

# Satzung der Gemeinde Albersdorf über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 "für das Grundstück Bahnhofstraße Nr.15"

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 14.03.2006 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 "für das Grundstück Bahnhofstraße Nr.15", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.10.2005.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 27.10.2005 bis 15.11.2005 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde am 22.11.2005 durchgeführt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 27.10.2005 frühzeitig unterrichtet worden.
3. Die Gemeindevertretung hat am 22.11.2005 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 30.11.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.12.2005 bis 16.01.2006 während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom 30.11.2005 bis 15.12.2005 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Arten der vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurde ebenfalls hingewiesen.
6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.03.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7. Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 14.03.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Albersdorf, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

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

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

9. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Albersdorf, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

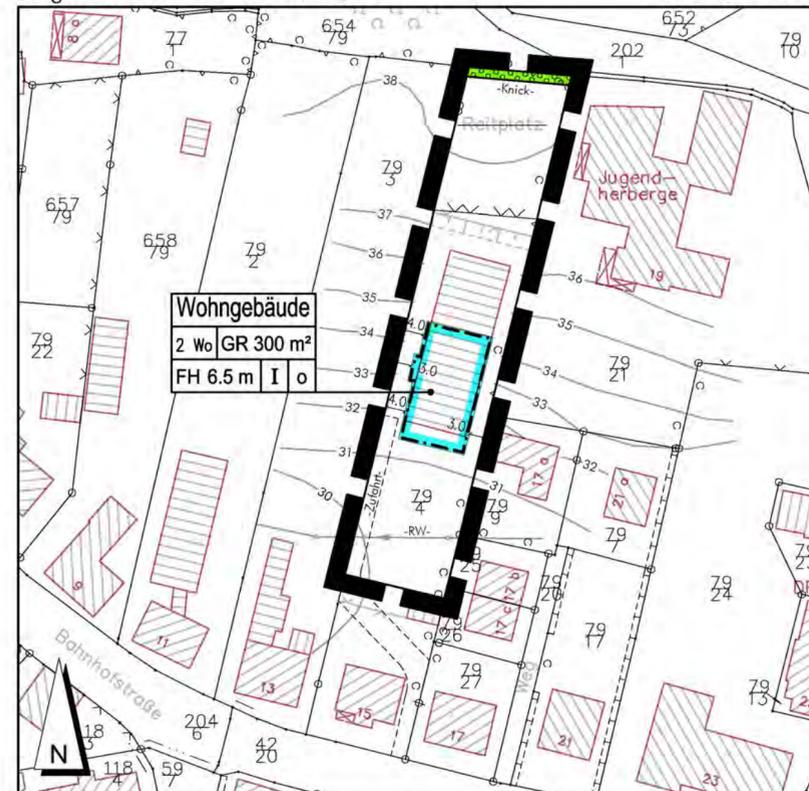
10. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Albersdorf, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

## Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 1990/93

Maßstab 1:1000



Kreis Dithmarschen - Gemeinde Albersdorf - Gemarkung Albersdorf - Flur 5  
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskartei, Stand: 28.09.2005

## Zeichenerklärung

### Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
<b>Wohngebäude</b>	Art der Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 (3) BauGB
GR 300 m <sup>2</sup>	Grundfläche, hier max. 300 m <sup>2</sup>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier max. 1	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
FH 6.5 m	Firsthöhe über Oberkante Gelände, hier maximal 6.5 m	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
	Beschränkung der Zahl der Wohnungen, hier: 2 je Wohngebäude	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 (7) BauGB

### Nachrichtliche Übernahme

	-Knick-	vorhandene und zu erhaltende Knicks	§ 15 b LNatSchG
	-RW-	Waldschutzstreifen	§ 32 LWaldG

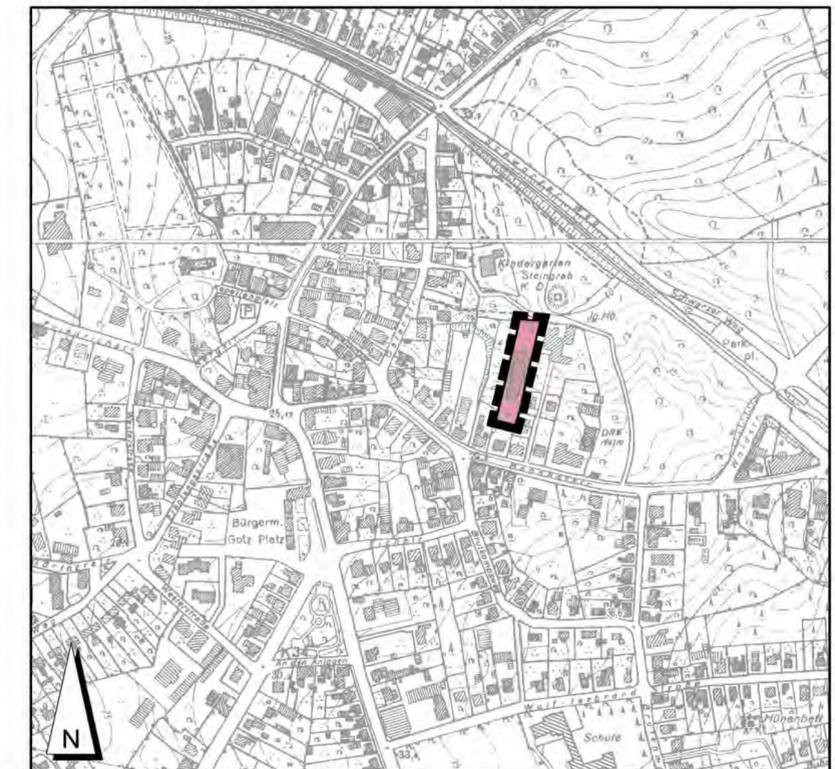
### Darstellungen ohne Normcharakter

	-Zufahrt-	geplante Zufahrt
	35	Höhenlinien
	-RW-	vorhandene Regenwasserleitung

## Text (Teil B)

1. Höhe baulicher Anlagen, festgelegte Geländeoberfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 (1) BauNVO i.V.m. § 2 (6) LBO)  
  
Als Bezugspunkt zur Bestimmung der maximalen Firsthöhe und der Wandhöhe gemäß § 6 (4) LBO wird eine Höhe von 32,5 m üNN als Geländeoberfläche festgesetzt.
2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 (4) Satz 3 BauNVO)  
  
Innerhalb des Plangebietes darf die Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO insgesamt 400 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

## Übersichtskarte



Stand: 22.11.2005

Maßstab 1:5000

**Satzung der  
Gemeinde Albersdorf  
über den  
vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan Nr. 23  
"für das Grundstück Bahnhofstraße Nr.15"**

Grossers Allee 24  
25767 Albersdorf

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

Mail:  
info@suk-ingenieure.de

Ingenieurgesellschaft

**Sass & Kuhrt**

Ingenieurbau · Verkehrswesen · Abwassertechnik · Stadtplanung

# **Gemeinde Albersdorf**

## **Vorhaben bezogener Bebauungsplan Nr. 23**

### **„für das Grundstück Bahnhofstraße 15“**

**Bearbeitungsstand:** § 10 BauGB, 26.01.2006  
Bvh.-Nr.: 05041

## **Begründung**

## **Auftraggeber**

Gemeinde Albersdorf  
über das Amt KLG Albersdorf  
Bahnhofstraße 23  
25767 Albersdorf

## **Auftragnehmer**

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

## **Projektbearbeitung**

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

## Inhalt

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
2.	Planerische Vorgaben	1
3.	Erläuterung der Planfestsetzungen	2
3.1	Art und Maß der Nutzung	2
3.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Anzahl der Wohneinheiten	2
3.3	Nachrichtliche Übernahmen	3
4.	Verkehrerschließung	3
5.	Technische Infrastruktur	3
5.1	Wasserversorgung	3
5.2	Strom- und Gasversorgung	3
5.3	Telekommunikation	3
5.4	Oberflächenentwässerung	4
5.5	Schmutzwasserentsorgung	4
5.6	Abfallbeseitigung	4
6.	Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse	4
7.	Flächenbilanzierung	4
8.	Durchführungsvertrag und Kosten	5
9.	Umweltbericht	5
9.1	Einleitung	5
9.1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	5
9.1.2	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen	5
9.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
9.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	6
9.2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	6
9.2.3	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	6
9.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	7
9.3	Zusätzliche Angaben	7
9.3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	7
9.3.2	Monitoring	8
9.3.3	Zusammenfassung	8
10.	Anlagen	8
10.1	Anlage 1: Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
10.2	Anlage 2: Zusammenfassende Erklärung	8

# Gemeinde Albersdorf

## Vorhaben bezogener Bebauungsplan Nr. 23 „für das Grundstück Bahnhofstraße Nr. 15“

### Entwurf der Begründung

#### 1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Gemeinde Albersdorf nördlich der Bahnhofstraße, westlich der Jugendherberge und südlich der Parkanlage Papenbusch. Die Bahnhofstraße ist zwischen L 316 (Kreisel) und dem Amtsgebäude (Bahnhofstraße 23) eine der zentralen Geschäftsstraßen der Gemeinde. Unmittelbar südlich und südöstlich grenzt Wohnbebauung an. Das Plangebiet umfasst den rückwärtigen Bereich des Grundstücks Bahnhofstraße 15. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2.300 m<sup>2</sup>.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Umnutzung einer ehemaligen Reithalle zu einem Wohngebäude. Die Gemeinde unterstützt eine Innenentwicklung und Verdichtung im Bestand innerhalb der erschlossenen innerörtlichen Lage und stellt zu diesem Zweck den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 23 auf.

#### 2. Planerische Vorgaben

Die Gemeinde Albersdorf ist Unterzentrum. Die zentralen Orte sind gemäß Landesraumordnungsplan die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung (vgl. Ziffer 7(2) LROPI). Die planerische Vorsorge für den Wohnungsbau soll hier möglichst 20 % des Wohnungsbestandes Anfang 1995 im Planungszeitraum bis 2010 überschreiten.

Die Gemeinde Albersdorf liegt gemäß Landesraumordnungsplan von Schleswig-Holstein 1998 (LROPI) innerhalb eines Raumes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Gemäß Neufassung 2005 des Regionalplans für den Planungsraum IV liegt die Gemeinde Albersdorf zudem innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Das Plangebiet ist als Wohn- und Mischgebiet (Bestand) im Landschaftsplan der Gemeinde enthalten. Es handelt sich um eine Nutzungsänderung mit sehr weitgehendem Erhalt des vorhandenen Gebäudekörpers. Die Fläche des Plangebietes beträgt zudem nur 0,23 ha. Eine vertiefende Darstellung der Umweltbelange ist nicht erforderlich. Auf die Aufstellung eines Grünordnungsplans kann verzichtet werden.

Gemäß § 6 (1) Satz 4 hat die Gemeinde deshalb eine Ausnahme von der Verpflichtung zur Aufstellung eines Grünordnungsplans beantragt. Die Ausnahme wurde mit Schreiben vom 18.01.2006 des Kreises Dithmarschen zugelassen. Ziele und Grund-

sätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb der Ortslage werden nicht beeinträchtigt.

Der Planbereich liegt innerhalb bzw. grenzt unmittelbar an eine gemischte Baufläche. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3. Erläuterung der Planfestsetzungen**

#### **3.1 Art und Maß der Nutzung**

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Umnutzung einer ehemaligen Reithalle in ein Wohngebäude. Die Umnutzung betrifft den südlichen Teilbereich der Halle. Deshalb wird als Art der Nutzung gemäß § 12 (3) BauGB für diesen Bereich ein Wohngebäude festgesetzt.

Das Wohngebäude soll ebenerdig angelegt und innerhalb der vorhandenen Halle errichtet werden. Unter Berücksichtigung geringfügiger baulicher Erweiterungsmöglichkeiten wird eine überbaubare Grundfläche von 300 m<sup>2</sup> bei einem Vollgeschoss festgesetzt. Die Firsthöhe darf 6,5 m nicht überschreiten.

Bezugspunkt ist eine festgesetzte Geländeoberfläche von 32,5 m üNN. Dies entspricht in etwa der mittleren Höhe des ursprünglich vorhandenen Geländes im Bereich des geplanten Wohngebäudes. Der Bezugspunkt soll gemäß § 2 (6) LBO auch zur Bestimmung der Wandhöhe gemäß § 6 (4) LBO bzw. des Mindestgrenzabstandes von 3,0 m herangezogen werden.

Durch die weiterhin vorhandene und verbleibende Halle im Norden, durch die Zufahrt sowie für notwendige Stellplätze bzw. Garagen ergibt sich eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten im Sinne des § 19 (4) Satz 2 BauNVO.

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird deshalb festgelegt, dass innerhalb des Plangebietes die Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO insgesamt 400 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf.

#### **3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Anzahl der Wohneinheiten**

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf maximal 2 begrenzt.

Die Baugrenzen orientieren sich am Bestand der vorhandenen Reithalle. Sie wurden jedoch mit definierten Abständen auf die Grundstücksgrenzen bezogen und halten nach Osten 3,0 m und im Westen 4,0 m zur Grundstücksgrenze ein. Entsprechend dem architektonischen Vorentwurf wurde an der Westseite ein Erker berücksichtigt und im Süden ein Vorbau mit Eingangsbereich und Terrasse in die Baugrenzen einbezogen.

### **3.3 Nachrichtliche Übernahmen**

Der Waldschutzstreifen gemäß § 32 (5) des Landeswaldgesetzes (LWaldG) wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Der an der Nordgrenze vorhandene Knick wurde ebenfalls nachrichtlich übernommen. Die Festsetzung eines gesonderten Knickschutzstreifens innerhalb des Waldschutzstreifens wird für entbehrlich gehalten.

## **4. Verkehrserschließung**

Die Zufahrt des Plangebietes erfolgt von der Bahnhofstraße östlich des Gebäudes Bahnhofstraße 15 über eine vorhandene Zufahrt und verschwenkt hinter dem Gebäude auf die Westseite. Innerhalb des Plangebietes wird ein zur Zeit zentral in der Fläche liegender Weg an die Westgrenze verlegt.

Für die geplante Bebauung ist im Rahmen der Baugenehmigung eine gesicherte Zufahrt für die Feuerwehr nachzuweisen. Die Zufahrt muss die Anforderungen der DIN 14090 ‚Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken‘ erfüllen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Müllbehälter an den Abholtagen an die Bahnhofstraße zu bringen. Eine Befahrung des Privatweges mit Müllfahrzeugen ist nicht vorgesehen.

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm der Kreisstraße 35 sind innerhalb der Mischgebietslage nicht zu besorgen.

## **5. Technische Infrastruktur**

### **5.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das zentrale Leitungsnetz des Wasserverbandes Süderdithmarschen in Nindorf sichergestellt.

In räumlicher Nähe zum Plangebiet ist ein Löschwasserhydrant vorhanden. Der Druck des Leitungssystems ist ausreichend.

### **5.2 Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die E.ON-Hanse AG.

### **5.3 Telekommunikation**

Die Deutsche Telekom AG wird das Baugebiet zum Zeitpunkt der Bebauung an das örtlich vorhandene Telekommunikationsnetz anschließen.

## 5.4 Oberflächenentwässerung

Das innerhalb des Baugebietes anfallende Niederschlagswasser wird an die vorhandene Regenwasserleitung angeschlossen. Die Regenwasserleitung verläuft zur Zeit durch das Plangebiet.

Derzeit wird eine Teilverlegung der Leitung in die Bahnhofstraße geprüft und mit den Eigentümern abgestimmt. Die Planung und Durchführung der Maßnahmen im Bereich der Schmutz- und insbesondere der Regenwasserkanalisation soll deshalb in enger Abstimmung mit der Abwasserentsorgung Albersdorf stattfinden.

## 5.5 Schmutzwasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird an das vorhandene Leitungsnetz in der Bahnhofstraße angebunden und der Kläranlage im Bereich der Straße Freudenthal zugeführt.

## 5.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung für die Gemeinde Albersdorf wird vom Kreis Dithmarschen durchgeführt.

## 6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Bahnhofstraße 15 einschließlich des Plangebietes gehört dem Vorhabenträger. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Im Fall einer Teilung des Grundstückes sind die für die gesicherte Erschließung erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auch unter Berücksichtigung der Belange der Feuerwehr grundbuchlich zu sichern.

## 7. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 0,23 ha. Es gliedert sich wie folgt:

Wohnen	2.240 m <sup>2</sup>	98,2 %
Geschützte Knicks (§ 15 b LNatSchG)	40 m <sup>2</sup>	1,8 %
<b>Gesamt:</b>	<b>2.280 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

## 8. Durchführungsvertrag und Kosten

Die Gemeinde schließt mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten. Der Gemeinde entstehen keine Kosten. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 9. Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) 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.

### 9.1 Einleitung

#### 9.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet umfasst den rückwärtigen Bereich des Grundstücks Bahnhofstraße 15. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2.300 m<sup>2</sup>. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Umnutzung einer ehemaligen Reithalle zu einem Wohngebäude. Die Gemeinde unterstützt eine Innenentwicklung und Verdichtung im Bestand innerhalb der erschlossenen Ortslage und stellt zu diesem Zweck den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 23 auf.

Hinsichtlich der Angaben zum Standort, Art und Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden wird insbesondere auf die Ziffern 1, 3 und 7 der Begründung verwiesen.

#### 9.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV – Karte 1 (November 2004) liegt Albersdorf in einem geplanten Wasserschutzgebiet. Europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete werden nicht tangiert. Das FFH-Gebiet ‚Riesewohld‘ befindet sich in mindestens 3,5 km Abstand zum Plangebiet.

Das Tal der Gieselau in ca. 600 m Abstand zum Plangebiet ist Schwerpunktbereich für ein Verbundsystem (Schwerpunktbereich 192 Gieselau). Ziel ist die Erhaltung und Entwicklung eines weitgehend naturnahen Talraums. Der Dithmarscher Geestrücken ist zudem großflächig Gebiet mit besonderer Erholungseignung (vgl. Karte 2 des Landschaftsrahmenplans).

Der Landschaftsplan weist ein Wohn- und Mischgebiet (Bestand) aus. Gemäß Landeswaldgesetz (§ 32 (5) LWaldG) beträgt der Regelabstand baulicher Vorhaben zum vorhandenen Wald 30 m (Waldschutzstreifen). Der Waldschutzstreifen wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des WV Süderdithmarschen befindet sich zur Zeit im Beteiligungsverfahren. Das Plangebiet liegt danach voraussichtlich in Schutzzone III A. Einschränkungen der geplanten Wohnnutzung ergeben sich daraus nicht.

## **9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **9.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung wurde eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme durchgeführt, die wesentlichen Auswirkungen der Planung beschrieben und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet. Anlage 1 – Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen ist Bestandteil der Begründung.

Erhebliche und im folgenden näher zu berücksichtigende Umweltauswirkungen werden durch die Planung nicht hervorgerufen.

### **9.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes**

#### **9.3.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Es handelt sich um eine Nutzungsänderung mit nur geringfügigen baulichen Erweiterungen. Der Umweltzustand wird sich gegenüber dem Status Quo nicht verändern. Auch eine Nutzungsintensivierung gegenüber der ursprünglichen Nutzung als Reithalle und Reitplatz ist nicht zu besorgen.

#### **9.3.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nicht-Durchführung der Planung kann die Nutzung als Reithalle und Reitplatz jederzeit wieder aufgenommen werden. Gegenüber einem Leerstand wäre eine anderweitige Nachnutzung des Gebäudes wahrscheinlich. Eine Nicht-Durchführung der Planung würde die Nachfrage nach größeren Wohnungen im Außenbereich der Gemeinde erhöhen.

### **9.2.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind so weit wie möglich zu vermeiden oder zu minimieren. Sofern Eingriffe unvermeidbar sind und ihre Auswirkungen nicht weiter minimiert werden sollen oder können, sind sie auszugleichen. Die Ausgleichsermittlung erfolgt auf Basis des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (vom 03. Juli 1998 – IV 63 – 510.335/X 33 – 5120 -) ‚Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht‘.

### **8.2.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Durch die Umnutzung einer vorhandenen Reithalle zu einem Wohngebäude werden Eingriffe in Natur und Landschaft sehr weitgehend vermieden. Die Neuanlage eines Erschließungsweges an der Westseite des Grundstücks wird durch den Rückbau eines derzeit mittig auf der Fläche liegenden Weges hinreichend minimiert.

Der nördlich des Plangebietes innerhalb der Parkanlage Papenbusch liegende Grabhügel wird nicht beeinträchtigt. Durch die Begrenzung der Firsthöhe bleibt die Gebäudehöhe unterhalb des natürlichen Geländes im Bereich des Grabhügels. Direkte Sichtbeziehungen bestehen aufgrund der Geländesituation und des innerhalb und außerhalb des Plangebietes vorhandenen Bewuchses nicht.

Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima wird die Nutzung erneuerbarer Energien empfohlen. Die Umsetzung wird jedoch ausdrücklich in das Ermessen des Vorhabenträgers gestellt.

### **8.2.3.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Die Festsetzungen lassen gegenüber dem Bestand geringfügige Erweiterungen der baulichen Anlagen zu, beschränken jedoch gleichzeitig die derzeit im Süden des Plangebietes nach § 34 BauGB zulässigen Nebenanlagen, so dass insgesamt keine ausgleichspflichtige zusätzliche Bodenversiegelung erfolgt. Auswirkungen auf sonstige Schutzgüter sind ebenfalls nicht zu erkennen.

## **9.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Gemeinde unterstützt eine kleinteilige bestandsorientierte Entwicklung. Weitergehende Wohnbauflächenausweisungen werden aufgrund der Strukturumbrüche in der Gemeinde auf Basis eines abgestimmten Entwicklungskonzeptes erfolgen.

Innerhalb des Plangebietes ist die Umnutzung des Gebäudebestandes die umweltschonendste Variante zur Realisierung eines Wohngebäudes.

## **9.3 Zusätzliche Angaben**

### **9.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Die Bestandserhebung erfolgte unter Auswertung bestehender Planungen auf Landes- und auf Gemeindeebene. Darüber hinaus wurde eine Ortsbegehung im September 2005 durchgeführt. Die dargestellten Höhenlinien wurden der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1 : 5000 (DGK) entnommen. Eine gesonderte Vermessung ist nicht erfolgt.

### **9.3.2 Monitoring**

Die Einhaltung der Planfestsetzungen unterliegt der bauaufsichtlichen Kontrolle. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Weitergehende Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen sind deshalb nicht erforderlich.

### **9.3.3 Zusammenfassung**

Das Plangebiet umfasst den rückwärtigen Bereich des Grundstücks Bahnhofstraße 15. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2.300 m<sup>2</sup>. Der Eigentümer und Vorhabenträger beabsichtigt die Umnutzung einer ehemaligen Reithalle zu einem Wohngebäude. Die Gemeinde unterstützt eine Innenentwicklung und Verdichtung im Bestand innerhalb der erschlossenen Ortslage.

Der Bebauungsplan sieht ein Wohngebäude mit einer Grundfläche von 300 m<sup>2</sup> vor. Zulässig ist maximal ein Vollgeschoss bei einer Firsthöhe von 6,5 m. Die Anzahl der Wohnungen wird auf zwei begrenzt.

Es wurde eine schutzgutbezogene Bestandserhebung zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen durchgeführt. Durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht bestehen.

Albersdorf, \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

## **10. Anlagen**

### **10.1 Anlage 1: Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **10.2 Anlage 2: Zusammenfassende Erklärung**

## 10.1 Anlage 1: Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Verfahrensstand: § 3 (2) und § 4 (2) BauGB, 22.11.2005

Nr.	Schutzgut	Bestand	Beeinträchtigung, Umweltauswirkungen	Erheblichkeit	Minimierung (Mi), Ausgleich (A), Monitoring (Mo)
7 a	Tiere	Knicks als avifaunistisch wichtige Strukturen; Hecken und Gehölze in Siedlungslagen als Lebensraum und Brutgebiet für Vogelarten, insbesondere anpassungsfähige Kulturfolger; im Norden Parkanlage Papenbusch als ‚struktureiche Grünfläche‘, Quelle LP	keine	0 0 = unerheblich	- / -
7 a	Pflanzen	Knicks, Baumbestand Papenbusch; ‚Wohn‘gebiet mit hoher Strukturvielfalt und / oder hohem Nutzgartenanteil, Quelle LP	ggf. Verlust von Sträuchern bei intensiverer Gartennutzung	0	- / -
7 a	Boden	Boden: sandige Rosterde, Quelle LP; Relief: fällt von Norden nach Süden, im Gebäudebereich Abgrabungen.	Tw. Verlust der Bodenfunktion durch Bodenbewegungen, Versiegelung, Verdichtung durch Baumaßnahmen	0	Mi: Rückbau des bisherigen Weges, Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes.
§ 1a	Bodenschutz				
§ 1a	Innenentwicklung	Lage im Ortszentrum	keine	0	-/-
§ 1a	Bodenversiegelung	gering versiegelt (vorhandener Weg, Stall/Reithalle)	marginal	0	s.o.
§ 1a	Umwidmung	keine	- / -	0	-/-
7 a	Wasser	GW: nicht untersucht; offene Gewässer: keine; Leitungen: RW kreuzt Plangebiet	keine	0	- / -
7 a	Luft / Klima	gemäßigt, feucht-temperiert ozeanisch, feuchtkühle Sommer, milde Winter; Westwindwetterlagen, häufige und starke Winde	keine	0	- / -

7 f	erneuerbare Energien	-/-	Erhöhung der CO <sub>2</sub> -Emission	0	Mi: Empfehlung zur Nutzung Erneuerbarer Energien
7 f	Energiesparen	-/-	Erhöhung der CO <sub>2</sub> -Emission	0	Wärmeschutz gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)
7 a	Landschaft	Von Bebauung und privaten Gärten eingeschlossen, Bebauung vom Fußweg im Norden durch Abpflanzungen, Knick und Höhendifferenz nicht sichtbar.	keine	0	- / -
7 a	Wirkungsgefüge der Schutzgüter nach Nr. 7 a	- / -	- / -	0	- / -
7 c	Mensch				
7 c	Erholung	Im Norden Erholungsnutzung des Papenbusch	keine	0	- / -
7 c	Gesundheit	- / -	- / -	0	- / -
7 c	Bevölkerung	- / -	- / -	0	
7 e	Emissionen	Im Einflussbereich der Jugendherberge	keine	0	
7 e	Abfälle/Abwasser	- / -	keine	0	
7 d	Kulturgüter	Steingrab DB 4 ‚Papenbusch‘	keine, da DJH vorgelagert und keine Änderungen im Norden des Plangebietes.	0	Mi: Begrenzung der Firsthöhe
7 d	Sachgüter	- / -	- / -	0	
	Plangrundlagen				
7 b	FFH-Gebiete	in 3,5 km Abstand zum Plangebiet	keine	0	
7 b	Euro. Vogelschutzgebiete	keine	- / -	0	
7 g	Landschaftsplan	Baufläche	ist entwickelt	0	
7 g	Wasserrecht	- / -		0	
7 g	Abfallrecht	- / -		0	
7 g	Immissionsschutzrecht	- / -		0	
7 g	Sonstige Pläne	- / -		0	

---

7 h	Luftqualität in ausgewiesenen Gebieten	- / -		0	
7 i	Wechselwirkungen				
7 i	Schutzgüter nach Nr. 7 a – Mensch	- / -	- / -	0	
7 i	Schutzgüter nach Nr. 7 a – Kultur- und Sachgüter	- / -	- / -	0	
7 i	Mensch - Kultur- und Sachgüter	- / -	- / -	0	

## 10.2 Zusammenfassende Erklärung

Es wurde eine schutzgutbezogene Bestandserhebung zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen des mit der Planung verbundenen Vorhabens durchgeführt. Durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht bestehen.

Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingegangenen umweltrelevanten Hinweise wurden berücksichtigt und soweit sie der Klarstellung dienen, in die Begründung übernommen. Planänderungen ergeben sich nicht.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden im Beteiligungsverfahren nicht aufgezeigt.

Albersdorf, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister