

## Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung für das Land S-H (v. 22.01.2009) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... 2012 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 für das Gebiet "Teilfläche nordwestlich der Friedrich-Hebbel-Straße und nordwestlich Grüner Weg (Hohenkamp)", Flurstücke 119/5, 122/2 - 122/6, 124/5 Flur 9, Gemarkung Albersdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.09.2011. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bereitstellung im Internet am 13.10.2011 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 25.10.2011 durchgeführt.
- Die Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (1) BauGB am 25.10.2011 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 20.03.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.04.2012 bis 12.05.2012 während folgender Zeiten 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Mo. - Mi. u. Fr. sowie Do. 7.00 - 12.00 Uhr u. 13.00 - 17.00 Uhr im Verwaltungsgebäude des Amtes Mitteldithmarschen, Zingelstraße 2, Zimmer 21, 25704 Meldorf nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können durch Bekanntmachung im Internet 29.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Ort, Datum, Siegel Amt/Gemeinde Unterschrift Bürgermeister

- Die Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB am 03.04.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.07.2012 bis 05.09.2012 während folgender Zeiten 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Mo. - Mi. u. Fr. sowie Do. 7.00 - 12.00 Uhr u. 13.00 - 17.00 Uhr im Verwaltungsgebäude des Amtes Mitteldithmarschen, Zingelstraße 2, Zimmer 21, 25704 Meldorf erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Bereitstellung im Internet am 02.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
- Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die von der Änderung betroffenen Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 27.07.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Ort, Datum, Siegel Unterschrift Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... 2013 geprüft. Das Ergebnis wurde am ..... 2013 mitgeteilt.

- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am .....2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Ort, Datum, Siegel Unterschrift Bürgermeister

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

Ort, Datum, Siegel Unterschrift Bürgermeister

- Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom .....2013 bis .....2013 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des §4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am .....2013 in Kraft getreten.

Ort, Datum, Siegel Unterschrift Bürgermeister

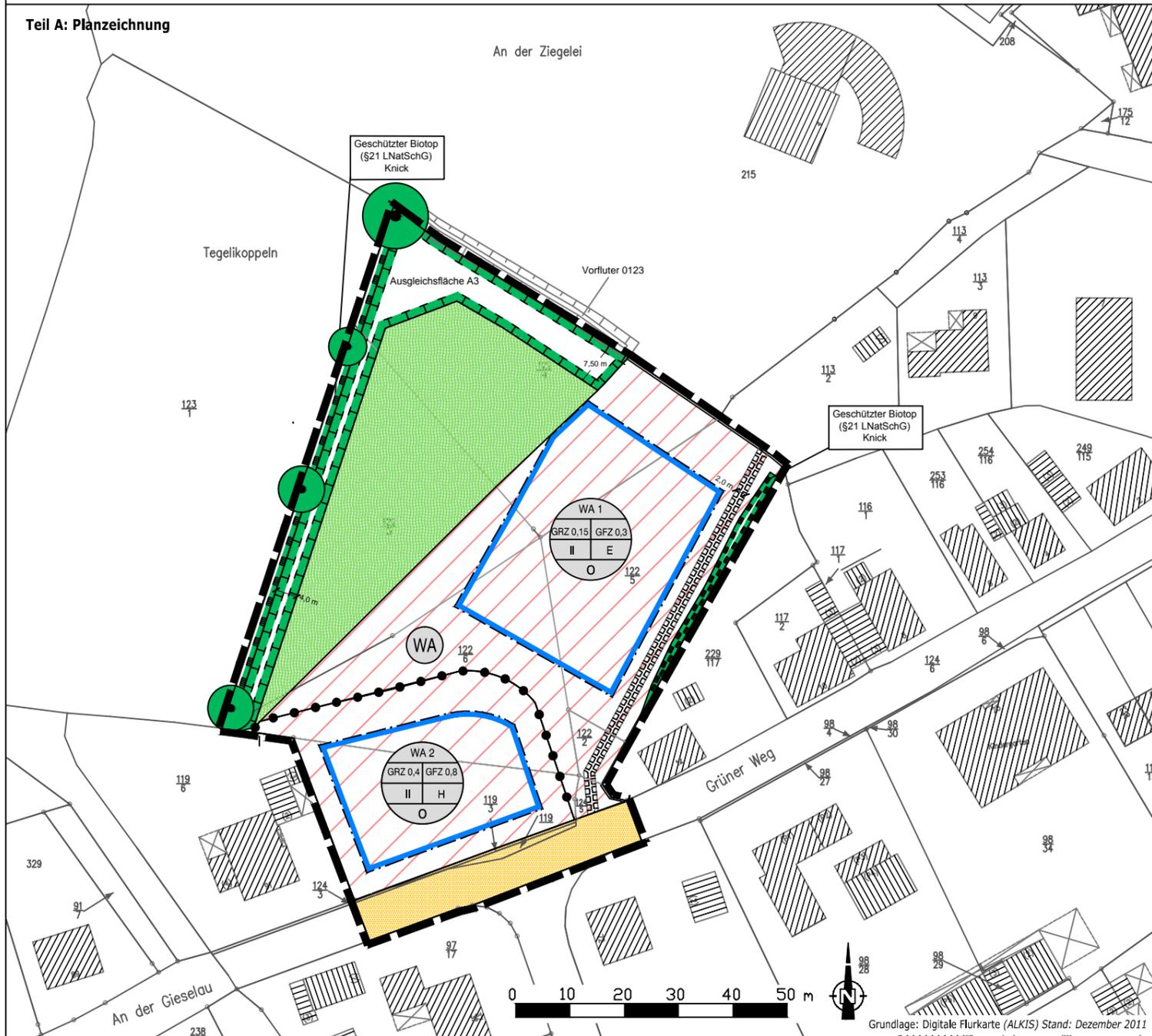
## HINWEISE

- Zur Nutzung der privaten Grundstücksflächen wird auf § 8 (1) der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H, v. 22. Januar 2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6)) verwiesen. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserunfähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
- Das Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist nicht vollständig abzuleiten sondern in geeigneten Einrichtungen, wie Zisternen, Regenentwässerungen oder unterirdischen Regentanks zu sammeln und zur Bewässerung einzusetzen.
- Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Erdverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zu Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten (§15 DSchG).
- Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Odderade, Schutzzone III A.

# Satzung der Gemeinde Albersdorf

## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 - Für das Gebiet der Teilfläche nordwestlich der Friedrich-Hebbel-Straße und nordwestlich Grüner Weg (Hohenkamp), Flurstücke 119/2, 119/3, 119/5, 122/2 - 122/6, 124/5 und 124/6 teilw., Flur 9 Gemarkung Albersdorf

### Teil A: Planzeichnung



### Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (5) BauNVO):**  
Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
- Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 (1) Nr. 6 BauGB):**  
In den Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet sind im Abschnitt WA 1 maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus und im Abschnitt WA 2 maximal 1 Wohneinheit pro Reihenhaus zulässig.
- Gebäudehöhen (§9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO):**  
Bauliche Anlagen im allgemeinen Wohngebiet dürfen im Abschnitt WA 1 11,0 m und im Abschnitt WA 2 10 m Firsthöhe nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Firsthöhen ist jeweils die Höhe des Fertigfußbodens im untersten Vollgeschoss.
- Sockelhöhen (§9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO):**  
Die Höhe des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte, darf nicht mehr als 0,5 m über der befahrbaren Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück liegen.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 (4) BauNVO):**  
Die Möglichkeit zur Überschreitung der nutzbaren Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO 1990 wird im allgemeinen Wohngebiet im Abschnitt WA 1 auf 200% der laut GRZ zulässigen Grundfläche erhöht. Im Abschnitt WA 2 wird die Überschreitungsmöglichkeit auf 70% der laut GRZ zulässigen Grundfläche erhöht.
- Leitungsrechte (§9 (1) Nr. 21 BauGB):**  
Die festgesetzten Leitungsrechte gelten zugunsten der Abwasserentsorgung Albersdorf GmbH (AAG). Sie umfassen auch das Recht zur Unterhaltung der unterirdisch verlegten Leitungen. Nutzungen, die die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.
- Gestaltungsfestsetzungen (§9 (4) BauGB i. V. m. § 84 (3) LBO S-H):**  
7.1 Fassaden sind ausschließlich in rotem, rotbraunem und rotbuntem sowie gelbem oder weißem Ziegelmauerwerk und Putz zugelassen. Holz und Metall sind nur als untergeordnetes Fassadenelement (weniger als 50% der Gesamtfläche) zulässig.  
7.2 Als Dachformen sind Sattel-, Zelt-, Pult-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dacheindeckung ist in roten, rot-braunen, schwarzen oder dunkelgrauen (anthrazit) Ziegeln oder Dachsteinen zulässig. Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik sind auch abweichend von den gestalterischen Vorgaben grundsätzlich zulässig. Die Dachneigung der Gebäude darf 48 Grad nicht überschreiten.  
7.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Einfriedungen zur Straßenfront sind bis max. 1,2 m Höhe, als geschlossene Einfriedung bis max. 0,6 m, zulässig. Der Bezugspunkt für die Höhe ist die vor dem Grundstück liegende Verkehrsfläche. Bei geschlossenen oder engmaschigen Zäunen ist von der Unterkante bis zum Erdboden ein Zwischenraum von 10 cm für Kleintiere zu belassen. Unzulässig sind Einfriedungen in Tafelbauweise aus Holz, Faserzement, Aluminiumblechen o. ä. Materialien.  
8. **Grünfestsetzungen**  
8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB):  
a) Die Ausgleichsfläche A3 ist von jeglicher Bebauung, Versiegelung und Bepflanzung freizuhalten und als Feuchtwiese zu entwickeln. Die einmalige jährliche Mahd darf nicht vor dem 01. Juli erfolgen; Bodenbewegungen, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Dünger sowie die Lagerung von Materialien jeglicher Art (auch Gartenabfälle) sind nicht zulässig.  
b) Vor den Knicks ist ein 3,0 m breiter Streifen von Versiegelung, Bebauung durch Gartenhäuschen, Schuppen o. ä. Bauten freizuhalten. Die Lagerung von Materialien jeglicher Art (auch Gartenabfälle) ist nicht zulässig.  
8.2 Anpflanzung von Bäumen (§9 (1) Nr. 25 b) BauGB)  
Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

## Zeichenerklärung (PlanV 90)

### FESTSETZUNGEN

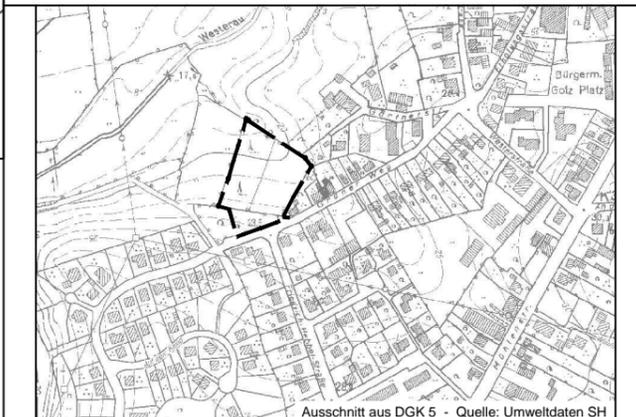
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §16 Abs. 2 u. §17 BauNVO)
- GRZ** Grundflächenzahl (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §16 Abs. 2 §17 BauNVO)
- GFZ** Geschossflächenzahl (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §16 Abs. 2 u. §17 BauNVO)
- O** offene Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §22 Abs. 2 BauNVO)
- E** nur Einzelhäuser zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §22 Abs. 2 BauNVO)
- H** nur Hausgruppen zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze, die nicht überschritten werden darf (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO)
- Straßenverkehrsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Private Grünfläche / Garten (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20)
- Erhaltung von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)
- Mit Leitungsrechten gemäß Festsetzung 6 zu belastende Fläche (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

### Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Schutzobjekten i. S. des Naturschutzrechts

### Darstellungen ohne Normcharakter

- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer
- Graben



Ausschnitt aus DGK 5 - Quelle: Umweltdaten SH

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

## Satzung

Datum: 26.03.2013

Maßstab: 1:1.000

# Gemeinde Luftkurort Albersdorf

## Begründung

zur 2. Änderung

Bebauungsplan Nr. 18



# Gemeinde Luftkurort Albersdorf - Landkreis Dithmarschen

## Begründung

### zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18

für das „Gebiet der Teilfläche nordwestlich der Friedrich-Hebbel-Straße und nordwestlich des Grünen Weges (Hohenkamp)“ in der Gemeinde Albersdorf (Flurstücke 119/2, 119/3, 119/5, 122/2 - 122/6, 124/5 und 124/6 teilw. der Flur 9, Gemarkung Albersdorf)

## Endfassung

Bearbeitungsstand: März 2013

### Auftraggeber

KWB Immobilien GbR  
Herr Florian Willner  
Hogen Haid 8-10  
25767 Albersdorf

### Bearbeitung des B-Plans

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

### **Bearbeiter:**

Dipl.-Ing. Jan Bornholdt  
Dipl.-Ing. Bärbel Bornholdt

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN .....</b>	<b>4</b>
1.1 Rechtsgrundlagen .....	4
1.2 Anlass und Ziele .....	4
1.3. Verfahren.....	5
1.4 Bestandssituation.....	5
1.5 Eingriffsregelung.....	5
1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
1.6.1 Flächennutzungsplan.....	5
1.6.2 Naturschutz / Umweltaspekte .....	5
1.7 Städtebauliches Konzept.....	6
1.7.1 Nutzungskonzept .....	6
1.7.2 Erschließungskonzept.....	7
1.7.3 Immissionsschutz .....	7
<b>2. ÜBERSICHT DER FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>8</b>
2.1 Städtebauliche Festsetzungen.....	8
2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	8
2.2 Technische Festsetzungen .....	9
2.2.1 Verkehrsflächen .....	9
2.2.2 Flächen für die Abwasserbeseitigung / Versickerung .....	9
2.2.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	10
2.3 Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften).....	10
2.4 Grünfestsetzungen .....	11
2.5 Nachrichtliche Übernahmen .....	12
2.6 Hinweise .....	12
<b>3. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>13</b>
3.1 Erschließung.....	13
3.2 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung.....	13
3.3 Baugrund.....	13
3.4 Ausgleichsmaßnahmen .....	13

---

3.5 Städtebauliche Flächenbilanz .....	14
--	----

#### **4. UMWELTBERICHT..... 15**

4.1 Einleitung .....	15
4.1.1 Kurzdarstellung der Bauleitplanung .....	15
4.1.2 Ziele des Umweltschutzes .....	15
4.2 Bestand und Bewertung .....	16
4.2.1 Bestandsaufnahme.....	16
4.2.2 Prognose des Umweltzustands .....	18
4.2.3 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung / Vermeidung und Minimierung .....	18
4.2.4 Alternativen / Planungsmöglichkeiten .....	22
4.3 Zusätzliche Angaben .....	22
4.3.1 Verfahren der Umweltprüfung / Kenntnisstand.....	22
4.3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen .....	22
4.3.3 Zusammenfassung .....	23
Anlage 1 .....	24

# 1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

## 1.1 Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 9.2004 (I 2414); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 85. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. 2009 S. 6), geändert am 9. März 2010 (GVOBl. S. 356) und am 17. Januar 2011 (GVOBl. S. 3)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 06. August 2009 (BGBl. 2009, Teil I Nr. 51, S. 2542), in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landes-Naturschutzgesetz - LNatSchG Schleswig-Holstein) vom 24. Februar 2010, GVOBl Nr. 6 vom 26.02.2010 S. 301
- Regionalplan für den Planungsraum IV (Fortschreibung 2005)
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP), GI.Nr. 2301.7, Amtsbl. Schl.-H. 2010 S. 719, Bekanntmachung des Innenministeriums - Landesplanungsbehörde - vom 13. Juli 2010 - IV 52 - 502.17

## 1.2 Anlass und Ziele

### Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Albersdorf hat am 20.09.2011 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 auf dem „Gebiet der Teilfläche nordwestlich der Friedrich-Hebbel-Straße und nordwestlich des Grünen Weges (Hohenkamp)“ gefasst.

### Anlass / Planungserfordernis

1. Der Bebauungsplan Nr. 18 umfasst ein Siedlungsgebiet im Südwesten der Gemeinde Albersdorf. Es sind im Bebauungsplangebiet nur Wohngebäude zulässig. Die Festsetzungen grenzen die Bebauung auf Einzelhäuser in offener Bauweise mit maximal einem Vollgeschoss und einer Grundflächenzahl von 0,2 ein.
2. Im Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 wird durch einen privaten Bauherren die Errichtung von 4 Reihenhäusern auf relativ kleinen Parzellen sowie der Bau eines zweigeschossigen Wohngebäudes auf einem sehr großen Grundstück geplant. Die hierfür erforderlichen Änderungen betreffen verschiedene Festsetzungen sowie die Ausgleichsfläche A3. Diese umfangreichen Veränderungen sollen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 ermöglicht werden.

### **1.3. Verfahren**

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

Nach der Auslage des Entwurfes wurde die Planung dahingehend geändert, dass der Knick zwischen den Baugebieten komplett entfällt. Der Ausgleichsbedarf wurde entsprechend neu berechnet. Außerdem muss der externe Ausgleich an anderer Stelle als ursprünglich vorgesehen stattfinden (siehe Umweltbericht und Pläne im Anhang). Diese Änderungen machen eine erneute Auslegung des Entwurfes gem. §4a Abs. 2 BauGB notwendig.

### **1.4 Bestandssituation**

Das ca. 0,78 ha große Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 ist derzeit als allgemeines Wohngebiet und als Ausgleichsfläche A3 festgesetzt.

Auf den Flurstücken 119/2, 119/3, 119/5, 122/2 - 122/6, 124/5 und 124/6 (tlw.) der Flur 9, Gemarkung Albersdorf befinden sich zurzeit keine Gebäude. Die Flurstücke sind durch verbuschtes Grünland sowie angrenzende Knicks und Gehölzbestände geprägt.

Auf dem Flurstück 119/5 am Grünen Weg sind zurzeit Fichten als Weihnachtsbaumkultur gepflanzt. Ein Bereich liegt offen und ist von Bewuchs geräumt.

### **1.5 Eingriffsregelung**

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

Da im vorliegenden Fall durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 weitere und andere Eingriffe ermöglicht werden, u. a. durch die Reduzierung der Ausgleichsfläche A3, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzuarbeiten.

### **1.6 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet ist bisher gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 mit Gebäuden und Infrastrukturen für eine Wohnnutzung mit Einzelhäusern in offener Bauweise und einer GRZ von 0,2 bebaubar. Die westliche Fläche des Änderungsbereichs ist im Bebauungsplan Nr. 18 als Ausgleichsfläche A3 festgesetzt.

#### **1.6.1 Flächennutzungsplan**

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Albersdorf (2010) stellt für das von der 2. Bebauungsplanänderung betroffene Gebiet eine Wohnbaufläche sowie Flächen für Ausgleichsmaßnahmen dar. Somit wird die Änderung des Bebauungsplans nicht aus dem FNP entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert.

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

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem rechtlich gesicherten Schutzgebiet nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. mit dem LNatSchG Schleswig-Holstein (2010). Es

sind aber im nordwestlichen Teil des Plangebiets Kernflächen des übergeordneten Biotopverbunds gem. § 21 Abs. 3 BNatSchG vorhanden.

Die im Plangebiet sowie an seinen Grenzen vorhandenen Knicks sind geschützte Biotope nach § 21 (4) LNatSchG und dürfen nicht beseitigt oder verändert werden.

Etwa 60 m von der westlichen Ecke des Änderungsbereichs entfernt beginnt das FFH-Gebiet Gieselau (DE 1821-304). Dieses Bachtal ist Bestandteil des europaweiten Netzes NATURA2000 und aufgrund seiner besonderen Naturlandschaft und prioritären Lebensräume sowie Arten unter Schutz gestellt.

#### „Erhaltungsziele

Erhaltung der natürlichen Fließgewässerdynamik und eines weitgehend biotopprägenden hydrophysikalischen und hydrochemischen Gewässerzustandes des Fließgewässers Gieselau und seiner Aue in kleinstrukturreicher, in weiten Bereichen naturnaher Ausprägung und besonderer landschaftlicher Vielfalt auch als Lebensraum der Bachneunaugenpopulation.

Insbesondere sind Abschnitte ohne anthropogen erhöhte Sedimenteinträge sowie unverbaute oder unbegradigte Flussabschnitte ohne Ufer- und Sohlenbefestigung, Stauwerke, Wasserausleitungen o. ä. zu erhalten.“<sup>1</sup>

Im Landschaftsplan der Gemeinde Albersdorf ist die Fläche in der Planungs-/ Entwicklungskarte im vorderen, südlichen Bereich bereits als Siedlungserweiterung dargestellt. Nur der nördliche Teil mit der Ausgleichsfläche ist überwiegend als feuchtes Grünland dargestellt. Der Landschaftsplan ist von der Naturschutzbehörde des Landkreises Dithmarschen festgestellt und damit behördenverbindlich.

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

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

- 100.000 qm oder mehr ist UVP-pflichtig
- 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“

Da das Vorhaben den Wert von 100.000 qm festgesetzte Grundfläche nicht erreicht, muss keine obligatorische Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt werden. Da es sich hier um einen Bauleitplan gem. § 10 BauGB handelt, ist eine Umweltprüfung gem. § 2a BauGB i. V. m. § 17 (2) UVPG durchzuführen (s. Kapitel 4).

## **1.7 Städtebauliches Konzept**

### **1.7.1 Nutzungskonzept**

Das Plangebiet des Änderungsbereichs weist unterschiedliche Bereiche für das Wohnen auf. Am Grünen Weg ist die Errichtung von 4 Reihenhäusern im Abschnitt WA 2 geplant, während dahinter auf einem sehr großen Grundstück im WA 1 ein Einzelhaus mit umfangreichen Nebenanlagen errichtet werden soll.

Die Reihenhäuser stehen auf Grundstücken zwischen 260 m<sup>2</sup> bis 350 m<sup>2</sup>. Sie sind mit Zufahrt und Stellplätzen im vorderen Bereich und mit Terrasse und Garten hinter den Häusern versehen. Dieser Bereich wird vom großen Grundstück dahinter durch einen Zaun getrennt.

Das große Grundstück des Einfamilienhauses nimmt ca. 5000 m<sup>2</sup> im Nordosten des Plangebiets ein. Das Einzelhaus mit Nebengelassen wird der Siedlung zugewandt im Süden des Abschnitts

WA 1 errichtet. Es ist zur Landschaft durch den Knick abgeschirmt. Auf den unbebaubaren Grundstücksflächen sieht der Änderungsbebauungsplan eine Staffelung der Nutzungsintensität vor. Um sicher zu stellen, dass der zur Landschaft orientierte Bereich des Grundstücks als Pufferzone für das FFH-Gebiet und teils auch als Biotopverbundkorridor erhalten bleibt, wird die Ausgleichsfläche im nordwestlichen Bereich teilweise erhalten. Anschließend daran wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten festgesetzt.

### **1.7.2 Erschließungskonzept**

#### **Straßen und Wege**

Die straßenseitige Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über den Grünen Weg, der als Verkehrsfläche festgesetzt wird. Damit ist die Erschließung gesichert.

Die Reihenhäuser liegen direkt an der Straße, von der aus sie erschlossen werden. Das Grundstück für das Einfamilienhaus wird durch eine vorhandene Zufahrt von etwa 7,0 m Breite vom Grünen Weg aus erschlossen.

#### **Wasser**

Das Niederschlagswasser der Reihenhäusergrundstücke (WA 2) wird im Freigefälle in die Regenwasserkanalisation der Gemeinde Albersdorf im Grünen Weg geleitet. Vom Abschnitt WA 1 soll eine Einleitung des Niederschlagswassers in eine neu zu errichtende Entlastungsleitung am östlichen Rand des Grundstücks erfolgen. Diese von der Abwasserentsorgung Albersdorf GmbH betriebene Leitung entwässert anschließend in den Vorfluter 0123 des Sielverbandes Obere Gieselau. Es findet kein direkter Anschluss an den Vorfluter statt.

Aus dem Baugrundgutachten geht hervor, dass die Böden im Plangebiet überwiegend sandig und weitgehend wasserdurchlässig sind. Durch hohe Grundwasserstände und Überdeckungen mit Geschiebemergel im vorderen Bereich ist die Versickerungsfähigkeit jedoch stark eingeschränkt.

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

Die Grundstücke sollen an die Schmutzwasserkanalisation im Grünen Weg mit Hilfe von Übergabeschächten angeschlossen werden. Die Entsorgung der Reihenhäuser kann aufgrund der kurzen Entfernung im Freigefälle erfolgen. Für das Einzelhaus im Abschnitt WA 1 muss aufgrund des Gefälles im Gelände das Schmutzwasser zum Übergabeschacht gepumpt werden.

Über die Erschließung vom Grünen Weg werden von dort aus die Ver- und Entsorgungsleitungen in das Plangebiet gezogen. Dies betrifft Trinkwasser sowie Strom, Gas, Telefon und andere Kabel. Ggf. vorhandene Leitungen im Plangebiet werden vorab recherchiert und dann in das Ver- und Entsorgungssystem eingebunden oder entfernt.

### **1.7.3 Immissionsschutz**

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse ist der Schutz vor Immissionen unerlässlich. In den anliegenden Straßen ist die Geschwindigkeit auf 30 Km/h beschränkt, so dass Lärmimmissionen des Straßenverkehrs nicht zu erwarten sind. Das angrenzende Wohngebiet ist außerdem von mehreren Punkten erschlossen, so dass am Grünen Weg keine unverhältnismäßig hohe Verkehrsbelastung auftritt.

Über das Maß für Wohngebiete hinaus Lärm oder Gerüche emittierende Betriebe sind in der Nähe nicht vorhanden.

---

<sup>1</sup> Quelle: <http://www.umweltdaten.landsh.de/public/natura/pdf/erhaltungsziele/DE-1821-304.pdf>

## 2. ÜBERSICHT DER FESTSETZUNGEN

Im Folgenden werden die in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 neu zu treffenden Festsetzungen dargestellt.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 4.3, Nr. 5.1, 7.1 bis 7.3.1 des Bebauungsplans Nr. 18 der Gemeinde Albersdorf (genehmigt: 07/1998) werden für den Änderungsbereich der 2. Änderung damit außer Kraft gesetzt.

### 2.1 Städtebauliche Festsetzungen

#### 2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baugebietsflächen WA 1 und WA 2 des Änderungsbereichs werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das allgemeine Wohngebiet soll überwiegend dem Wohnen und einzelnen freiberuflichen Tätigkeiten dienen. Dies erscheint für die Lage des Wohngebiets in der Gemeinde Albersdorf angemessen.

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

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

*Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.*

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Wohngebiet wird im WA 1 auf 0,15 festgesetzt. Im WA 2 wird die GRZ aufgrund der verdichteten Bauweise auf 0,4 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in beiden Abschnitten auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Um unangepasst hohe Gebäude zu vermeiden, wird für beide Baugebiete die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,3 (WA 1) bzw. 0,8 (WA 2) festgesetzt. Dies erlaubt keinen Dachausbau bzw. kein Zusatzgeschoss lt. Landesbauordnung (§ 2 (7) LBO S-H), sondern beschränkt die Gebäude auf maximal 2 Vollgeschosse ohne ausgebautes Dach.

Außerdem soll die Zahl der Wohnungen in den Einzel- und Reihenhäusern auf ein ortstypisches Maß begrenzt werden. Das Maß soll auch dem der umgebenden Bebauung in den neueren Wohngebieten entsprechen.

##### 2. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 (1) Nr. 6 BauGB):

*In den Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet sind im Abschnitt WA 1 maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus und im Abschnitt WA 2 maximal 1 Wohneinheit pro Reihenhaus zulässig.*

#### 2.1.1.1 Bauweise /Überbaubare Grundstücksflächen /Stellung baulicher Anlagen

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Abschnitt WA 2 durch grundstücksübergreifende Baufenster definiert.

Zwischen den Hauptgebäuden auf den Grundstücken sind die entsprechend der Landesbauordnung S-H (LBO SH vom 22. Januar 2009) festgelegten Abstände einzuhalten.

Es werden im allgemeinen Wohngebiet maximale Firsthöhen bestimmt, um im Baugebiet Gebäudehöhen zu erreichen, die der Umgebung angepasst sind.

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

Die Firsthöhen baulicher Anlagen dürfen im allgemeinen Wohngebiet im Abschnitt WA 1 11,0 m und im Abschnitt WA 2 10,0 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Firsthöhen ist jeweils die Höhe des Fertigfußbodens im untersten Vollgeschoss.

Um zu verhindern, dass extreme Unterschiede durch Aufschüttungen o. ä. entstehen, wird die Sockelhöhe über der Verkehrsanlage festgesetzt. Diese soll nicht mehr als 0,5 Meter betragen.

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

Die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte, darf nicht mehr als 0,5 m über der befahrbaren Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück liegen.

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

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

Im Abschnitt WA 1 soll auf einem sehr großen Grundstück ein Einzelhaus errichtet werden. Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,15 auf einem niedrigen Maß gehalten, um dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu entsprechen. Das Gebäude soll im vorderen bis zentralen Bereich des Grundstücks errichtet werden. Um im Abschnitt WA 1 die Erschließung und zweckmäßige Nutzung zu gewährleisten, muss daher die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO durch Nebenanlagen sowie Zufahrten und Stellplätze erhöht werden. Mit dieser Regelung wird das Vorhaben auf der Fläche WA 1 gerade ermöglicht aber keine über den erforderlichen Bedarf hinausgehende Versiegelungsmöglichkeit für die Zukunft eröffnet.

Im Abschnitt WA 2 ist eine geringfügige Erhöhung der Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 (4) BauNVO aufgrund der geringen Grundstücksgrößen notwendig, um alle erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen auf den Grundstücken unterbringen zu können.

### 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §19 (4) Nr. 4 BauNVO)

Die Möglichkeit zur Überschreitung der nutzbaren Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO 1990 wird im allgemeinen Wohngebiet im Abschnitt WA 1 auf 200% der laut GRZ zulässigen Grundfläche erhöht. Im Abschnitt WA 2 wird die Überschreitungsmöglichkeit auf 70% der laut GRZ zulässigen Grundfläche erhöht.

## **2.2 Technische Festsetzungen**

### **2.2.1 Verkehrsflächen**

Das Erschließungskonzept sieht den Anschluss der neuen Grundstücke an den Grünen Weg vor. Daher wird die Verkehrsfläche in das Plangebiet des Änderungsbereichs einbezogen. Die Verkehrsfläche wird so festgesetzt wie im ursprünglichen B-Plan Nr. 18 vorgesehen und erforderlich.

### **2.2.2 Flächen für die Abwasserbeseitigung / Versickerung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandenen bzw. noch zu errichtenden Übergabeschächte in die Trennkanalisation der Gemeinde Albersdorf. Dies wird mit der

Abwasserentsorgung Albersdorf GmbH (AAG) abgestimmt. Gesonderte Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Die Ableitung des nicht gespeicherten Niederschlagswassers im Bereich WA 2 erfolgt in die Trennkanalisation der Gemeinde Albersdorf. Entsprechende Übergabeschächte werden durch den Vorhabenträger geplant und mit der Abwasserentsorgung Albersdorf GmbH (AAG) abgestimmt. Gesonderte Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Die Ableitung des nicht gespeicherten Niederschlagswassers im Abschnitt WA 1 soll in eine Entlastungsleitung am Rande des Plangebiets erfolgen. Dabei sind nur die versiegelten oder teilversiegelten Flächen anzuschließen. Dies ist mit der Abwasserentsorgung Albersdorf GmbH als Betreiber der Leitung zu klären.

### **2.2.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Für die neu zu errichtende Entlastungsleitung der Abwasserentsorgung Albersdorf GmbH (AAG) wird am östlichen Rand des Plangebiets parallel zum Knick ein Leitungsrecht zugunsten der AAG GmbH festgesetzt. Dieses Leitungsrecht beinhaltet das Recht zur Unterhaltung und Reparatur der Leitung.

#### 6. Leitungsrechte (§9 (1) Nr. 21 BauGB

*Die festgesetzten Leitungsrechte gelten zugunsten der Abwasserentsorgung Albersdorf GmbH (AAG). Sie umfassen auch das Recht zur Unterhaltung der unterirdisch verlegten Leitungen. Nutzungen, die die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.*

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

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

Prinzipiell soll den potenziellen Bauherren im Änderungsbereich gestalterische Freiheit zugewilligt werden. Da sich das Wohngebiet in die dörfliche Umgebung einfügen soll, erscheint ein gewisses Maß an gestalterischen Vorgaben nötig. Es sollen keine zu großen Diskrepanzen zwischen Bestand und neuer Bebauung auftreten.

Die **Fassadengestaltung** beeinflusst in erheblichem Maß die Erscheinungsform einer Siedlung. Durch untypische Materialien oder grelle Farben kann das Ortsbild erheblich verunstaltet werden. Daher erfolgt die Beschränkung der zu verwendenden Farben und Materialien, wie bereits im Bebauungsplan 18 ursprünglich festgelegt.

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

*7.1 Fassaden sind ausschließlich in rotem, rotbraunem und rotbuntem sowie gelbem oder weißem Ziegelmauerwerk und Putz zugelassen. Holz und Metall sind nur als untergeordnete Fassadenelemente (weniger als 50% der Gesamtfläche) zulässig.*

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

Weiterhin wird die Dachneigung der Gebäude begrenzt, um eine zu große Höhenentwicklung zu unterbinden.

7.2. Als Dachformen sind Sattel -, Zelt-, Pult-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dacheindeckung ist in roten, rot-braunen, schwarzen oder dunkelgrauen (anthrazit) Ziegeln oder Dachsteinen zulässig. Anlagen für Solarthermie oder Photovoltaik sind auch abweichend von den gestalterischen Vorgaben grundsätzlich zulässig. Die Dachneigung der Gebäude darf 48 Grad nicht überschreiten.

Neben den Festsetzungen für die Gebäude bestimmen auch **Einfriedungen** zur Straßenfront den Eindruck eines Baugebiets. Daher werden hier Regelungen zu Höhe und Material getroffen.

7.3. Einfriedungen zur Straßenfront sind im allgemeinen Wohngebiet WA 2 bis max. 1,2 m Höhe, als geschlossene Einfriedung bis max. 0,6 m, zulässig. Der Bezugspunkt für die Höhe ist die vor dem Grundstück liegende Verkehrsfläche. Bei geschlossenen oder engmaschigen Zäunen ist von der Unterkante bis zum Erdboden ein Zwischenraum von 10 cm für Kleintiere zu belassen. Unzulässig sind Einfriedungen in Tafelbauweise aus Holz, Faserzement, Aluminiumblechen o. ä. Materialien.

## 2.4 Grünfestsetzungen

Eigene Festsetzungen für Bepflanzungen des öffentlichen Raums werden nicht getroffen. Weitere grünordnerische Festsetzungen auf den privaten Flächen werden in Form von Pflanzbindungen getroffen. Ein 1.580 m<sup>2</sup> großer Teil des Grundstücks wird als private Grünfläche Zweckbestimmung Garten festgesetzt.

Im Rahmen der Eingriffsregelung sind nach Naturschutzrecht Regelungen zu treffen.

Nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 18(1) BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Ebene des Bebauungsplans abschließend zu bewerten und zu bewältigen.

Im Zuge der Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 BauGB wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit dem Ergebnis erstellt, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die neuen Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden, im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden können. Es verbleibt ein Defizit von 1620 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche für die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Biotope.

Außerdem wird die Ausgleichsfläche A3 des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 18 um 2.200 m<sup>2</sup> auf 800 m<sup>2</sup> erheblich reduziert. Diese Fläche von 2.200 m<sup>2</sup> muss anderweitig mit dem Faktor 1,5 also 3.300 m<sup>2</sup> vollständig als Ausgleichsfläche ersetzt werden.

**Insgesamt entsteht somit ein Ausgleichsbedarf von 4.920 m<sup>2</sup>.**

Weiterhin ist der Eingriff in den vorhandenen, inneren Knick (Beseitigung) auch extern mit 100 lfm neuem Knick funktional auszugleichen. Dies soll innerhalb eines Ökokontos der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein (LWK-SH) bei Warringholz geschehen. Die Flächen liegen im Naturraum „Heide-Itzehoe-Geest“ und sind für die Knickanlage vorbereitet. Der Vorhabenträger wird eine vertragliche Vereinbarung mit der LWK-SH treffen.

Zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen auf 4.920 m<sup>2</sup> wird eine Fläche im Gieselautal genutzt. Der Vorhabenträger wird dafür die Kosten tragen. Die Fläche wird über Ökopunkte innerhalb eines Ökokontos des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV SH) bereitgestellt und eine vertragliche Regelung mit dem Vorhabenträger getroffen.

Da die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt, können hierfür keine Festsetzungen getroffen werden. Die rechtliche Sicherung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich erfolgt in diesem Falle durch den Vorhabenträger, die KWB Immobilien GbR. Es wird eine Sicherung durch privatrechtliche Verträge mit dem LBV S-H bzw. der LWK-SH erfolgen. Eine detaillierte Beschreibung und Erläuterung der Maßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Im Plangebiet werden Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft auf der flächenmäßig reduzierten Ausgleichsfläche A3 festgesetzt. Die Ausgleichsfläche A3 soll entlang des Knicks, in der nördlichen Spitze sowie auf einem 7,5 m breiten Streifen entlang des Vorfluters 0123 des Sielverbandes Obere Gieselau in Form einer Feuchtwiese teilweise erhalten bleiben. Dieser Streifen ist für die Unterhaltung des Vorfluters 0123 erforderlich. Sollte die Ausgleichsfläche A3 eingezäunt werden, wird auf der Freihaltetrasse ein Tor von mindestens 5,0 Breite eingepflanzt.

#### 8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB):

a) Die Ausgleichsfläche A3 ist von jeglicher Bebauung, Versiegelung und Bepflanzung freizuhalten und als Feuchtwiese zu entwickeln. Die einmalige jährliche Mahd muss nach dem 01. Juli erfolgen; Bodenbewegungen, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Dünger sowie die Lagerung von Materialien jeglicher Art (auch Gartenabfälle) sind nicht zulässig.

Zum Schutz der gesetzlich geschützten Knicks (§21 LNatSchG S-H) am Rande des Baugebiets sowie des neu zu errichtenden Knicks wird folgendes festgesetzt.

b) Vor den Knicks ist ein 3,0 m breiter Streifen von Versiegelung, Bebauung durch Gartenhäuschen, Schuppen o. ä. Bauten freizuhalten. Die Lagerung von Materialien jeglicher Art (auch Gartenabfälle) ist nicht zulässig.

Zur ortstypischen Eingrünung der Baugrundstücke sowie als Nahrungs- und Bruthabitat für Kleintiere sollen einheimische Laubbäume angepflanzt werden.

#### 8.2 Anpflanzung von Bäumen (§9 (1) Nr. 25)

Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

## **2.5 Nachrichtliche Übernahmen**

Die beiden Knicks am nordwestlichen bzw. südöstlichen Rand des Plangebietes werden als gesetzlich geschützte Biotope gem. §21 LNatSchG SH nachrichtlich in den Plan übernommen.

## **2.6 Hinweise**

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

Das Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist nicht vollständig abzuleiten sondern in geeigneten Einrichtungen, wie Zisternen, Regentonnen oder unterirdischen Regentanks zu sammeln und zur Bewässerung einzusetzen.

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Erdverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten (§15 DSchG).

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Odderade, Schutzzone III A.

## **3. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

### **3.1 Erschließung**

Der Vorhabenträger, die KWB Immobilien GbR, wird zur Bebauung der Grundstücke die Erschließung von der bestehenden Straße Grüner Weg bzw. den Übergabeschächten weiterführen und sichern. Die Übergabeschächte für Schmutz- und Regenwasser werden durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der AAG errichtet.

Das Baugebiet ist durch die Straße Grüner Weg an das gemeindliche Straßennetz angeschlossen.

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

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

### **3.2 Eigentumsverhältnisse, Bodenordnung**

Die für neue Bebauung vorgesehenen Flächen des Plangebiets der 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 18 befinden sich im Eigentum der KWB Immobilien GbR. Maßnahmen zur Bodenordnung oder Verfahren zur Grenzregelung nach den §§ 45 ff. und §§ 80 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

### **3.3 Baugrund**

Bei dem Boden im Plangebiet handelt es sich um eine Podsol-Braunerde, sogenannte „Rosterde“. Sie besteht vor allem aus lehmigen Sanden mit leichtem Grundwassereinfluss. Nach Norden hin schließt anmooriger Boden der Gieselauiederung an.

Der Boden wird im Bebauungsplan Nr. 18 als weitgehend durchlässig aber nicht ausreichend versickerungsfähig qualifiziert. Zur Tragfähigkeit liegen nach Durchführung des Baugrundgutachtens präzise Aussagen vor. Die Böden sind im vorderen Bereich als weichplastische Schluffe nicht tragfähig; im hinteren Bereich treten Sande auf. Da überall lockere Auffüllungen von 0,4 bis 0,6 m Stärke anstehen, ist ein Austausch des Bodens bis 0,8 m Tiefe vorzunehmen. Im vorderen Bereich sind die Mergelschichten komplett bis 2,1 m Tiefe auszutauschen.

### **3.4 Ausgleichsmaßnahmen**

In der Umweltprüfung wird auch eine Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichen vorgenommen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 18 bearbeitet worden.

Da jedoch durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes mehr Eingriffe in die Schutzgüter ermöglicht werden und die ursprüngliche Ausgleichsfläche A3 reduziert wird, sind zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Umfang von ca. 4.920 m<sup>2</sup> sowie 100 lfm Knickneuanlage erforderlich. Diese sollen durch vertragliche Regelungen mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr im Gieselautal (Ökokonto) bzw. der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein bei Warringholz zur Bereitstellung von Ausgleichsflächen gesichert werden (siehe Kap. 4 Umweltbericht).

### 3.5 Städtebauliche Flächenbilanz

Das Plangebiet hat einen Geltungsbereich von ca. 0,78 ha (7.780 m<sup>2</sup>).

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
	Fläche in m <sup>2</sup>	
<b>Baugebiet</b>	<b>3705</b>	<b>4570</b>
Allgemeines Wohngebiet	3705	0
WA 1	0	3300
WA 2	0	1270
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>430</b>	<b>430</b>
Straße	430	430
<b>Grünflächen</b>	<b>3645</b>	<b>2780</b>
Priv. Grünfläche	0	1530
Ausgleichsfläche	3000	800
Knick	645	450
<b>Summe</b>	<b>7780 m<sup>2</sup></b>	<b>7780 m<sup>2</sup></b>

## 4. UMWELTBERICHT

### 4.1 Einleitung

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

#### 4.1.1 Kurzdarstellung der Bauleitplanung

Die vorliegende Planung verfolgt als verbindliche Bauleitplanung das Ziel der Errichtung von Wohnbebauung auf den Flächen des Bebauungsplans Nr. 18 der Gemeinde Albersdorf. Diese Planung stellt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 dar. Die bisher festgesetzte Nutzung als Allgemeines Wohngebiet wird nicht geändert. Es finden aber umfangreiche Änderungen an den Festsetzungen statt.

Während die bisherige GRZ im gesamten Gebiet bei 0,20 lag und somit eine maximale Versiegelung von ca. 20% möglich war, wird durch die 2. Änderung auf der Teilfläche nordwestlich des Grünen Wegs eine differenzierte GRZ festgesetzt. Für das Einzelhausgrundstück ist eine maximale Versiegelung von 15% (GRZ 0,15) durch Hauptgebäude aber eine Überschreitung für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Zufahrten von 200% möglich. Die Reihenhausgrundstücke können mit bis zu 40% durch die Gebäude (GRZ 0,4) versiegelt werden. Auch hier ist die Überschreitung durch Nebenanlagen sowie Stellplätze und Zufahrten um 70% möglich.

Auf dem sehr großen Einzelhausgrundstück (WA 1) soll der nordwestliche Bereich in einer Größe von ca. 1550 m<sup>2</sup> als Grünfläche festgesetzt werden, um ausschließlich gärtnerische Nutzungen zu ermöglichen. Außerdem schließt daran zukünftig eine kleinere Ausgleichsfläche (A3) von ca. 800 m<sup>2</sup> Größe als Feuchtwiese an und wird entsprechend gepflegt.

#### 4.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Das BauGB sieht in § 1 (6) Nr.7 vor, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Nach § 1a (2) ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, die Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen zu bevorzugen und die Innenentwicklung zu stärken. Nach § 1a (3) sind Beeinträchtigungen und Eingriffe für Landschaftsbild sowie Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts durch die Planung zu vermeiden oder auszugleichen. Diese Vorgaben sollen durch die Nutzung von Siedlungsflächen aus dem Baulückenkataster der Gemeinde Albersdorf erfüllt werden.

Im Regionalplan IV Schleswig-Holstein sind dazu folgende Leitlinien formuliert:

*„(7) Natur und Landschaft sollen in der Qualität der Medien "Boden", "Wasser" und "Luft" so beschaffen sein, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Regenerations- und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter im gesamten Planungsraum gesichert ist. Sowohl die Arten- als auch die landschaftliche Vielfalt des Planungsraums sollen erhalten bleiben. Ein besonderes Augenmerk soll dabei auf solchen Ökosystemen liegen, die für den Planungsraum charakteristisch sind.*

*„(11) Die Städte und Gemeinden des Planungsraums müssen eine Flächenpolitik betreiben, mit der*

- *die ausgewogene und bedarfsgerechte Entwicklung und Bereitstellung neuer Wohnbauflächen,*
- *die Sicherung einer angemessenen Bestandspflege der Wohnungsbestände*

• *und eine angemessene und gut erreichbare Infrastrukturausstattung gewährleistet werden kann. Gleichzeitig sind sowohl größere Überhänge von Bauflächen als auch Leerstände von Wohnungen zu vermeiden.*

*Dabei haben die Innenentwicklung sowie die Reaktivierung und Wiedernutzbarmachung von Baulandbrachen in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Flächen in städtebaulichen Randlagen."*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Ziele des Umweltschutzes berücksichtigt:

- Nutzung einer Siedlungsbrache in einem bestehenden, erschlossenen Baugebiet
- Erhaltung von wertvollen Biotopen, wie Knicks
- Intensive Begrünung als landschaftstypische Einfassung für das Baugebiet und zur klimatischen Verbesserung
- Eine so geringe Inanspruchnahme von Grund und Boden durch Versiegelung wie bei der Größe des Baugebiets und Lage des Gebäudes im WA1 möglich– möglichst niedrige Grundflächenzahl und teils wasserdurchlässige Beläge bei der Erschließung sowie Festsetzung von privaten Grünflächen
- Regenwasserrückhaltung zur Bewässerung

## **4.2 Bestand und Bewertung**

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

### **4.2.1 Bestandsaufnahme**

Die Flächen im Plangebiet sind derzeit in unterschiedlicher Nutzung. Es handelt sich um eine ungenutzte Grünlandfläche nördlich des Knicks und eine Weihnachtsbaumkultur südlich des Knicks. Die brachliegende Grünlandfläche verbuscht und weist teilweise bereits einen Pionier-/Vorwald aus Ahorn auf.

## **Biotoptypen**

### **Ungenutzte mesophile Grünlandbestände**

Biotopcode: GMu

Schutzstatus: -

Im zentralen Bereich bis vor den Knicks und Feldhecken im Osten und Nordwesten des Plangebiets befindet sich dieser ungenutzte Grünlandbereich. Er ist von Saatgräsern und wenigen Hochstauden, wie Brennesseln geprägt. Im westlichen Bereich dominieren Brombeere und Rohrglanzgras neben den Saatgräsern. Es ist eine starke Verbuschungstendenz zu erkennen; es stocken bereits vereinzelt Weißdorn, Ahorn und Traubenkirsche auf der Fläche.

### **Pionierwald / Ahorn**

Biotopcode: WPa

Schutzstatus: -

Nördlich des innenliegenden Knicks schließt sich ein kleiner, dichter Pionierwald aus Ahorn (*Acer platanoides*) an.

### **Weihnachtsbaumkultur**

Biotopcode: ABw

Schutzstatus: -

Südlich des Knicks steht eine sehr kleine Kultur aus Fichten (*Picea abies*), die vermutlich als Weihnachtsbäume angepflanzt wurden.

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

Biotopcode: HWT

Schutzstatus: § 21 (1) LNatSchG SH

An den nordwestlichen und östlichen Grenzen des Plangebiets finden sich zwei dichtbewachsene Knicks mit Sträuchern und einzelnen Bäumen als Überhälter. Durch die fehlende Beweidung oder Mahd der Flächen ist auch der Knicksaum dicht mit Gehölzen oder Hochstauden bewachsen.

Außerdem steht im vorderen Bereich des Plangebiets ein einzelner Knick. Dieser innenliegende Knick im Plangebiet besteht fast vollständig aus Haselsträuchern und wird durch den Fichtenbestand und den Ahorn-Pionierwald komplett verdeckt. Er ist jüngeren Datums und hat keine typische, naturnahe Ausprägung.

### **Arten- und Biotopschutz**

Die Vegetationsbestände im Plangebiet bestehen zum größten Teil aus ungenutztem Grünland. Das Gebiet ist durch die fehlende Nutzung bereits deutlich verbuscht, teilweise ist bereits ein artenarmer Pionierwald aus Ahorn entstanden. Die offenen Flächen werden zusehends durch nitrophile Pflanzen, wie Brennnessel, Brombeere usw. eingenommen. Die Lage des Gebiets im Siedlungsraum führt zu verschiedenen Störungen durch Kinderspiel, Ablagerungen und tlw. Befahrung.

Die Grünlandflächen bieten verschiedenen Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum, die Artenvielfalt ist als durchschnittlich zu bewerten. Auf den Grünlandflächen findet sich ein breites Spektrum heimischer Insekten, die Nahrungsgrundlage für Singvögel der näheren Umgebung sein können. Amphibien, Reptilien und Kleinsäuger finden in den Knick- und Saumstreifen Ruhe-, Fortpflanzungs- oder Lebensraum auf den Flächen.

Das Gelände ist nach Norden von stark bewachsenen Knicks bzw. einer Feldhecke umgeben. Die Knicks stellen geschützte Biotope gem. § 21 (1) LNatSchG S-H dar. Die Ausprägung des Knicks ist als typisch zu bezeichnen. Es sind einige Stieleichen (*Quercus robur*) als Überhälter vorhanden. Dazwischen finden sich typische Gehölze, wie Schlehe, Hasel und Feldahorn. Da die Knicks längere Zeit schon nicht mehr auf den Stock gesetzt wurden, ist die Baum- und Strauchvegetation auch im Saumstreifen teils sehr dicht.

Die Knicks bieten zahlreichen Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum für Fortpflanzung, Brut und Nahrungsaufnahme. Dazu gehören hauptsächlich Singvögel, Reptilien und Kleinsäuger. Die Grenz-Knicks sind ausreichend weit von den Baufeldern entfernt, so dass keine Störungen oder erheblich Auswirkungen auf die Tiere bzw. deren Ruhe- und Fortpflanzungsstätten zu erwarten sind. Der im Inneren des Gebiets befindliche Knick wird dagegen komplett beseitigt. Dieser Knick ist aufgrund seiner einseitigen Ausprägung als deutlich weniger wertvoll einzustufen.

### **Boden und Wasser**

Im Plangebiet wurde eine hydrogeologische Untersuchung zum Baugrund durchgeführt. Daraus sowie der Lage des Gebiets sind folgende Parameter zu entnehmen.

- Der Boden im Plangebiet besteht im straßennahen Bereich aus der in B-Plan Nr. 18 ermittelten sandigen Rosterde und weist ca. 1,5 m starke Mergel-/Schluffschichten über mitteldichten Sanden auf.
- Der Boden ist in weiten Teilen aufgrund des hohen GW-Standes und der Mergelüberdeckung nicht ausreichend versickerungsfähig.
- Der Grund- bzw. Schichtenwasserstand ist im Gebiet mit 0,5 – 0,7 m hoch unter GOK.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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

#### **4.2.2 Prognose des Umweltzustands**

Das gesamte Gelände ist als landwirtschaftliche Brache zu definieren. Es besteht Baurecht für die Nutzung mit Wohngebäuden auf 20% der Fläche. Nebenanlagen dürfen 9 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, außer es sind die Dächer von Carports / Garagen als Gründächer ausgeführt.

Die Beschaffenheit der Fläche ist derzeit uneinheitlich und strukturreich. Das verbuschte Grünland zeigt verschiedene Arten an Gräsern und Hochstauden, außerdem sind im nördlichen Bereich feuchteliebende Pflanzen vorhanden. Der Ahorn-Pionierwald, der innere Knick sowie die Tannenpflanzung sind floristisch und faunistisch sehr verarmte Standorte.

Nach Durchführung der Baumaßnahmen gemäß den Vorgaben des Bauleitplanes wird sich das Gebiet deutlich verändern. Die Strukturen des Grünlandes sowie der Pionierwald und die Tannenpflanzung verschwinden vollständig. Der innere Knick wird komplett beseitigt. Ein Teil der bisher weitgehend offenen Bodenflächen wird versiegelt. Parallel entstehen auf den Grundstücken neue Vegetationsbiotope in Form von Gärten, die gegenüber der vorherigen Nutzung geringfügig strukturärmer sind. Bezüglich der Lebensraumqualität für viele Tierarten werden sich maßgebliche Verschlechterungen nur im Bereich des ungenutzten Grünlandes ergeben. Das Landschafts- und Ortsbild wird auch aufgrund der umgebenden Knicks auf dem Grundstück nur geringfügig verändert.

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

Ohne bauliche Entwicklung verbleibt die straßenseitige Fläche als Brache und wird zusehends verbuschen. Die Ausgleichsfläche A3 in ihrer ursprünglichen Ausprägung müsste seitens der Gemeinde entsprechend des Entwicklungsziels Feuchtwiese gepflegt werden. Aufgrund der dafür jedoch teils ungeeigneten, zu trockenen Bodenverhältnisse ist die Umsetzung des Entwicklungszieles fraglich.

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

Im Bauleitplanverfahren werden insbesondere Aspekte des Bodenschutzes, des Landschaftsbildes sowie des Biotopschutzes berücksichtigt. Die äußeren landschaftstypischen Knicks sollen erhalten und gesichert werden. Weiterhin wird ein möglichst geringer Erschließungsaufwand verursacht und große Teile des Einzelhausgrundstücks als Grünfläche festgesetzt. Ein 800 m<sup>2</sup> großer Teil der Ausgleichsfläche A3 bleibt als Feuchtwiese erhalten und wird entsprechend gepflegt.

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

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

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

Aufgrund der in Anspruch genommenen Flächen, die teilweise im Kernbereich des landesweiten Biotopverbunds liegen, werden die Ausgleichsfaktoren auf 1,0 bzw. 1,5 für die Ausgleichsfläche A3 in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde erhöht.

**Tabelle 2 Eingriffs - Kompensationsbilanzierung**

<b>Schutzgut Eingriff</b>	<b>/Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Art des Eingriffs</b>	<b>Kompensationsermittlung</b>	<b>Faktor gem. Erlaß vom 03.07.1998</b>	<b>Kompensations- flächenbedarf in m<sup>2</sup></b>	<b>Art der Kompensation / Minimierungsmaßnahmen</b>
<b>Boden</b>						
Versiegelung durch Bau von Gebäuden und Nebenanlagen <b>WA 1 1.485 m<sup>2</sup></b> <b>WA 2 865 m<sup>2</sup></b>	<b>2.350</b>	dauerhaft	In der 2. Änderung B-Plan Nr. 18 ermittelt: <u>Erhöhung der Versiegelung</u> von 730 m <sup>2</sup> auf 2.350 m <sup>2</sup> = 1.620 m <sup>2</sup>	x 1,0	<b>1.620</b>	Externe Ausgleichsflächen an der Gieselau: 1.620 m <sup>2</sup> Insgesamt: 4.920 m <sup>2</sup> (s. unten)
Verdichtung durch Baumaschinen	2.350	temporär	Flächige Kompensation nicht erforderlich	x 0	0	Lockerung d. Oberbodens nach Umsetzung
<b>Summe Boden</b>	<b>2.350</b>		- 730 m <sup>2</sup> = 1.620 m <sup>2</sup> x	1,0 =	<b>1.620</b>	
<b>Wasser</b>						
Reduzierung der Grund- wasserneubildung durch Versiegelung	<b>2.350</b>	dauerhaft	In der 2. Änderung B-Plan Nr. 18 ermittelt: <u>Erhöhung der Versiegelung</u> von 730 m <sup>2</sup> auf 2.350 m <sup>2</sup> = 1.620 m <sup>2</sup>	x 1,0	<b>1.620</b>	Externe Ausgleichsflächen an der Gieselau: 1.620 m <sup>2</sup> Insgesamt: 4.920 m <sup>2</sup> ; Nutzung zur Bewässerung u. Einleitung in nahe Gewässer
<b>Summe Wasser</b>	<b>2.350</b>		- 730 m <sup>2</sup> = 1.620 m <sup>2</sup> x	1,0 =	<b>1.620</b>	
<b>Klima/Luft</b>						
Beeinträchtigung des Mikroklimas durch Bau- körper und Versiegelung	<b>2.350</b>	dauerhaft	Exakte Kompensation nicht möglich - Durchsetzung § 8 (1) LBO S-H erforderlich	0	-	Pflanzung von Sträuchern und Bäumen auf dem neuen Knick
Verlärmung der Umgebung durch Baumaschinen	0	temporär	Kompensation nicht erforderlich	0	-	Verwendung möglichst leiser Maschinen; Beachtung d. Ruhezeiten
<b>Summe Klima/Luft</b>	<b>2.350</b>				<b>0</b>	

<b>Schutzgut Eingriff</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Art des Eingriffs</b>	<b>Kompensationsermittlung</b>	<b>Faktor gem. Erlaß vom 03.07.1998</b>	<b>Kompensations- flächenbedarf in m<sup>2</sup></b>	<b>Art der Kompensation / Minimierungsmaßnahmen</b>
<b>Arten und Biotope</b>						
Beseitigung von Biotopen durch Bebauung und Versiegelung	<b>2.350</b>	dauerhaft	In der 2. Änderung B-Plan Nr. 18 ermittelt: <u>Erhöhung der Versiegelung</u> von 730 m <sup>2</sup> auf 2.350 m <sup>2</sup> = 1.620 m <sup>2</sup>	x 1,0	<b>1.620</b>	Externe Ausgleichsflächen an der Gieselau: 1.620 m <sup>2</sup> Insgesamt: 4.920 m <sup>2</sup>
Beseitigung der Ausgleichsfläche A3 „Feuchtwiese“ aus dem Bebauungsplan Nr.18	<b>2.200</b>	dauerhaft	Kompletter Ersatz der Ausgleichsfläche A3 mit gesicherten Ausgleichsflächen im Naturraum	x 1,5	<b>3.300</b>	Externe Ausgleichsflächen an der Gieselau: 3.300 m <sup>2</sup> Insgesamt: 4.920 m <sup>2</sup> (s. oben)
Beseitigung eines untypisch geprägten Knicks	<b>65 lfm</b> (195m <sup>2</sup> )	dauerhaft	Kompletter Ersatz durch Knickanlage oder Feldhecke	x 1,5	<b>97,5 lfm</b>	Anlage neuer Knick ( <b>100 lfm</b> ) auf externer Fläche
Beeinträchtigung der allg. Artenstruktur und -vielfalt durch intensivere Nutzung	<b>5.600</b>	dauerhaft	In der Umgebung sind Ersatzlebensräume vorhanden bzw. werden geschaffen	-	<b>Kein zusätzlicher Bedarf</b>	Anlage des naturnahen Knicks (45 lfm); Anlage von großen, privaten, tlw. naturnahen Grünflächen
<b>Summe Arten und Biotope</b>	<b>4.750</b>				<b>4.135</b>	
<b>Landschaftsbild</b>						
Veränderung/Nivellierung des Landschaftsbildes durch Wohngebäude und Erschließung		dauerhaft	Landschaftsbild des Gebiets und der Umgebung bereits überprägt – nur geringfügige Veränderung	- / -	Nicht flächig ermittelbar	Abschirmung zur Landschaft durch Knicks; Durchsetzung des § 8 (1) LBO SH; Verhinderung zu dichter u. hoher Bebauung
<b>Landschaftsbild</b>	<b>Summe</b>				<b>- / -</b>	

In der Bilanz ergeben sich **Ausgleichsbedarfe von 4.920,0 m<sup>2</sup> und 100 lfm Knickneuanlage.**

Auf der **externen Ausgleichsfläche an der Gieselau (Flurstück 23/3, Flur 10, Gemarkung Albersdorf)** stellt der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehrs S-H (LBV SH) **4.920 m<sup>2</sup> der Ausgleichsfläche** auf der geplanten Ausgleichsfläche in Form von Ökopunkten zur Verfügung (siehe **Anlage 1**). Dies wird über einen privatrechtlichen Vertrag gesichert. Das Ökokonto des LBV SH wird durch die Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen geführt.

Die Neuanlage eines Knicks auf 100m Länge erfolgt auf Flächen im Ökokonto der Landwirtschaftskammer S-H in Warringholz OT Kammerhorst (siehe **Anlage 2**). Da keine funktionalen Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen im Kreis Dithmarschen zur Verfügung stehen, muss der Eingriff im Naturraum anderweitig ausgeglichen werden.

#### **4.2.4 Alternativen / Planungsmöglichkeiten**

Für die Nutzung bereits festgesetzter Bauflächen als Baulücken oder im Innenbereich gemäß §34 BauGB bestehen in der Gemeinde Albersdorf ansonsten nur noch wenige Möglichkeiten. Insbesondere gilt dies für die bereits anliegende Erschließung des Plangebiets. Die zur Bebauung anstehende Fläche ist auch Bestandteil des aktuellen Baulückenkatasters der Gemeinde Albersdorf.

Die Alternativen zur Bebauung mit Wohngebäuden auf dem Plangebiet sind

- Bebauung im vorderen Bereich wie im B-Plan Nr. 18 bereits festgesetzt oder
- weitere Baulücke mit Verbuschungstendenz und Gefahr von Vermüllung

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

### **4.3 Zusätzliche Angaben**

#### **4.3.1 Verfahren der Umweltprüfung / Kenntnisstand**

Die Umweltprüfung hat vorliegende Gutachten, wie

- Luftbilder
- Landschaftsplan
- Informationen aus dem Bebauungsplan Nr. 18 sowie dem Grünordnungsplan z. B. bzgl. des Bodens
- Bodengutachten
- u. a.

ausgewertet.

Außerdem wurden im August u. November 2011 Ortsbegehungen/ Bestandsaufnahmen vor Ort durchgeführt. Der Kenntnisstand zur Flora und Fauna ist ebenso wie für die Umweltmedien ausreichend.

#### **4.3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen**

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

Das Amt Mitteldithmarschen wird nachfolgend im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit für die Gemeinde Albersdorf den Umweltschutz im Siedlungsbereich berücksichtigen.

### **4.3.3 Zusammenfassung**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 in der Gemeinde Albersdorf wird die Wohnbaufläche mit einer GRZ von 0,2 in zwei Wohnbauflächen mit einer GRZ von 0,15 (WA 1 Einzelhaus) bzw. 0,4 (WA2 Reihenhaushaus) geändert. Außerdem wird die Ausgleichsfläche A3 auf 800 m<sup>2</sup> verkleinert. Der restliche Teil wird als Grünfläche bzw. teils Wohngebiet festgesetzt.

Durch die Änderungen kommt es insbesondere im Wohngebiet WA 2 zu erheblich höheren Versiegelungen als im ursprünglichen Wohngebiet vorgesehen. Dadurch wird auch stärker in den Boden-Wasser-Haushalt eingegriffen und einige Biotop besiedelt. Das Landschaftsbild des Plangebiets und der Umgebung ist bereits durch Wohnnutzungen überprägt, so dass hier nur geringfügige Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

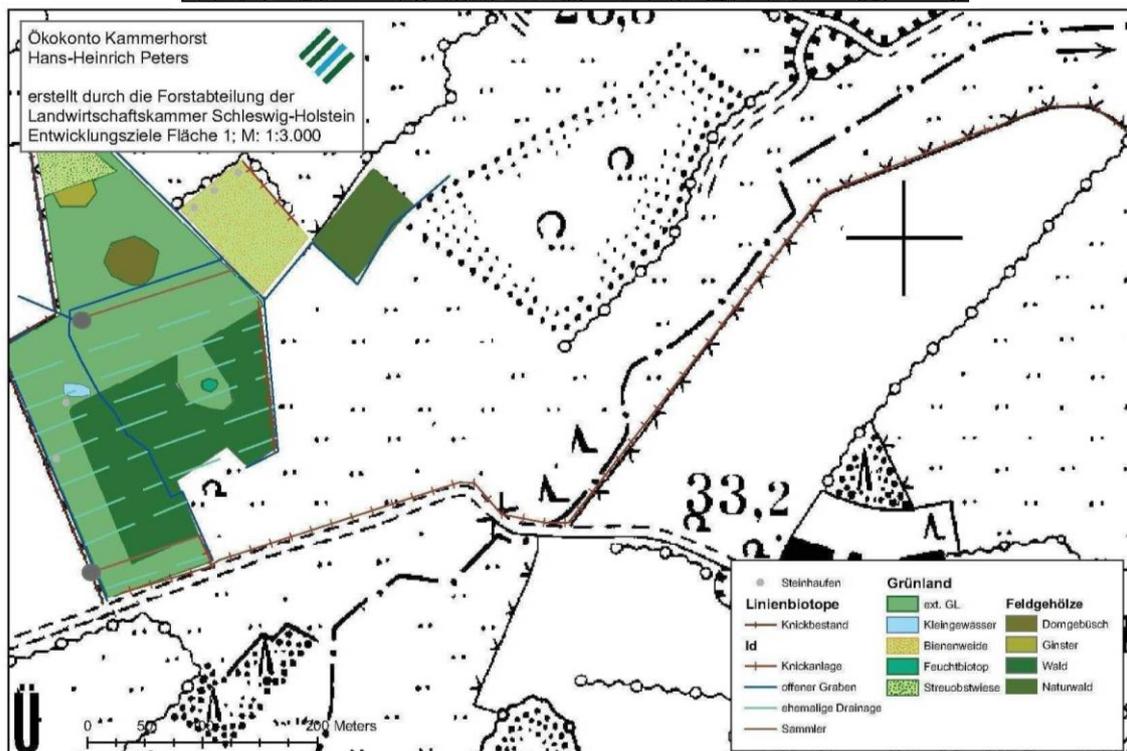
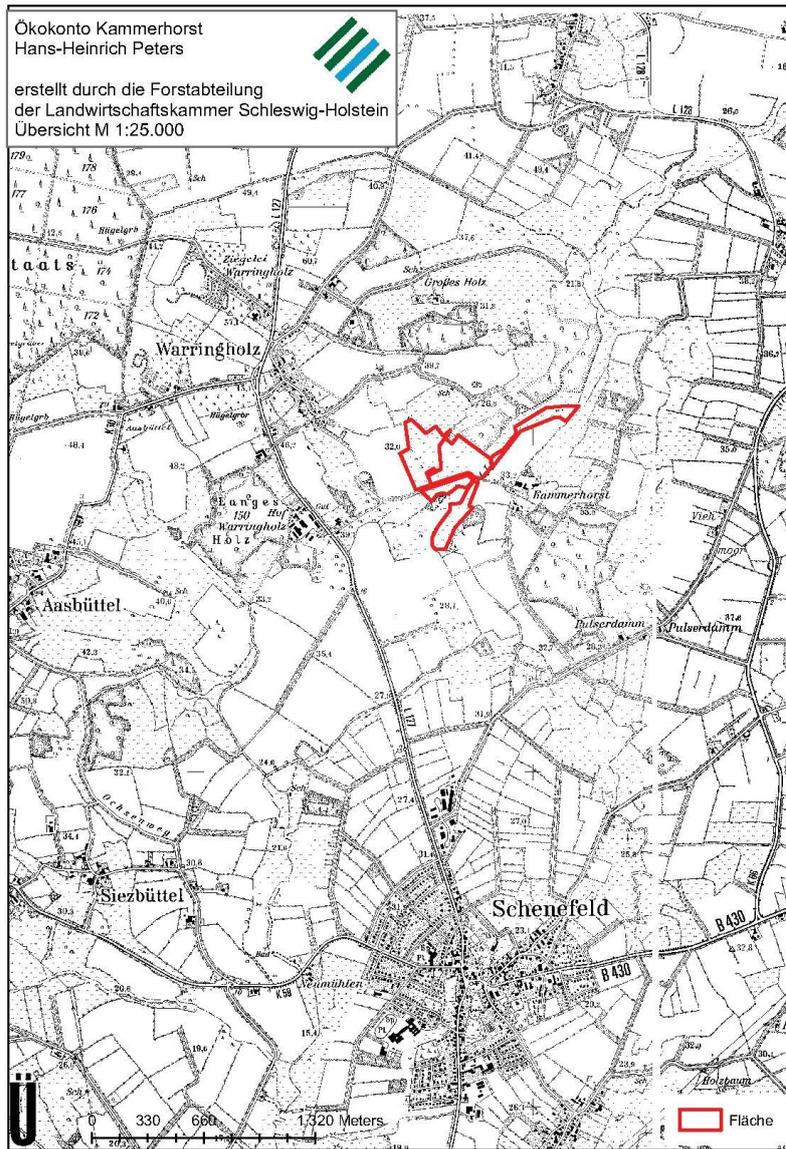
Ein Teil der ehemaligen Ausgleichsfläche A3 (2.200 m<sup>2</sup>) sowie die Mehrversiegelung (1.620 m<sup>2</sup>) werden durch Maßnahmen im oder am Gieselautal in Albersdorf kompensiert. Der Eingriff in den vorhandenen Knick muss, aufgrund fehlender Alternativen im Kreis Dithmarschen, in einem nahegelegenen Ökokonto der Landwirtschaftskammer S-H in Warringholz, Kreis Steinburg ausgeglichen werden.

Die Planung hat also bei Realisierung der festgesetzten Nutzungen zwar erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft, diese sind aber vor Ort zu vermindern oder in der Nähe im Gieselautal kompensierbar. Auf Schutzgebiete und geschützte Biotop oder die menschliche Gesundheit und Erholung hat das Vorhaben keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen.

# Anlage 1



## Anlage 2



# Zusammenfassende Erklärung

## Bebauungsplan Nr. 18 Gemeinde Albersdorf / 2. Änderung

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

### 1. Ziele des Bebauungsplanes

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 der Gemeinde Albersdorf verfolgt das Ziel, die Bauweise sowie das Maß der baulichen Nutzung in einem Teilbereich zu verändern. Im Plangebiet soll sowohl die Errichtung verdichteter Wohnnutzung als auch großzügiger Einzelnutzung ermöglicht werden. Außerdem soll die Ausgleichsfläche im Plangebiet verkleinert werden.

Gegenüber des ursprünglichen B-Plans wird im WA 1 eine Reihenhausbauung festgesetzt. Im hinteren Bereich ist im WA 2 eine Einzelhausbauung vorgesehen. Ein großer Teil dieses Grundstücks ist als Garten geplant und wird entsprechend als Grünfläche Zweckbestimmung Garten festgesetzt. Die Ausgleichsfläche wird von ca. 3.000 m<sup>2</sup> auf 800 m<sup>2</sup> verkleinert.

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren (10. Änderung) geändert.

### 2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung / Abwägungsergebnisse

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer Bürgerversammlung am 25.10.2011.

Es wurden Bedenken zur rechtlichen Zulässigkeit der geplanten Änderungen geäußert, die Gemeinde hat jedoch aufgrund ihrer kommunalen Planungshoheit das Recht, einen Bauleitplan zu ändern, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern.

Desweiteren gab es Bedenken bzgl. der Entsorgung des Niederschlagswassers. Die Gemeinde hat zugesichert, dass die AAG entsprechende Maßnahmen durchführen wird, um die Situation zu optimieren.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 26.10.2011 bis zum 30.11.2011. Es wurden insbesondere Bedenken der Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen hinsichtlich der Überplanung der bisherigen Ausgleichsfläche A3 mit einer baulichen bzw. gärtnerischen Nutzung vorgebracht. Die Gemeinde hat daraufhin die Wohngebiete entsprechend der Darstellung im Landschaftsplan verkleinert. Zur Landschaft hin wurde die Ausgleichsfläche in verkleinerter Form wieder in den Plan genommen. Die übrigen Flächen wurden als private Grünfläche /Garten festgesetzt.

Außerdem gab es seitens des Deich- und Hauptsielverbands sowie der Abwasserentsorgung Albersdorf Hinweise zur Niederschlagsentsorgung, denen die Gemeinde weitgehend entsprochen hat.

Die weitere Beteiligung der Behörden gem. §4 (2) BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung vom 12.04.2012 bis zum 12.05.2012.

Bezüglich des Ausgleichs wurde in Zusammenarbeit mit der UNB eine Kompromisslösung gefunden, so dass die naturschutzfachlichen Bedenken zurückgestellt wurden.

Der Entwurf wurde nach der Auslegung geändert. Die Änderung betraf neben geringfügigen Verschiebungen der Baufenster v. a. die notwendig gewordene komplette Neuplanung des externen Ausgleichs.

Daher wurde die erneute Beteiligung im eingeschränkten Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 30.07.2012 bis zum 05.09.2012 durchgeführt.

Die UNB hat in ihrer Stellungnahme die neue Lösung für den externen Ausgleich akzeptiert.

Von Bürgern erfolgten im Rahmen der Entwurfsauslegung und der erneuten Auslegung keine Stellungnahmen oder Anregungen.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

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

Außerdem wurde im Rahmen der Umweltprüfung die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgearbeitet.

Im Ergebnis der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass gegenüber der Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr. 18 mehr Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Da die vorhandene Ausgleichsfläche A3 um 2.200 m<sup>2</sup> reduziert wird, müssen zusätzliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erfolgen. Außerdem kann die Beseitigung des internen Knicks nicht mehr im Gebiet kompensiert werden.

Gemäß des erneut ausgelegten Entwurfs wird der Ausgleich folgendermaßen festgelegt:

Im Flächenpool des LBV S-H am Gieselautal werden 4.920 m<sup>2</sup> bzw. Ökopunkte als flächenhafte Kompensation gesichert. Außerdem sind 100 m Knickausgleich im Ökokonto der Landwirtschaftskammer S-H in Warringholz zu erwerben. Damit können die Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt sowie das Landschaftsbild vollständig kompensiert werden.

Als Minimierungsmaßnahme wurde der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch die geringe Breite der neuen Erschließungsstraße festgelegt.

#### **4. Planungsalternativen**

Der Änderungsbereich umfasst die letzte noch nicht entwickelte Wohnbaufläche des Bebauungsplanes Nr. 18. Die Gemeinde hat ein Interesse daran, dass an dieser Stelle eine sinnvolle Lückenschließung erfolgt und hat deshalb die Flächen im Baulückenkataster veröffentlicht.

Die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 ermöglicht das Vorhaben eines auf diesem Wege gefundenen privaten Bauherren, der die Errichtung von 4 Reihenhäusern auf relativ kleinen Parzellen sowie der Bau eines zweigeschossigen Wohngebäudes auf einem sehr großen Grundstück geplant.

Grundsätzlich bestand zu der Durchführung der vorliegenden Planung keine Alternative.

Hinweise auf gravierende Bedenken oder Einschränkungen sind der Gemeinde Albersdorf im Planverfahren nicht vorgetragen worden.

Gemeinde Albersdorf

Der Bürgermeister

.....  
Ort, Datum

.....  
Siegel und Unterschrift