfällt als der reine örtliche Bedarf.

Zusammenfassend ist es angesichts der bisher dargestellten Tendenzen realistisch, von einem Bedarf von ca. 80-100 neuen Wohnungen in den nächsten 10 Jahren in Albersdorf auszugehen, davon noch ca. 50-60 im Einfamilienhausbau (bei tendenziell reduzierten Grundstücksgrößen). Je nach Entwicklungsmöglichkeiten und Bedarfen der umliegenden Gemeinden im Verflechtungsbereich können diese Zahlen auch höher ausfallen.

2. Innenentwicklungspotentiale Albersdorf

Zur Schonung von Natur und Landschaft soll Siedlungsentwicklung gemäß Vorgaben des Gesetzgebers (§§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2 BauGB) sowie der Landesplanung (Kapitel 3.9 LEP) vorrangig auf Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets erfolgen.

Zur Erfüllung des Wohnbauflächenbedarfs müssen daher zunächst die Innenentwicklungspotentiale geprüft werden.

2.1 Leerstände

Im Siedlungsgebiet Albersdorf sind keine wesentlichen strukturellen Leerstände vorhanden. Die wenigen Immobilien, die auf den freien Markt kommen, werden kurzfristig veräußert und entweder weiter genutzt oder (bei baulichen Missständen) ersetzt. Diese kurzfristigen Leerstände sind für einen funktionierenden Wohnungsmarkt als örtliche Fluktuationsreserve notwendig, so dass durch Leerstände keine für die städtebauliche Nutzung verfügbaren Potentiale bestehen.

2.2 Unbebaute Innenentwicklungspotentiale

Zu den Innenentwicklungspotentialen zählen Baulücken zwischen bestehender Bebauung, Nachverdichtungspotentiale auf vergleichsweise untergenutzten Grundstücken sowie unbebaute Baugebiete in rechtskräftigen Bebauungsplänen.

Insgesamt wurden in Albersdorf 29 Potentialflächen untersucht (s. Karte Innenentwicklungspotentiale). Dafür wurde eine Baulückenanalyse aus dem Jahr 2010 aktualisiert. Eine Übersicht mit der städtebaulichen Einordnung der Flächen ist als Tabelle 1 im Anhang angefügt.

Eine größere Anzahl unbebauter Baugrundstücke besteht dabei vor allem in den Geltungsbereichen des B-Plans 32 (Feldblick/Huuskoppel, Nr. 14 der Karte Innenentwicklungspotentiale) sowie der 14. Änderung des B-Plans 11 (zwischen Langen Jarrn, Brook und Süderstraße, Nr. 16 in der Karte).

Im B-Plan 32 mit insgesamt ca. 70 Baugrundstücken sind jetzt (Stand Februar 2022) noch etwa 15 frei. Allerdings sind alle bereits verkauft, so dass mit einer kurzfristigen Bebauung gerechnet werden kann und keine weiteren Grundstücke für den weiteren zukünftigen Bedarf zur Verfügung stehen.

Mit der 14. Änderung des B-Plans 11 werden sechs Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt, auf denen vermutlich ca. 8-10 Wohneinheiten entstehen können. Die Erschließung der Fläche erfolgt 2022.

Zwei weitere Baulücken (Nr. 20 und 21 in der Karte) befinden sich im Bereich des B-Plans 29, dessen Aufstellungsverfahren jedoch seit mehreren Jahren ruht. Daher werden diese Baulücken nicht als solche angerechnet, sondern die im Rahmen des B-Plans geplanten 15 Baugrundstücke (aufgeteilt auf zwei Flächen) als langfristiges Bebauungspotential aufgeführt.

Darüber hinaus bleiben lediglich drei Baulücken (Flächen Nr. 12, 23 und 24), bei denen eine kurzfristige Bebauung vorstellbar ist.

Die als langfristige Potentiale aufgeführten Flächen weisen Umsetzungshemmnisse auf oder es besteht seitens der Eigentümer ausdrücklich kein Interesse an einer baulichen Entwicklung. Diese Umstände können sich mit der Zeit durchaus ändern, so dass die Flächen im Blick behalten werden sollten, für den kurz- bis mittelfristigen Wohnbaubedarf sind sie jedoch nicht nutzbar.

Unter Berücksichtigung dessen, dass die freien Baugrundstücke im B-Plan 32 bereits verkauft sind und somit der zukünftigen Wohnbauflächennachfrage nicht zur Verfügung stehen, verbleiben **ca. 11-13 Wohneinheiten** im Ein- und Zweifamilienhaussegment, die kurz- bis mittelfristig über Innenentwicklung in Albersdorf entstehen können.

Im Hinblick auf den oben dargestellten Wohnraumbedarf verbleiben demnach ca. 40 Wohneinheiten in diesem Segment, die in einem Planungszeitraum von ca. 10 Jahren auf weiteren Flächen gedeckt werden können.

3. Standortalternativenprüfung

Um die städtebaulich beste und raumordnerisch verträglichste Lösung zur Siedlungsentwicklung zu finden, hat die Gemeinde die grundsätzlich für eine Bebauung in Frage kommenden Freiflächen im planungsrechtlichen Außenbereich bewertet.

Insgesamt wurden 16 Standorte in einer Größe zwischen ca. 0,8 und ca. 7,8 ha bewertet (s. Karte Standortalternativenprüfung). Die Abgrenzung erfolgte dabei nach städtebaulichen und topographischen Gesichtspunkten entlang von Flurstücksgrenzen. Die Größe der Flächen spielte zunächst eine untergeordnete Rolle, da einerseits kleinere Flächen auch zusammen mit weiteren Standorten entwickelt werden könnten, um den Bauflächenbedarf zu decken, und andererseits größere Flächen nur teilweise bzw. in mehreren Abschnitten erschlossen werden könnten.

In der angehängten Tabelle 2 sind alle Alternativflächen in einer Übersichtsbewertung dargestellt.

In einem ersten Teil wurden eventuelle Vorgaben und Restriktionen auf anderen Planebenen untersucht:

- Regionalplan: Im Regionalplan für den Planungsraum IV von 2005 sind für die zentralen Orte „baulich zusammenhängende Siedlungsbereiche“ definiert, innerhalb derer sich die Siedlungsentwicklung vollziehen soll. Außerdem ist im Siedlungsbereich im Verlauf des Gieselautals ein „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“ ausgewiesen.
- Schutzgebiete: Im bzw. am Siedlungsgebiet liegen – in der Reihenfolge ihrer naturschutzrechtlichen Beachtlichkeit - das FFH-Gebiet, das Landschaftsschutzgebiet und die landesweite Biotopverbundachse „Gieselautal“, die sich teilweise überdecken.
- Fachplanungen: Teile des Siedlungsgebietes liegen in den Schutzzonen IIIA und B des Trinkwasserschutzgebiets Odderade, sowie in archäologischen Interessengebieten des Archäologischen Landesamtes SH. Berücksichtigt werden hier außerdem Kompensationsflächen, deren Lage und Ausdehnung bekannt ist, und deren Umlegung im Falle einer Siedlungsentwicklung genehmigungsbedürftig ist.
- FNP: Hier werden Flächennutzungsplan-Darstellungen als Bauflächen (Wohnbauflächen W, gemischte Bauflächen M, Sonderbauflächen SO) und grünordnerische Darstellungen berücksichtigt, während Darstellungen als „Fläche für die Landwirtschaft“ nicht aufgeführt werden, da es sich dabei bauleitplanerisch meist um eine Auffangdarstellung im Außenbereich handelt.
- LP: Aus dem Landschaftsplan der Gemeinde von 1998 werden Bestandssicherungen (Knicks, Gewässersanierung) und Entwicklungsziele (Aufforstung, Rückhalteteich) aufgenommen.

Im zweiten Teil wurde eine städtebauliche Erstbewertung aller Flächen anhand folgender Kriterien vorgenommen:

- Erschließung: Hierbei spielt eine Rolle, ob ein verkehrlicher Anschluss an eine oder mehrere Straßen/Wege möglich ist, ebenso die Stellung dieser Straßen/Wege im örtlichen Netz. Außerdem spielen hier auch Topographie und Zugschnitt der Flächen eine Rolle, die die Erschließung erschweren können.
- Siedlungsabrundung: Der Siedlungskörper sollte nach Möglichkeit recht kompakt weiterentwickelt werden. Insofern wird hier bewertet, in welchem Maße sich die Fläche an bereits bebaute Grundstücke anfügt und ob das Siedlungsgebiet hier logisch ergänzt oder eher unharmonisch in die freie Landschaft hinausgeschoben wird.
- Umgebungskonflikte: Dies können (Lärm- oder Geruchs-)Immissionen sein, denen eine zukünftige Wohnbebauung an dieser Stelle ausgesetzt wäre, oder auch benachbarte empfindliche Flächen, die durch vermehrte menschliche Aktivität beeinträchtigt werden könnten.
- Funktionale Lage: Optimal für eine wohnbauliche Entwicklung sind kurze Wege zu zentralen Daseinsvorsorgeeinrichtungen der Gemeinde. Bewertet werden

hier die Entfernungen zum Ortskern (Umgebung des Kreuzungsbereichs L316/L148), zum Schulzentrum Brutkamp sowie zum Bahnhofsteppunkt.

- Derzeitige Nutzung: Vorhandene bauliche oder siedlungsbegleitende Nutzungen werden negativ bewertet. Die meisten Alternativflächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Aus ökologischer Sicht ist dabei der Verlust von Ackerflächen weniger schwerwiegend als der von Grünland. Außerdem werden hier bei der Bewertung auch in den Flächen gelegene Knicks negativ berücksichtigt, auch wenn sie ggf. in der Detailplanung erhalten werden könnten.

Von den 16 betrachteten Flächen haben 8 in der Summe eine negative Bewertungstendenz, 8 eine positive. Die Bewertungstabelle sowie eine Kurzdarstellung der jeweiligen Einstufungsmerkmale sind angehängt.

Hier werden nun im Folgenden die fünf städtebaulich am besten gewerteten Alternativflächen ausführlicher beschrieben, verglichen und bewertet, plus die Flächen Nr. 3 und 15, da sie im FNP als Baufläche dargestellt sind. Fläche Nr. 12, die auch eine insgesamt (knapp) positive Bewertung erreicht, wird nicht weiter betrachtet, da sie durch die landschaftliche Lage und die Darstellung im FNP (Fläche für Naturschutzmaßnahmen) offensichtlich weniger für städtebauliche Entwicklung in Frage kommt.

Fläche 1 liegt am nordöstlichen Siedlungsrand im Anschluss an bestehende Siedlungsgebiete, vorwiegend mit Wohnnutzung. Sie besteht aus drei langgestreckten Ackerflächen, die sich natürlicherweise als einzelne Bauabschnitte anbieten. Der südlichste Teil, der zuerst erschlossen werden sollte, fügt sich gut an das bestehende Siedlungsgebiet an, dass dann aber durch die zwei weiteren Flächen deutlich nach Norden verschoben werden würde. Allerdings befinden sich hier mit dem Sportplatz der Gemeinde und vereinzelter Bebauung entlang der Norderstraße (L148), u.a. eine Baumschule, schon einzelne Siedlungsnutzungen. Die Erschließung könnte zunächst nur die Friedrich-Scheele-Straße erfolgen. Spätestens bei einem zweiten Bauabschnitt sollte ein Anschluss an die Norderstraße angestrebt werden, auch, um die bestehenden Siedlungsgebiete südlich der Fläche zu entlasten. Die Fläche liegt zwar eindeutig am Ortsrand, zentrale Bereiche der Gemeinde (Bahnhofsteppunkt, Einkaufsmöglichkeiten, Ortskern) sind aber entweder über Friedrich-Scheele-Straße und Grossers Allee oder über die Norderstraße in maximal 15 Minuten zu Fuß zu erreichen. Hier würden sich auch durchaus alternative und verdichtete Wohnbauformen anbieten, wie sie in direkter Nachbarschaft an der Greifenberger Straße auch schon bestehen. Restriktionen für die Bebauung sind nicht zu befürchten, Immissionskonflikte mit der Norderstraße oder den Sportanlagen könnten über ausreichende Abstandsflächen vermieden werden (das Gelände fällt nach Nordwesten ab, so dass auf der Westseite nahe den Sportanlagen z.B. Rückhalteeinrichtungen für die Niederschlagsentwässerung angeordnet werden könnten). Die Flächen sind zumindest teilweise bereits für eine Bebauung verfügbar.

Die **Flächen 2, 3 und 4** liegen alle im Norden der Ortslage im Winkel zwischen Norderstraße und Bahntrasse, und sind somit, was die relativ (für Randflächen des Siedlungsgebiets) günstige Lage zu Versorgungseinrichtungen und Ortskern angeht, miteinander vergleichbar. Alle würden das Siedlungsgebiet nach außen schieben. Dabei gibt es allerdings durchaus Nuancen. Fläche 2 liegt zwischen der Norderstraße und dem Ellingstedter Weg. An beiden befinden sich mehrere Außenbereichsbebauungen, zwischen denen sich die Fläche einfügt. Eine gewisse bauliche Prägung ist also bereits vorhanden. Fläche 3 schließt zwar in größerem Umfang an bebaute Grundstücke an, allerdings nur auf der Rückseite, ohne dass es dort Lücken für Anknüpfungsmöglichkeiten gibt (wie bei Fläche 1 mit Friedrich-Scheele-Straße und Weg am Sportplatz). Bei Entwicklung beider Teile von Fläche 2, die sich als separate Bauabschnitte anbieten, könnte sowohl an den Ellingstedter Weg als auch an die Norderstraße angeschlossen werden, was für die Entzerrung der Erschließung vorteilhafter wäre als nur Anschlüsse an den Ellingstedter Weg bzw. an den Weg zur Badeanstalt wie bei Fläche 3 und 4. Die Bahntrasse (bei Fläche 4) könnte zu Immissionskonflikten führen. Allerdings ist die Fläche von Größe und Zuschnitt her geeignet, Abstandsflächen einzuplanen, die mit Begleitnutzungen belegt werden könnten. Bei Fläche 3 müssen dagegen die kleinteilige Gartenparzellierung und der Knickbestand im nördlichen Teil berücksichtigt werden. Die komplette Fläche 4 sowie die südlichen Teile von 2 und 3 sind im FNP der Gemeinde bereits als Bauflächen ausgewiesen.

Insgesamt erscheinen Fläche 2, die zudem teilweise bereits für eine Siedlungsentwicklung zur Verfügung steht, sowie mit Abstrichen Fläche 4 städtebaulich geeignet. Gegebenenfalls wäre eine Kombination der südlichen Teile von Flächen 3 und 4 anzustreben, da damit eine kompakte Siedlungsabrundung erreicht werden könnte. Allerdings sind diese Flächen, die derzeit als Pferdeweiden genutzt werden, auf absehbare Zeit nicht verfügbar. Der Eigentümer und Nutzer der Pferdeweiden betreibt unmittelbar angrenzend an die Pferdeweiden, im Weg zur Badeanstalt, seine Pferdewirtschaft.

Die ebenfalls geeignete **Fläche Nr. 8** liegt in enger, kompakter Angliederung an das bestehende Siedlungsgebiet und kann somit eine günstige, landschaftsschonende Arrondierung bieten. Sie ist allerdings mit ca. 0,8 ha auch sehr klein und würde den Wohnraumbedarf der nächsten Jahre nicht alleine decken können. Zudem ist die Erschließungssituation nicht optimal, da die derzeit einzige Anbindungsmöglichkeit über eine landwirtschaftliche Zufahrt direkt neben der Gieselaubrücke besteht. Die direkt angrenzende Gieselau als Biotopverbundkorridor bietet zudem Konfliktpotential bezüglich einer heranrückenden Siedlungsnutzung. Die Hauptverkehrsstraße Friedrichstraße, die nordwestlich angrenzende Tankstelle mit einer Waschstraße, die auch am Wochenenden betrieben wird sowie die südwestlich angrenzende Gärtnerei mit möglicherweise frühmorgendlichem Arbeitsbeginn können Immissionskonflikte verursachen. Hinter der Tankstelle befindet sich an der Westerstraße ein bisher un bebauter, als Abstellfläche genutzter Grundstücksteil, der bei entsprechender Verfügbarkeit als alternativer Erschließungsansatz dienen könnte. Die zentrale Lage der Fläche im Siedlungsraum ist nahezu optimal, um die Daseinsvorsorgeeinrichtungen wohnungsnah

zu Fuß erreichen zu können.

Die Verfügbarkeit der Fläche ist derzeit unklar.

Die **Flächen 10 und 15** sind insofern besonders, da sie vollständig innerhalb des Siedlungsraums liegen, auch wenn sie baurechtlich (größtenteils) als Außenbereich einzustufen sind. Ihre Nutzung würde also ein weiteres Wachsen des Siedlungsbereichs auf Kosten der umgebenden freien Landschaft vermeiden. Allerdings sind sie recht klein, insbesondere Fläche 15, die mit 0,8 ha die kleinste der betrachteten Flächen ist. Die geringe Größe spielt auch im Zusammenhang mit der Erschließung eine Rolle, die bei beiden Flächen nur über jeweils eine Baulücke möglich ist. Dies setzt einen Zwangspunkt, der den Anteil der Erschließungsflächen am Gesamtgebiet erhöhen kann, insbesondere bei Fläche 15, da die Erschließung eher am Rand liegen und über eine komplette Grundstückstiefe ohne Anbaumöglichkeit in das Gebiet führen müsste. Wesentliche Umgebungskonflikte können bei Fläche 10 nicht entstehen, bei Fläche 15 gibt es ein geringes Niveau an gewerblicher Nutzung in der Umgebung, die teilweise Mischgebiet ist, sowie ggf. Brems- und Anfahrgeräusche aufgrund des nahe gelegenen Bahnhalt punkts. Die Nähe zu zentralen Funktionen der Gemeinde ist bei beiden Flächen aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebiets nahezu optimal.

Weniger gut geeignet ist die derzeitige Ausprägung bzw. Nutzung der Flächen. Fläche 10 wird zurzeit als Weide bzw. Koppeln für mehrere westlich angrenzende Pferdehaltungen genutzt. Einige Nebengebäude sind ebenso innerhalb des Gebiets vorhanden wie mehrere Knicks. Einer der Pferdehalter und angrenzender Bewohner ist Eigentümer der Fläche 10. Eine Verfügbarkeit der Fläche ist perspektivisch nicht in Sicht. Fläche 15 gehört derzeit zum Betriebsgelände einer Gärtnerei. Mittelfristig, laut Eigentümer etwa ab 2030, soll der Standort zwar aufgegeben werden, dies stellt jedoch eine erhebliche Unsicherheit in Bezug auf die Wohnbedarfsdeckung dar.

In der Gesamtbetrachtung stellen sich die Flächen 1, 2 und 10, in Teilen auch 4 als am besten geeignete Standorte für die allgemeine Wohnbaulandentwicklung dar, wobei Flächen 4 und 10 derzeit nicht verfügbar sind. Die Flächen 8 und 15 sollten aufgrund ihrer günstigen, zentralen Lage im Blick behalten werden. Wenn sich hier eine Verfügbarkeit und bei Fläche 8 ggf. eine Erschließungsmöglichkeit von der Westerstraße ergibt, könnten sie in verdichteter Bauweise der Nachfrage von Bevölkerungsgruppen dienen, die auf gute fußläufige Erreichbarkeit von Daseinsvorsorgeeinrichtungen angewiesen sind.

Fläche 1

Erschließung:

- zwei Anschlüsse möglich (Friedrich-Scheele-Straße und Norderstraße über Einmündung neben dem Sportplatz)
- nur moderate Höhenunterschiede; keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Flächenzuschnitt

Siedlungsabrundung:

- südlicher Teil (bis zum ersten Knick) fügt sich harmonisch an das Siedlungsgebiet an; die weiteren Abschnitte würden das Siedlungsgebiet jedoch deutlich in die Landschaft schieben
- durch Sportplatz, Baumschule und Streubebauung an der Norderstraße sowie die topographische Senkung nach Norden ist eine Siedlungsentwicklung in diese Richtung nicht unplausibel

Umgebungskonflikte:

- Norderstraße und Sportplatz als mögliche Emissionsquellen, durch Flächen-größe und Zuschnitt sind jedoch sicher ausreichend Abstandsflächen möglich

Funktionale Lage:

- Luftlinie zum Bahnhofpunkt ca. 550 m, zur Ortsmitte ca. 900 m, zum Schulzentrum ca. 1 km

Derzeitige Nutzung:

- Ackerflächen; zwei Knicks innerhalb des Gebiets (könnten erhalten bleiben)

Fläche 2

Erschließung:

- Zwei oder mehr Anschlüsse möglich (Ellingstedter Weg, Norderstraße)
- Im mittleren Teil etwas größere Höhenunterschiede, aber durch guten Flächenzuschnitt relativ unproblematisch

Siedlungsabrundung:

- Nur auf einer Schmalseite Anschluss an das Siedlungsgebiet, aber vier angrenzende Außenbereichsbebauungen als Vorprägung

Umgebungskonflikte:

- Norderstraße und möglicherweise angrenzende Mischgebietsnutzung und Landwirtschaft als Emissionsquellen, aber durch Flächengröße und Zuschnitt ausreichende Abstandsflächen möglich

Funktionale Lage:

- Luftlinie zum Bahnhofpunkt ca. 700 m, zur Ortsmitte ca. 650 m, zum Schulzentrum ca. 1 km

Derzeitige Nutzung:

- Ackerflächen; ein Knick innerhalb des Gebiets (könnte erhalten bleiben)

Fläche 3

Erschließung:

- Nur über Ellingstedter Weg möglich, der wahrscheinlich ausgebaut werden müsste; ggf. Nebenzufahrt über Wirtschaftsweg

Siedlungsabrundung:

- Im Süden Anschluss an das Siedlungsgebiet, aber nur mit Grundstücksrückseiten; eine angrenzende Außenbereichsbebauung
- Durch bestehende Knicks gewisse Abschirmung gegenüber freier Landschaft

Umgebungskonflikte:

- Nur weiter nördlich Landwirtschaft, aber anscheinend wenig konfliktrichtig

Funktionale Lage:

- Luftlinie zum Bahnhofpunkt ca. 800 m, zur Ortsmitte ca. 650 m, zum Schulzentrum ca. 1 km

Derzeitige Nutzung:

- Nördlicher Teil Acker mit mehreren Knicks
- Südlicher Teil Grünland (Pferdekoppel eines angrenzenden Hofes)

Fläche 4

Erschließung:

- Vom relativ gut ausgebauten „Weg zur Badeanstalt“, ggf. Nebenerschließung über Wirtschaftsweg zum Ellingstedter Weg
- Geneigtes Gelände muss beachtet werden, kann aber in die Planung einfließen

Siedlungsabrundung:

- auf einer Schmalseite und im Süden Anschluss an das Siedlungsgebiet, im Süden allerdings Bahnstrecke als Zäsur
- westlich liegt das Schwimmbad, dazwischen aber noch eine Freifläche
- die „Tallage“ begrenzt die landschaftliche Auswirkung einer Überplanung

Umgebungskonflikte:

- Bahnstrecke und ggf. das Schwimmbad als benachbarte Emissionsquellen; Belastung ist aber vermutlich nicht so hoch

Funktionale Lage:

- Luftlinie zum Bahnhofpunkt ca. 850 m, zur Ortsmitte ca. 500 m, zum Schulzentrum ca. 1 km

Derzeitige Nutzung:

- Grünland (Pferdeweide eines nahegelegenen Hofes)

Fläche 5:**Erschließung:**

- Nur Anschluss an Friedrichstraße über Baulücken möglich, aber großer Geländeversprung zur Straße
- Ungünstig zu erschließender, eher dreieckiger Zuschnitt

Siedlungsabrundung:

- Durch angrenzende Bahntrasse eindeutige Angliederung an den bestehenden Siedlungsbereich

Umgebungskonflikte:

- Bahnstrecke als Emissionsquelle
- Liegt direkt in der landschaftlich und ökologisch wertvollen Gieselauniederung

Funktionale Lage:

- Luftlinie zum Bahnhofpunkt ca. 1 km, zur Ortsmitte ca. 450 m, zum Schulzentrum ca. 1,1 km

Derzeitige Nutzung:

- Grünland; Bachaue, Rückhalteteiche

Fläche 6:**Erschließung:**

- Nur über „Freudenthal“, dort zwei Baulücken
- Im Süden Gefälle, aber durch Größe und Lage eher unproblematisch

Siedlungsabrundung:

- Günstig im Winkel hinter zwei Straßenrandbebauungen, kompakte Siedlungserweiterung mit geringen landschaftlichen Auswirkungen möglich

Umgebungskonflikte:

- Mehrere landwirtschaftliche Betriebe/Pferdehöfe direkt angrenzend, teilweise auch mit Anlagen (Reitplatz, Nebengebäude) in der Fläche
- Kläranlage südlich in geringer Entfernung

Funktionale Lage:

- Luftlinie zum Bahnhofpunkt ca. 1,2 km, zur Ortsmitte ca. 550 m, zum Schulzentrum ca. 1,1 km

Derzeitige Nutzung:

- Acker/Grünland; ein Knick innerhalb der Fläche
- Reitplatz und Nebenanlagen in der Fläche

Fläche 7:**Erschließung:**

- Nur über Baulücke an „Freudenthal“, ungünstige Ecklage der Erschließung

Siedlungsabrundung:

- Im Prinzip innerhalb des Siedlungskörpers, wobei an „Freudenthal“ nur einreihige Bebauung vorhanden ist
- ragt in die Gieselauniederung, die als geschützte Grünzäsur wichtig ist

Umgebungskonflikte:

- landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe (Landtechnikwerkstatt) in unmittelbarer Umgebung
- Kläranlage westlich in geringer Entfernung
- Liegt teilweise in der landschaftlich und ökologisch wertvollen Gieselauniederung

Funktionale Lage:

- Luftlinie zum Bahnhofpunkt ca. 1,1 km, zur Ortsmitte ca. 450 m, zum Schulzentrum ca. 950 m

Derzeitige Nutzung:

- Grünland

Fläche 8**Erschließung:**

- Derzeit nur über eine Zufahrt an der Friedrichstraße; langfristig ggf. über eine Baulücke ein Anschluss an die Westerstraße möglich
- Zuschnitt der relativ kleinen Fläche eher ungünstig

Siedlungsabrundung:

- Sehr gut in bestehende Bebauung/Siedlungsnutzung eingebettet, schränkt allerdings die Grünzäsur der Gieselauniederung etwas ein

Umgebungskonflikte:

- Friedrichstraße, Tankstelle und Gärtnerei als Emissionsquellen, jedoch zu großen Teilen von bestehender Bebauung abgeschirmt
- Grenzt direkt an die landschaftlich und ökologisch wertvolle Gieselauniederung, Erschließung muss wahrscheinlich aus der Niederung erfolgen

Funktionale Lage:

- Luftlinie zum Bahnhofpunkt ca. 800 m, zur Ortsmitte ca. 200 m, zum Schulzentrum ca. 750 m

Derzeitige Nutzung:

- Grünland

Fläche 9

Erschließung:

- Über zwei bisherige Fußwege von „An der Gieselau“
- Große Höhenunterschiede im Gelände machen Erschließung schwierig

Siedlungsabrundung:

- Grenzt mit langer Seite an vorhandene Siedlungsflächen
- Schiebt aber durch exponierte Lage den bisher recht geschlossenen Siedlungsrand deutlich hinaus

Umgebungskonflikte:

- Kläranlage nördlich in geringer Entfernung
- Grenzt direkt an die landschaftlich und ökologisch wertvolle Gieselauniederung

Funktionale Lage:

- Luftlinie zum Bahnhofpunkt ca. 1,2 km, zur Ortsmitte ca. 700 m, zum Schulzentrum ca. 1 km

Derzeitige Nutzung:

- Ackerland

Fläche 10

Erschließung:

- Nur über eine Baulücke an „Kämpen“ möglich

Siedlungsabrundung:

- Optimal, da innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets gelegen

Umgebungskonflikte:

- Keine nennenswerten. Die Pferdehaltungen an der Mühlenstraße müssten als Voraussetzung der Verfügbarkeit wohl ohnehin eingestellt werden, da die Fläche die Hauskoppeln dafür umfasst.

Funktionale Lage:

- Luftlinie zum Bahnhofpunkt ca. 750 m, zur Ortsmitte ca. 500 m, zum Schulzentrum ca. 400 m

Derzeitige Nutzung:

- Pferdekoppeln, teilweise Reitplatz, einige Unterstände/Nebengebäude
- Mehrere Knicks innerhalb der Fläche

Fläche 11

Erschließung:

- Nur über „Mühlenstraße“, ggf. Nebenerschließung über „Am Sandberg“

Siedlungsabrundung:

- Nur im vorderen Bereich mit Anschluss an bestehende Bebauung
- Liegt in der wichtigen Landschaftsstruktur der Gieselau

Umgebungskonflikte:

- Konflikt mit dem ökologischen und naturschutzrechtlichen Status der Gieselau

Funktionale Lage:

- Luftlinie zum Bahnhofpunkt ca. 1,4 km, zur Ortsmitte ca. 1,1 km, zum Schulzentrum ca. 1 km

Derzeitige Nutzung:

- Grünland, teilweise Feuchtwiese

Fläche 12

Erschließung:

- Nur über Ausbau „Am Sandberg“ zur „Mühlenstraße“ möglich
- In den Randbereichen große Versprünge zu höher gelegener Umgebung

Siedlungsabrundung:

- Größtenteils von Siedlungsnutzung umgeben, deshalb prinzipiell gute Lage
- Durch die Geländeversprünge aber erschwerte funktionale Verknüpfung zur Umgebung

Umgebungskonflikte:

- Konfliktpotential nur durch Nachbarschaft zur landschaftlich und ökologisch wertvolle Gieselauniederung

Funktionale Lage:

- Luftlinie zum Bahnhofpunkt ca. 1,2 km, zur Ortsmitte ca. 850 m, zum Schulzentrum ca. 750 m

Derzeitige Nutzung:

- Grünland

Fläche 13

Erschließung:

- Eine Anschlussmöglichkeit „Am Redder“; ggf. Notzufahrt über „Am Sandberg“ möglich
- Stark abfallendes Gelände erschwert die Erschließung

Siedlungsabrundung:

- Schließt mit breiter Seite an bestehendes Siedlungsgebiet an
- Fläche bildet – auch durch die Topographie – eigentlich einen Puffer zur Gieselauniederung

Umgebungskonflikte:

- Grenzt direkt an die landschaftlich und ökologisch wertvolle Gieselauniederung

Funktionale Lage:

- Luftlinie zum Bahnhofpunkt ca. 1,3 km, zur Ortsmitte ca. 1 km, zum Schulzentrum ca. 850 m

Derzeitige Nutzung:

- Ackerland

Fläche 14

Erschließung:

- Nur über Süderstraße (freie Strecke L 316)
- Im Westteil stark abfallendes Gelände

Siedlungsabrundung:

- Grenzt mit langer Seite an vorhandene Siedlungsflächen
- Schiebt aber durch exponierte Lage den bisher recht geschlossenen Siedlungsrand deutlich hinaus

Umgebungskonflikte:

- L 316 als Emissionsquelle, durch Flächenzuschnitt aber genug Abstandsfläche möglich
- Grenzt direkt an die landschaftlich und ökologisch wertvolle Gieselauniederung bzw. reicht in diese hinein

Funktionale Lage:

- Luftlinie zum Bahnhofpunkt ca. 1,2 km, zur Ortsmitte ca. 1 km, zum Schulzentrum ca. 800 m

Derzeitige Nutzung:

- Ackerland; ein Knick innerhalb des Gebiets – könnte erhalten werden

Fläche 15

Erschließung:

- Nur über Baulücke an der Bahnhofstraße
- Mehrere Meter Anstieg auf kurzer Strecke nach Süden, jedoch gleichmäßig

Siedlungsabrundung:

- Optimal, da innerhalb des Siedlungsraums gelegen

Umgebungskonflikte:

- Vereinzelt gewerbliche Nutzungen in direkter Umgebung (Mischgebietscharakter), aber keine wesentlich störenden Betriebe zu erwarten.
- Bahnhofpunkt in ca. 150 m Entfernung, ggf. lautere Geräusche durch Brems- und Anfahrvorgänge, allerdings teilweise durch Bebauung abgeschirmt. Insgesamt vermutlich keine wesentlich störenden Wirkungen

Funktionale Lage:

- Luftlinie zum Bahnhofpunkt ca. 150 m, zur Ortsmitte ca. 450 m, zum Schulzentrum ca. 250 m

Derzeitige Nutzung:

- Gärtnereibetrieb; wird zumindest die nächsten Jahre weiter bestehen

Fläche 16

Erschließung:

- Anschlussmöglichkeiten an Waldstraße und Muschenweg
- Deutlich abfallendes Gelände, aber gleichmäßig; durch Größe und Zuschnitt Berücksichtigung bei der Planung möglich

Siedlungsabrundung:

- Im Westen und Nordosten liegen bebaute Betriebsgelände; Fläche würde die Siedlung aber deutlich in die Landschaft hinaus schieben

Umgebungskonflikte:

- gewerbliche Nutzung, Waldstraße (K 35) und Bahnlinie als Emissionsquellen

Funktionale Lage:

- Luftlinie zum Bahnhofpunkt ca. 750 m, zur Ortsmitte ca. 1,2 km, zum Schulzentrum ca. 900 m

Derzeitige Nutzung:

- Ackerland

Innenentwicklungs- und Standortalternativenprüfung Albersdorf - Tabelle 1 Innenentwicklungsflächen

Fläche Nr.	Lage	Größe ca. m ²	Baurecht	mögliche WE	derzeitige Nutzung	Entwicklungshemmnisse	Entwicklungsinteresse, Verfügbarkeit	WE kurzfristig	WE langfristig
1	Zur Wassermühle, südl. Nr. 2	1.400	§ 34	4-6 (MFH)	Rasenfläche, Abstandsgehölz	Emissionen Bahn, Eingriffe in Gehölzfläche	unklar		4-6
2	Friedrichstraße 18-20	2500	§ 34	3-12 (MFH)	Wiese	Topographie	ja		3-12
3	Friedrichstraße 12a	470	§ 34	1	Garten, Nadelgehölz	2 Eigentümer, nur gemeinsam bebaubar	unklar		1
4	Freudenthal 1a	750	§ 34	1	Wiese		nein		1
5	Freudenthal 7a	1250	§ 34	2	Wiese als Abstellfläche Landmaschinenbetrieb	Emissionen Landwirtschaft, Gewerbe	unklar		2
6	Freudenthal 9a	860	§ 34	1	Wiese	ggf. Emissionen Kläranlage, Landwirtschaft, Gewerbe	nein		1
7	Freudenthal 12a	600	§ 34	1	Pferdekoppel	ggf. Emissionen Kläranlage, Landwirtschaft, Gewerbe	nein		1
8	Friedrichstraße 6	2000	§ 34	2-3	parkartiger Garten		unklar		2-3
9	Westerstraße 2	800	§ 34	1	Abstellfläche Tankstelle	Emissionen Tankstelle	nein		1
10	Friedrich-Hebbel-Str. 72a (Fist.97/5)	700	§ 34	1	Garten		nein		1
11	Mühlenstraße 18	800	§ 34	1	Gärten	2 Eigentümer, nur gemeinsam bebaubar	nein		1
12	Mühlenstraße 32 (Fist. 95/7)	530	§ 34	1	Garten	Eingriff in Gehölze	unklar	1	
13	Kämpen 11a	1080	§ 34	1	Pferdekoppel	ggf. Erschließungsansatz für spätere Bebauung der Flächen zwischen Mühlenstraße, Karkloh, Kämpen	nein		1
14	Feldblick, Huuskoppel		B-Plan 32	noch ca. 15 unbebaute Grundstücke	Neubaubereich in Erschließung, alle Grundstücke verkauft		ja	ca. 15	
15	Diecknüll 3 (Fist. 221)	610	(B-Plan?)	1	Grünfläche, Baumpflanzungen	als öff. Grünfläche festgesetzt?	unklar		1
16	zwischen Langen Jarrn, Brook, Süderstraße		14. Änd. B-Plan 11	6-14	Privatgrün		ja	realistisch 8-10	
17	Klaus-Groth-Weg 1 (Fist. 23/6)	750	§ 34	1	Garten	ungünstiger Zuschnitt	nein		1
18	Am Bahnhof 6	1000	§ 34	1	Wiese	Emissionen Bahn	nein		1
19	Waldstraße 2a	650	§ 34	1	parkartiger Garten		nein		1
20	Waldstraße 14	1000	§ 34	1	Privatgrün	ruhende Aufstellung B-Plan 29; Differenzen Gemeinde - Eigentümer	derzeit nein		11

Innenentwicklungs- und Standortalternativenprüfung Albersdorf - Tabelle 1 Innenentwicklungsflächen

Fläche Nr.	Lage	Größe ca. m²	Baurecht	mögliche WE	derzeitige Nutzung	Entwicklungshemmnisse	Entwicklungsinteresse, Verfügbarkeit	WE kurzfristig	WE langfristig
21	Waldstraße 18/20	1000	§ 34	1	Privatgrün	ruhende Aufstellung B-Plan 29; Differenzen Gemeinde - Eigentümer	derzeit nein		4
22	Dreebargen 5a	950	§ 34	1	Garten		nein		1
23	Königsberger Straße 6	900	§ 34	1	Wiese		unklar	1	
24	Königsberger Straße 32	1150	§ 34	1	Gehölz		ja	1	
25	Grossers Allee 17a	450	§ 34	1	Garten		nein		1
26	Gartenstraße 15a	1600	evtl. § 34	1	Nadelgehölz	Einfügegebot: 2. Reihe ist hier eigentlich nicht bebaut, wenn auch baulich geprägt	unklar		1
27	Gartenstraße 1a	700	§ 34	1	Garten		nein		1
28	Gartenstraße 7a	900	§ 34	1	Wiese		nein		1
29	Gartenstraße 9a	900	§ 34	1	Garten		nein		1

Entwicklungshemmnisse

ca. 26-28 ca. 43-55

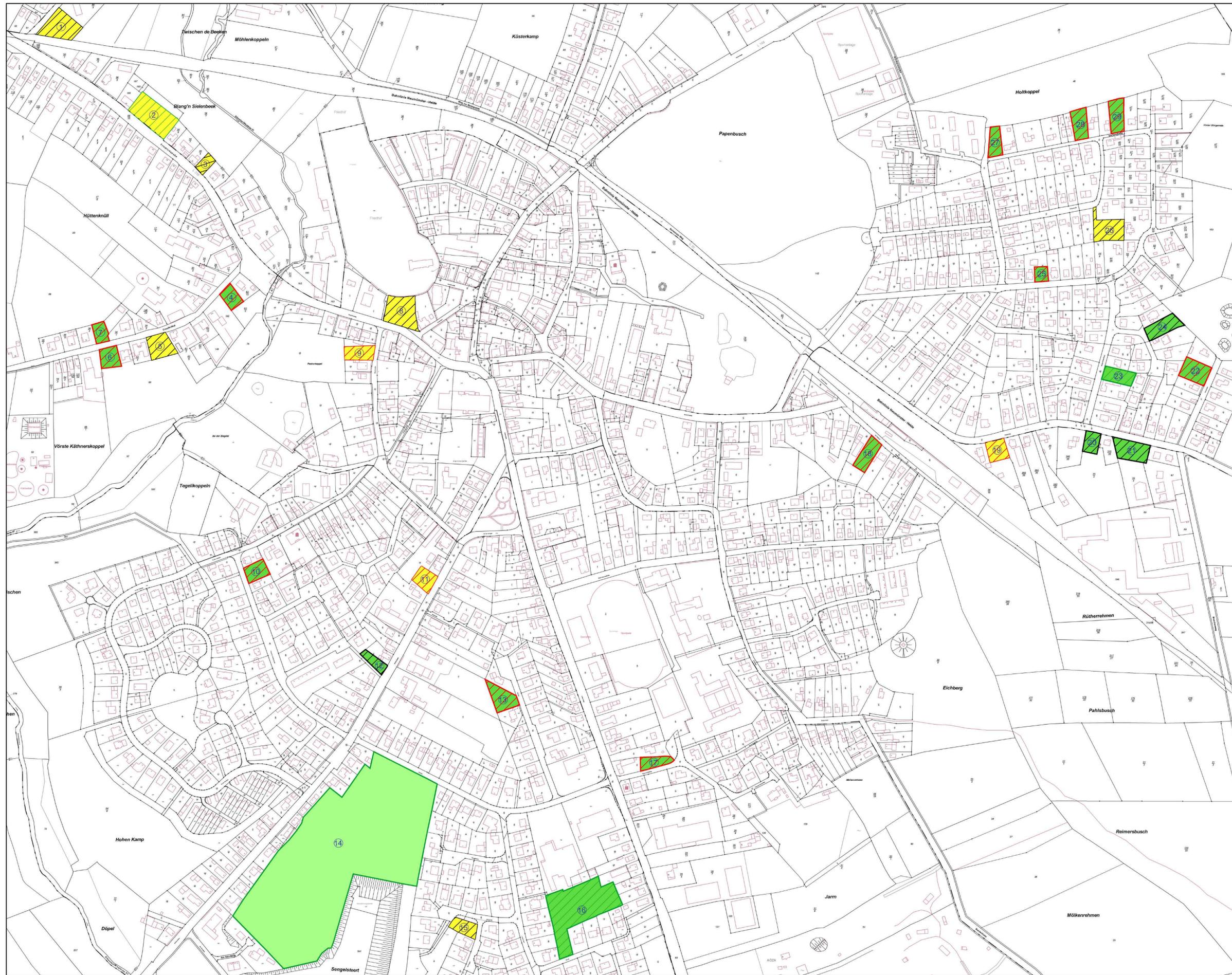
Innenentwicklungs- und Standortalternativenprüfung Albersdorf - Tabelle 2 Standortalternativen

Alternativ- flächen	Größe ca. ha	Abschnitts- bildung	Regionalplan	Schutzgebiete	Fachplanungen	FNP	LP	Erschlie- ßung	Siedlungs- abrundung	Umgebungs- konflikte	funktionale Lage	derzeitige Nutzung
1	7,7	3	- Baugebiet		archäol. IG		tlw. Aufforstung Knicks	+	o	o bis +	o	o bis +
2	4,5	2	- Baugebiet teilweise außerhalb Baugebiet		TSG IIIB archäol. IG	tlw. W,M,SO	Knicks	+	o	o bis +	o	o bis +
3	4,3	2			TSG IIIA/B tlw. archäol. IG	tlw. W	Knicks	o	- bis o	+	o	o
4	3,2	1 bis 2	- Baugebiet		TSG IIIA	W		o bis +	o	o bis +	o	o bis +
5	1,8	x	+ Baugebiet	Biotopverbund	TSG IIIA	Grünfläche	Rückhalteteich	-	+	-	o	- bis o
6	4,3	1 bis 2	- Baugebiet		TSG IIIA		Kleingewässer sanieren, Knicks	o	+	-	- bis o	-
7	1,7	x	- Baugebiet - Naturschutz		TSG IIIA			-	o	-	o	o
8	0,8	x	+ Baugebiet	Biotopverbund	TSG IIIA			- bis o	+	o	+	o
9	2,5	2	- Baugebiet		archäol. IG		Aufforstung	- bis o	o	o	-	+
10	1,5	x	+ Baugebiet		TSG IIIA	M	Knicks	- bis o	+	+	+	-
11	3,5	1 bis 2	- Baugebiet - Naturschutz	Biotopverbund FFH-Gebiet LSG	tlw. Kompensa- tionsfläche TSG IIIA archäol. IG		Rückhalteteich	o	-	-	-	o
12	2,5	1 bis 2	- Baugebiet		archäol. IG	Naturschutz	Knick	-	+	o bis +	o	o
13	3,2	2	- Baugebiet - Naturschutz	Biotopverbund LSG	TSG IIIA archäol. IG			- bis o	o	o	-	+
14	5,8	2	- Baugebiet - Naturschutz	Biotopverbund tlw. LSG	TSG IIIA archäol. IG		Knick	-	o	o	-	+
15	0,8	x	+ Baugebiet		TSG IIIB archäol. IG	M, W		-	+	o bis +	+	-
16	7,8	3	+ Baugebiet		archäol. IG		Knick	+	- bis o	-	-	+

Widerspruch zu einer Ausweisung
Widerspruch zu mehreren Ausw.

Erhaltungsdarstellungen
Maßnahmedarstellungen

+ = gute Eignung
o = mittlere Eignung
- = schlechte Eignung



- Legende**
- Rahmen**
- verfügbar
 - nicht verfügbar
 - unklar
- Fläche**
- gut geeignet
 - eingeschränkt geeignet
 - B-Plan Nr. 32

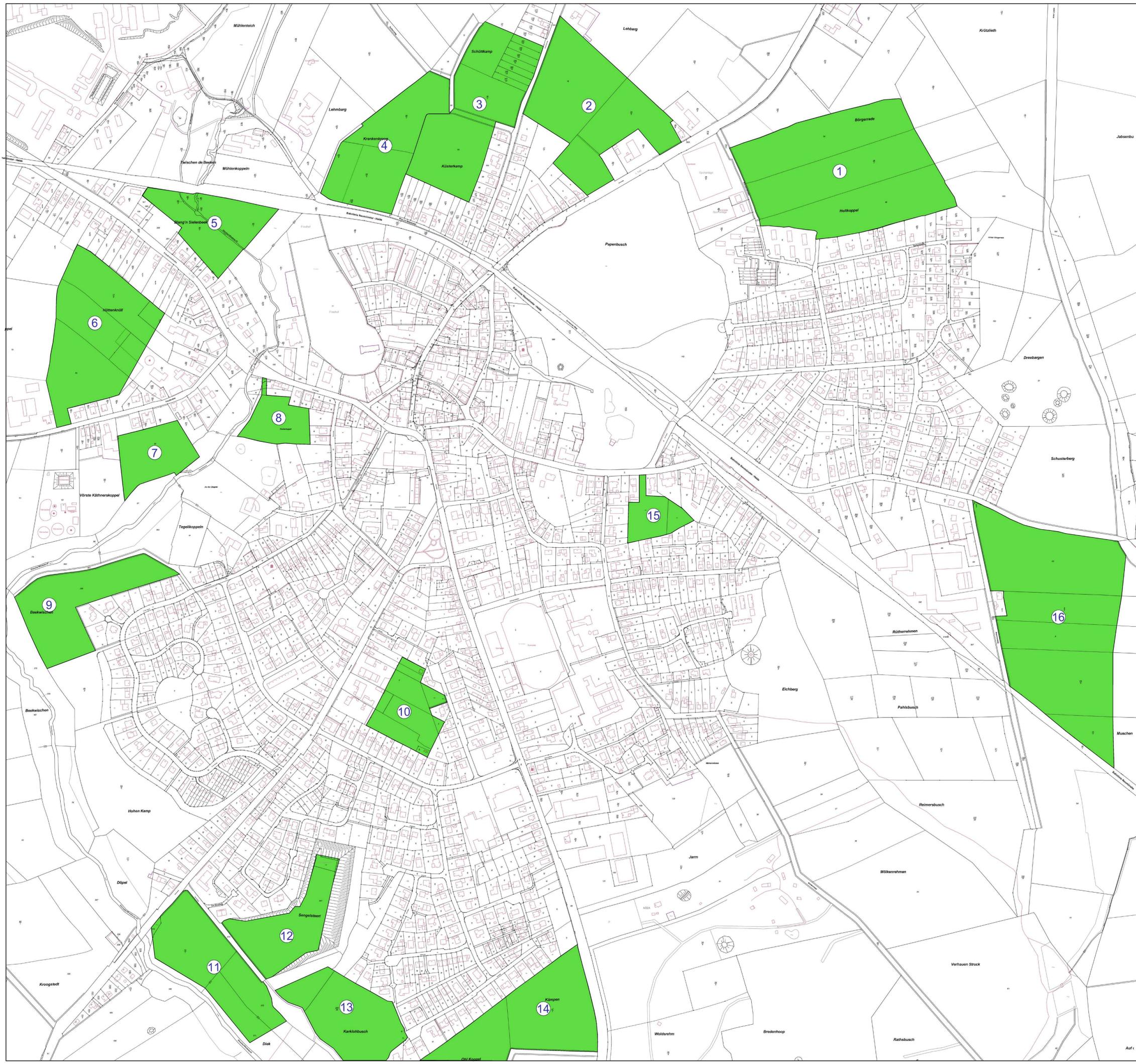


Index	Art der Änderung	Datum	Name

SASS & KOLLEGEN
Ingenieurgesellschaft

Grossers Allee 24 25767 Albersdorf Tel. 0 48 35 - 97 77 0 Fax 0 48 35 - 97 77 22 info@sass-und-kollegen.de www.sass-und-kollegen.de

Bvh. Nr.: 22003	Bauherr: Gemeinde Albersdorf									
Zeichnungsnr.: 22003-2-1/NeNo ALBER045.dwg	Bauvorhaben: BLP Ellingstedter Weg - Norderstraße									
PDF: *.pdf	Darstellung: Bedarfs- und Innenentwicklungspotentiale -									
Anl.	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>bearbeitet: S. Methner</td> <td>Datum: 27.04.2022</td> <td>Maßstab:</td> </tr> <tr> <td>gezeichnet: N. Norgel</td> <td>Datum: 27.04.2022</td> <td>1:2500</td> </tr> <tr> <td>geprüft:</td> <td>Datum:</td> <td></td> </tr> </table>	bearbeitet: S. Methner	Datum: 27.04.2022	Maßstab:	gezeichnet: N. Norgel	Datum: 27.04.2022	1:2500	geprüft:	Datum:	
bearbeitet: S. Methner	Datum: 27.04.2022	Maßstab:								
gezeichnet: N. Norgel	Datum: 27.04.2022	1:2500								
geprüft:	Datum:									



Index	Art der Änderung	Datum	Name

SASS & KOLLEGEN
Ingenieurgesellschaft

Grossers Allee 24
25767 Albersdorf

Tel. 0 48 35 - 97 77 0
Fax 0 48 35 - 97 77 22

info@sass-und-kollegen.de
www.sass-und-kollegen.de

Bvh. Nr.: 22003	Bauherr: Gemeinde Albersdorf	
Zeichnungsnr.: 22003-2-1/NeNo ALBER045.dwg	Bauvorhaben: BLP Ellinstedter Weg - Norderstraße	
PDF: *.pdf	Darstellung: Bedarfs- und Innenentwicklungsanalyse - Standortalternativenprüfung -	
bearbeitet: S. Meißner	Datum: 03.05.2022	Maßstab: 1:2500
gezeichnet: H. Nögel	Datum: 03.05.2022	
geprüft:	Datum:	

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Mit der zusammenfassenden Erklärung wird erläutert, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden.

Die beiden Teilgebiete der 15. Flächennutzungsplan (FNP) - Änderung der Gemeinde Albersdorf befinden sich am nördlichen Rand des Siedlungsgebietes Albersdorf. Teilgebiet 1 ist ca. 4,3 ha groß und liegt zwischen Ellingstedter Weg und Norderstraße. Südlich grenzt es an die Ortslage Albersdorf, im Nordwesten und Osten liegt teilweise Streubebauung im baurechtlichen Außenbereich. Teilgebiet 2 ist ca. 4,9 ha groß und liegt mit dem überwiegendem Teil zwischen dem „Barbaraweg“ und der Straße „Weg zur Badeanstalt“ außerhalb des Siedlungsraums westlich von Teilgebiet 1. Beide Teilgebiete werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und sind größtenteils von Knicks umgeben. Der FNP wird für den nachfolgenden Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 34 aufgestellt.

Ziel der Planung ist es, vorwiegend Flächen für die Wohnbauentwicklung zur Verfügung zu stellen. In der bisherigen Fassung des FNP wurde Teilgebiet 1 als „Mischbaufläche“, „Sondergebiet großflächige Handelsbetriebe“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, die sich als geeignet für Wohnbau erweist, während Teilgebiet 2 als Wohnbaufläche dargestellt wurde, der Gemeinde jedoch auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung steht. Aus diesem Grund hat die Gemeinde die 15. Änderung des FNP aufgestellt, um Teilfläche 1 überwiegend als Allgemeines Wohngebiet und zu einem geringen Teil als gemischte Baufläche auszuweisen. Teilfläche 2 soll hingegen wieder in landwirtschaftliche Fläche umgewandelt werden.

In der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

In der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden Hinweise abgegeben, die die konkrete Bauausführung bzw. die Beachtung von Fachgesetzen betreffen, für die Bauleitplanung jedoch entweder keine Auswirkungen haben oder nachrichtlich als Hinweise übernommen werden konnten.

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes Odderade. Die Lage ist in den Planunterlagen dargestellt. Konflikte mit der Wohngebietsplanung werden nicht gesehen.

Hinweise, dass sich die Plangebiete teilweise in einem archäologischen Interessengebiet befinden, wurden berücksichtigt und in den Planunterlagen dargestellt.

Das Plangebiet rückt an vorhandenes Gewerbe heran. Bedenken sind dann nicht vorhanden, wenn kein nächtlicher Betrieb stattfindet und der vorhandene Silobetrieb eingestellt ist. Hierzu wird angemerkt, dass nächtlicher Betrieb nicht stattfindet und die vormalige gewerbliche Nutzung eingestellt wurde.

Südlich angrenzend befindet sich ein Waldstück, zu dem im Fall einer Bebauung 30 m Waldabstand einzuhalten ist. Dieser Hinweis wurde berücksichtigt und die derzeit gültige Grenze des Waldabstandes nachrichtlich übernommen. Eine konkrete bauliche Entwicklung ist in dem betreffenden Bereich nicht geplant.

Der Hinweis, dass im Teilgebiet 2 (Umwandlung in Fläche für die Landwirtschaft) eine Betroffenheit mit dem Vorfluter 0124 gegeben ist, wird dahingehend berücksichtigt, dass das Teilgebiet 2 aus der baulichen Nutzung herausgenommen wurde und damit Beeinträchtigungen des Vorfluters vermieden werden. Das Entwässerungskonzept ist im Falle von Bebauungen und Versiegelungen mit dem Deich- und Hauptsielverband abzustimmen. Dem Hinweis wird gefolgt und die Entwässerung im Rahmen der nachfolgenden detaillierten B-Plan abgestimmt.

15. FNP-Änderung der Gemeinde Albersdorf - Zusammenfassende Erklärung

Seitens des Naturschutzes wird angefragt, warum die erforderliche FNP-Änderung für den B-Plan 35 nicht zeitgleich mitbehandelt wurde. Es wird zudem auf den vermeintlichen Widerspruch hingewiesen, dass für den B-Plan 35 kein Ausgleich erforderlich wird, jedoch für den B-Plan 34. Der Hinweis wird dahingehend beantwortet, dass B-Plan 35 im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird und somit kein eigenständiges Änderungsverfahren für den FNP erforderlich wird, sondern lediglich eine Berichtigung nach Abschluss des B-Planverfahrens. Aus demselben Grund ist für den B-Plan auch kein Ausgleich erforderlich (ausgenommen Arten- und Biotopschutz). B-Plan 34 hingegen wird im regulären Verfahren durchgeführt, weswegen hierfür ein eigenständiges Änderungsverfahren für die 15. Änderung des FNP durchgeführt und Ausgleich erforderlich wird.

Korridore für Richtfunkverbindungen sind freizuhalten. Aus der Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung geht hervor, dass keine entsprechenden Korridore in den Plangebieten vorhanden sind.

Der Bedarf für die Änderung ergibt sich aus der Nachfrage nach Wohnraum, der die Gemeinde jedoch auf absehbare Zeit nicht auf dem im FNP als Wohnbaufläche dargestellten Teilgebiet 2 nachkommen kann. Diese wird daher in Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt, um kein Überangebot an Wohnbaufläche in der Gemeinde zu generieren. Teilgebiet 1 ist zum Teil bereits als bebaubare Fläche (Mischgebiet und Sonderbaufläche) dargestellt und wird nun in ein allgemeines Wohngebiet und Gemischte Baufläche geändert.

Aus den genannten Gründen erfolgt die 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Albersdorf als planungsrechtliche Voraussetzung für den nachfolgenden B-Plan Nr. 34.

.....

.....