

Satzung der Gemeinde Albersdorf über den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 24 "Friedrichstraße 1 und 3" für das Gebiet "zwischen Friedrichstraße (L 316), Erholungsstraße und Bürgermeister-Golz-Platz"

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 05.09.2006 folgende Satzung über den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 24 "Friedrichstraße 1 und 3" für das Gebiet "zwischen Friedrichstraße (L 316), Erholungsstraße und Bürgermeister-Golz-Platz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.04.2006.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 02.05.2006 bis 17.05.2006 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde am 20.06.2006 durchgeführt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 19.05.2006 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 4 (2) BauGB aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 20.06.2006 den Entwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 28.06.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.07.2006 bis 14.08.2006 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 03.07.2006 bis 11.07.2006 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Arten der vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurde ebenfalls hingewiesen. Dabei wurde auch darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.09.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 05.09.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Albersdorf, den _____
Bürgermeister

- Die Satzung über den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Albersdorf, den _____
Bürgermeister

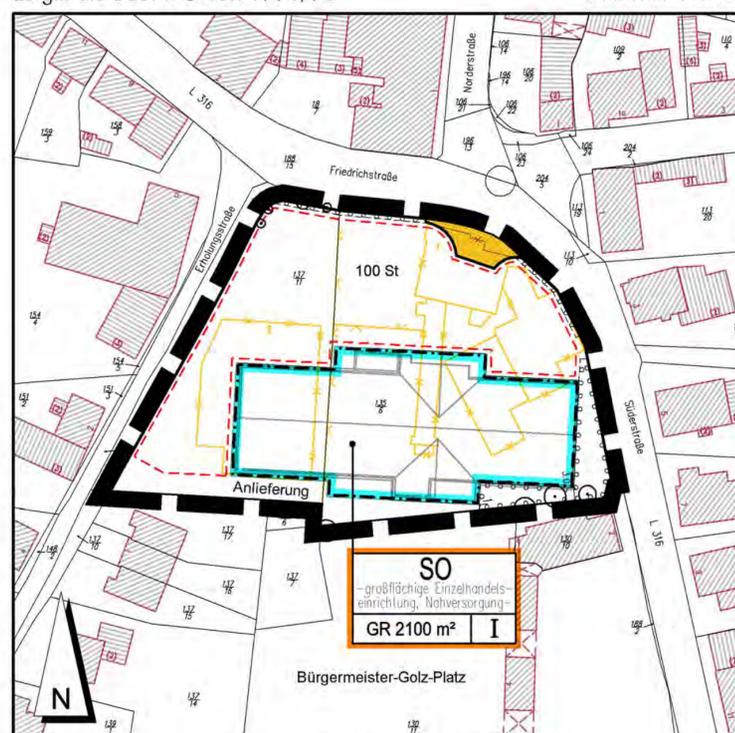
- Der Beschluss des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom _____ bis _____ ortsüblich bekannt gemacht 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: Digitalisierte Karte, Vermessungsbüro Reinke, Stand: 19.05.2006

Zeichenerklärung

Festsetzungen

| Planzeichen | Erläuterungen | Rechtsgrundlage |
|-----------------------|--|--|
| | Sondergebiet -großflächige Einzelhandels- einrichtung, Nahversorgung- | § 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 (3) Nr. 2 BauNVO |
| GR 2100m ² | Grundfläche, hier max. 2100 m ² | § 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 |
| | Baugrenze | § 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO |
| | Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten | § 9 (1) Nr. 4 BauGB |
| | Straßenverkehrsfläche | § 9 (1) Nr. 11 BauGB |
| | Straßenbegrenzungslinie | § 9 (1) Nr. 11 BauGB |
| | Umgrenzung von Flächen zum An- pflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 (1) Nr. 25 a BauGB |
| | Grenze des räumlichen Geltungs- bereichs | § 9 (7) BauGB |

Darstellungen ohne Normcharakter

| | |
|--------|---|
| | vorhandene Baumstandorte (ausserhalb der geplanten Bebauung) |
| | entfallende Gebäude und Nutzungen |
| 100 St | Anzahl der geplanten Stellplätze |

Text (Teil B)

- Sondergebiet –großflächige Einzelhandelseinrichtung, Nahversorgung–
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 (3) Nr. 2 BauNVO)
Im Sondergebiet –großflächige Einzelhandelseinrichtung, Nahversorgung–
sind zulässig:
 - ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, -Verbrauchermarkt-,
 - sonstige (nicht großflächige) Einzelhandelsbetriebe,
 - ein Gastronomiebetrieb.
 Die Summe der Verkaufsflächen darf 1.500 m² nicht überschreiten.
- Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 (4) Satz 3 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche von 2.100 m² darf durch Stellplätze mit Ihren Zufahrten
sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 3.000 m² überschritten wer-
den.
- Baumpflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sind
mindestens 10 heimische und standortgerechte Bäume (Hochstamm, U 18/20 cm,
3xv) zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Die unversiegelte Pflanzfläche pro Baum
muss mindestens 3,0 m² betragen und gegen Überfahren geschützt sein.
- Gehölzpflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
Innerhalb der Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen im südöstlichen Plangebiet sind heimische Gehölze an-
zupflanzen. Je 100 m² Fläche sind mindestens 60 Sträucher (80 – 100 cm) zu pflan-
zen.

Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB und § 92 LBO)

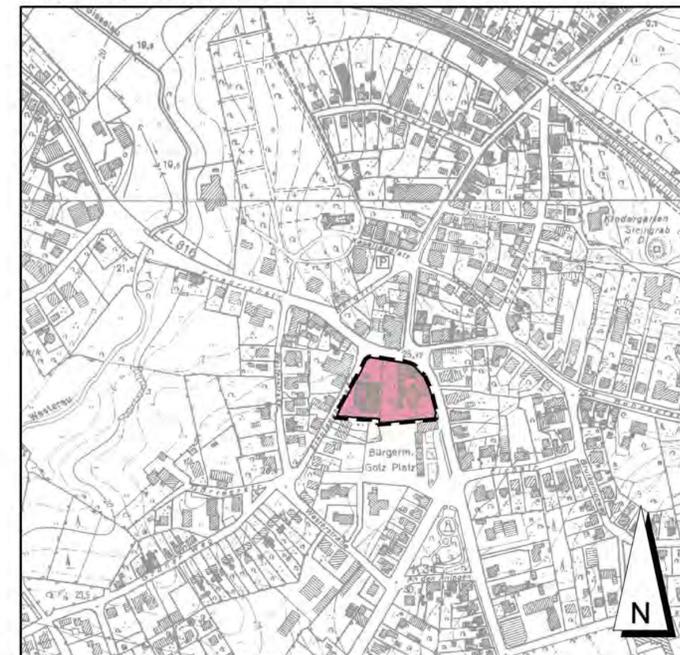
5. Dachform

Das Dach muss mit einer symmetrischen Neigung und einem durchgehenden First
ausgebildet werden. Abweichend von § 4 (1) der Gestaltungssatzung der Gemeinde
Albersdorf sind Dachneigungen zwischen 16 und 25 Grad zulässig.

Hinweis:

Die übrigen Regelungen der Gestaltungssatzung gelten unverändert fort.

Übersichtskarte



Stand: 12.06.2006

Maßstab 1:5000

Satzung der Gemeinde Albersdorf über den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 24

**"Friedrichstraße 1 und 3"
für das Gebiet "zwischen Friedrichstraße (L 316),
Erholungsstraße und Bürgermeister-Golz-Platz"**

Grossers Allee 24
25767 Albersdorf

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

Mail:
info@suk-ingenieure.de

Ingenieurgemeinschaft

Sass & Kuhrt

Ingenieurbau · Verkehrswesen · Abwassertechnik · Stadtplanung

Gemeinde Albersdorf

**Vorhaben bezogener Bebauungsplan Nr. 24
„Friedrichstraße 1 und 3“ für das Gebiet „zwischen Friedrichstraße
(L 316), Erholungsstraße und Bürgermeister-Golz-Platz“**

Bearbeitungsstand: § 10 BauGB
Bvh.-Nr.: 06023

Begründung

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 | Allgemeines | 2 |
| 3.2 | Art der Nutzung | 3 |
| 3.3 | Maß der Nutzung | 4 |
| 3.4 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 4 |
| 3.5 | Grünordnung | 4 |
| 3.6 | Örtliche Bauvorschriften, Erhaltungssatzung | 5 |
| 3.7 | Schallschutz | 5 |
| 4. | Verkehrerschließung | 6 |
| 5. | Technische Infrastruktur | 7 |
| 5.1 | Versorgung | 7 |
| 5.2 | Entsorgung | 7 |
| 6. | Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse | 7 |
| 7. | Flächenbilanzierung | 8 |
| 8. | Durchführungsvertrag und Kosten | 8 |
| 9. | Umweltbericht | 8 |
| 9.1 | Einleitung | 8 |
| 9.1.1 | Inhalte und Ziele des Bebauungsplans | 8 |
| 9.1.2 | Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen | 9 |
| 9.2 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 9 |
| 9.2.1 | Bestandsaufnahme und Bewertung | 9 |
| 9.2.2 | Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes | 10 |
| 9.2.3 | Vermeidung, Verringerung und Ausgleich | 10 |
| 9.2.4 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 13 |
| 9.3 | Zusätzliche Angaben | 13 |
| 9.3.1 | Merkmale der verwendeten technischen Verfahren | 13 |
| 9.3.2 | Monitoring | 13 |
| 9.3.3 | Zusammenfassung | 13 |
| 10. | Anlagen | 14 |
| 10.1 | Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen | 15 |
| 10.2 | Zusammenfassende Erklärung | 18 |
| 10.3 | Vorhabenplan und Exposé | 19 |

Gemeinde Albersdorf

Vorhaben bezogener Bebauungsplan Nr. 24

„Friedrichstraße 1 und 3“ für das Gebiet „zwischen Friedrichstraße (L 316), Erholungsstraße und Bürgermeister-Golz-Platz“

Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Gemeinde Albersdorf zwischen Friedrichstraße (L 316) im Norden, Erholungsstraße im Westen, Bürgermeister-Golz-Platz im Süden und Süderstraße (L 316) im Osten. Der nördlich liegende Kreisverkehrsplatz ist der zentrale Verkehrsknotenpunkt in der Gemeinde. Südlich liegt der zentrale Omnibusbahnhof sowie der Bürgermeister-Golz-Platz, auf dem der Wochenmarkt stattfindet. Die nähere Umgebung ist insbesondere geprägt durch Einzelhandelsgeschäfte und Gastronomiebetriebe.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 137/11 und 135/6 der Flur 5 in der Gemeinde und Gemarkung Albersdorf mit einer Größe von rund 6.000 m². Auf der Fläche befindet sich ein Verbrauchermarkt (Penny) sowie ein Hotel- und Gaststättenbetrieb (Ramundt).

Durch die Aufgabe und den Verkauf des Hotel- und Gaststättenbetriebes bestehen für den vorhandenen Verbrauchermarkt Erweiterungsmöglichkeiten. Seitens des Vorhabenträgers, der Matrix Projektmanagement GmbH M.P.M. mit Sitz in Berlin ist geplant, den vorhandenen Markt mit derzeit 600 m² Verkaufsfläche abzureißen und am selben Standort ein Nahversorgungszentrum zu errichten. Es soll neben einem nach Neubau vergrößerten Verbrauchermarkt auch Verkaufsflächen für weitere Einzelhandelsbetriebe und ein Café beinhalten.

Die Gemeinde unterstützt an dem zentralen Standort die Erweiterung des Verbrauchermarktes und die Arrondierung mit weiteren Einzelhandelsgeschäften, um die Versorgungsfunktion als Unterzentrum zu festigen.

Zur Realisierung der Planungsabsichten ist der bestehende Flächennutzungsplan zu ändern und im Parallelverfahren der Vorhaben bezogene Bebauungsplan Nr. 24 „Friedrichstraße 1 und 3) aufzustellen. Gegenstand ist die Ausweisung eines Sondergebietes –großflächige Einzelhandelseinrichtung-, bzw. die Festsetzung eines Sondergebietes -großflächige Einzelhandelseinrichtung, Nahversorgung-.

2. Planerische Vorgaben

Die Gemeinde Albersdorf ist Unterzentrum mit rund 7.800 Einwohnern im Nahbereich (vgl. Regionalplan für den Planungsraum IV, Fortschreibung 2005). Der Nahbereich

ist mit dem Amtsbereich des Amtes KLG Albersdorf identisch. Die Gemeinde Albersdorf soll ihre Funktion als Wohnstandort und als Mittelpunkt eines Gebietes für die Intensivierung von Naherholung und Tourismus weiter entwickeln. Albersdorf ist u. a. Sitz der Amtsverwaltung, anerkannter Luftkurort, Schulstandort und verfügt über Bahn- und Autobahnanschluss.

Die Gemeinde Albersdorf liegt innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Sie liegt zudem innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Grundsatz der Raumordnung ist es, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft zu gewährleisten. Art und Umfang von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen.

Gemäß Landesraumordnungsplan (LROPI) 1998 i. d. F. der Teilfortschreibung 2004 sind Einzelhandelseinrichtungen in Unterzentren mit weniger als 15.000 Einwohnern im Nahbereich zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs mit bis zu 4.000 m² Verkaufsfläche / Einzelvorhaben zulässig (vgl. Ziffer 7.5 (5) Nr. 4 LROPI).

Der bisherige Flächennutzungsplan weist gemischte Baufläche aus. Im Parallelverfahren wird mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans ein Sondergebiet -großflächige Einzelhandelseinrichtung- dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet ist als Wohn- und Mischgebiet (Bestand) im Landschaftsplan der Gemeinde enthalten. Es handelt sich um die Überplanung einer zentral gelegenen und bereits baulich stark geprägten Fläche von nur ca. 0,6 ha Größe. Eine vertiefende Darstellung der Umweltbelange ist nicht erforderlich. Auf die Aufstellung eines Grünordnungsplans soll verzichtet werden.

Gemäß § 6 (1) Satz 4 hat die Gemeinde deshalb eine Ausnahme von der Verpflichtung zur Aufstellung eines Grünordnungsplans beantragt. Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb der Ortslage werden nicht beeinträchtigt. Mit Schreiben vom 26. Mai 2006 hat die Untere Naturschutzbehörde die Ausnahme erteilt.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

3.1 Allgemeines

Die Planungen des Vorhabenträgers sehen den Abriss der bestehenden Gebäude und einen Neubau mit einer Grundfläche von ca. 2.020 m² vor. Der bestehende Verbrauchermarkt wird von zur Zeit ca. 600 m² Verkaufsfläche auf ca. 800 m² Verkaufsfläche vergrößert. Daneben sind Ladenflächen für einen Textildiscounter, für Getränkehandel und Spirituosen, Bürobedarf, Drogerie sowie Bäcker und Fleischer mit Verkaufsflächen von insgesamt ca. 640 m² sowie ein Café vorgesehen (vgl. Exposé, Stand 31.03.2006).

Daraus ergibt sich in der Summe die festgesetzte maximale Verkaufsfläche von 1.500 m². Die zulässige Grundfläche wird mit 2.100 m² festgesetzt. Darüber hinaus sollen insgesamt ca. 100 Stellplätze vor Ort realisiert werden.

Das Vorhaben liegt im Schnittpunkt der Einkaufsachsen Norderstraße / Süderstraße und Bahnhofstraße / Friedrichstraße und damit an zentraler Stelle im Gemeindegebiet. Im Bereich Süderstraße / Karkloh gibt es darüber hinaus eine Einzelhandelsagglomeration aus Lidl, Edeka und Aldi mit zusammen rund 2.900 m² Verkaufsfläche. In der Norderstraße liegt ein weiterer großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Wandmaker) mit ca. 1.400 m² Verkaufsfläche.

Die beiden genannten weiteren Einzelhandelsstandorte verfügen über ein eigenständiges Gewicht und sind verkehrstechnisch gut bis sehr gut erschlossen. Die sonstige kleinteilige Einzelhandelsstruktur im Zentrum profitiert tendenziell von der Besucherfrequenz des Nahversorgungszentrums. Bei dem Vorhaben handelt es sich zudem um die Erweiterung eines bestehenden Marktes, so dass eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Ortszentrums nicht zu befürchten ist.

Das Vorhaben ist insbesondere durch die zentrale Lage und den vorgesehenen Nutzungsmix geeignet, die Attraktivität des Zentrums zu erhöhen und die Funktion der Gemeinde als Unterzentrum zu festigen und zu stärken. Die Nahversorgungssituation der Gemeinde Albersdorf wird mit Realisierung des Vorhabens seitens der Landesplanung als gesichert angesehen (vgl. Vermerk der Landesplanung IV 532 vom 03.03.2006).

Der engere Verflechtungsbereich der Gemeinde Albersdorf deckt sich im wesentlichen mit dem Amtsbereich. Ein erweiterter Verflechtungsbereich ergibt sich für die Gemeinden Nordhastedt, Welmbüttel, Süderdorf und Wrohm aufgrund der Wegebeziehungen zur Autobahn A 23.

Nächstgelegene Zentrale Orte sind Heide und Meldorf mit ca. 12 bis 15 km Entfernung sowie die Ländlichen Zentralorte Tellingstedt und Hanerau-Hademarschen in ca. 8 km Entfernung. Die Nachbargemeinden verfügen über qualifizierte Nahversorgungsangebote, so dass wesentliche Auswirkungen auf ihre Versorgungsfunktion nicht zu besorgen sind.

Nach § 47 der Gemeindeordnung sind Kinder und Jugendliche an Planungen, die die Interessen der Kinder und Jugendlichen berühren, zu beteiligen. Die Gemeinde Albersdorf veröffentlicht die Termine von Ausschusssitzungen zukünftig auch im Jugendtreff, um Kinder und Jugendliche über die Planungen der Gemeinde zu informieren. Ihnen steht das Beteiligungsverfahren nach BauGB offen.

3.2 Art der Nutzung

Der Zielstellung der Gemeinde entsprechend wird ein Sondergebiet –großflächige Einzelhandelseinrichtung, Nahversorgung- festgesetzt. Geplant ist nach den Plänen des Vorhabenträgers die Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes von 600 auf 800 m² Verkaufsfläche sowie die Ansiedlung weiterer Betriebe wie Textilwaren, Getränkehandel, Bürobedarf, Schreibwaren, Fleischer, Bäcker, Drogerie und ein Café mit dem Schwerpunkt Nahversorgung.

Im Sondergebiet –großflächige Einzelhandelseinrichtung, Nahversorgung- sind ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, -Verbrauchermarkt-, sonstige (nicht großflächige) Einzelhandelsbetriebe sowie ein Gastronomiebetrieb (Café) zulässig. Dazu zählen auch die für den Betrieb erforderlichen Lager-, Sozial- und sonstigen Nebenräume.

Die Summe der Verkaufsflächen darf 1.500 m² nicht überschreiten. Auf eine weitergehende Festsetzung von Mindest- oder Höchstmaßen einzelner Nutzungen wird verzichtet, da die Gesamtverkaufsfläche im wesentlichen maßgeblich für die städtebaulichen Auswirkungen ist. Die Nahversorgungsfunktion muss überwiegen.

3.3 Maß der Nutzung

Die zulässige Grundfläche wird entsprechend der Vorgaben des Vorhabenplans bei geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten mit 2.100 m² festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 3.000 m² überschritten werden, um den notwendigen Stellplatzbedarf realisieren zu können. Zulässig ist maximal ein Vollgeschoss. Ein Ausbau des Dachgeschosses ist nicht vorgesehen.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Eine Festsetzung der Bauweise erfolgt nicht, da die Bauweise durch die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) eindeutig definiert ist. Gebäudelängen im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig.

Die Baugrenzen folgen im wesentlichen dem Vorhabenplan. Der Vorbau im Norden wird etwas großzügiger gefasst, um geringfügige bauliche Erweiterungen zu ermöglichen. Der Vorbau im Süden wird ebenfalls weiter gefasst, um ggf. im Rahmen des Lärmschutzgutachtens erforderliche bauliche Anlagen berücksichtigen zu können.

Der für die Außengastronomie vorgesehene Bereich ist überdacht. Da es sich bei dem Dach um ein Teil des Hauptgebäudes handelt, wird dieser Bereich in die Baugrenzen einbezogen. Diese nähern sich dabei bis auf ein Meter der Grundstücksgrenze. Die Gemeinde übereignet den Bereich der angrenzenden Böschungskante auf den Vorhabenträger.

3.5 Grünordnung

Zum Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild sind innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten mindestens 10 heimische und standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Die Bäume sollen als Hochstamm mit einer Mindestqualität von 18 / 20 cm Umfang, 3 mal verpflanzt, errichtet werden. Die unversiegelte Pflanzfläche pro Baum muss mindestens 3,0 m² betragen und gegen Überfahren geschützt sein.

Zum Ausgleich für das Schutzgut Boden sind innerhalb der Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im südöstli-

chen Plangebiet heimische Gehölze (z. B. Schlehe, Weißdorn, Hundsrose, Pfaffenhütchen) anzupflanzen und dauernd zu erhalten. Je 100 m² Fläche sind mindestens 60 Sträucher (80 – 100 cm) zu pflanzen. Bei der Gesamtfläche von ca. 270 m² sind mindestens 160 Sträucher zu pflanzen.

Angrenzend an den Gehweg der Landesstraße 316 ist zur Abgrenzung des Fußwegbereichs von den Stellplätzen und zur Einfassung des Stellplatzbereichs ein 1 m breiter Streifen von Bebauung freizuhalten und mit immergrünen Bodendeckern oder heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

3.6 Örtliche Bauvorschriften, Erhaltungssatzung

Die Gemeinde Albersdorf verfügt für den zentralen Innenbereich über eine Gestaltungssatzung. Die Vorgaben der Gestaltungssatzung sind zu berücksichtigen. Abweichend von § 4 (1) sind Dachneigungen zwischen 16 und 25 Grad zulässig. Dies ist erforderlich, um die Höhenentwicklung des Daches zu begrenzen und die Proportionen des rund 24 m breiten Gebäudes zu bewahren. Eine Nutzung des Dachgeschosses ist nicht vorgesehen.

Die Gestaltungssatzung unterscheidet nach § 3 als Gebäudegrundtypen den Trauf- typ, den Zwerchgiebeltyp und den Giebeltyp. Dominierend ist für das Vorhaben mit der Firstrichtung parallel zur Friedrichstraße und der Ausgestaltung des Eingangsbereichs als Zwerchgiebel der Zwerchgiebeltyp mit vorwiegend liegendem Charakter.

Die Giebel zur Süderstraße und zur Erholungsstraße weichen von den Vorgaben der Gestaltungssatzung zum Giebeltyp ab. Das Angrenzen von 3 Straßenseiten ist jedoch ein Sonderfall, der von der Gestaltungssatzung so nicht berücksichtigt werden konnte. Zur Gestaltung eines Zwerchgiebeltyps mit vorwiegend liegendem Charakter ist die Abweichung an den beiden baulich untergeordneten Giebelseiten erforderlich.

Der zugrunde liegende Bauentwurf (Stand 06.06.2006) des Vorhabenträgers erfüllt die Anforderungen an einen symmetrisch gegliederten Gesamteindruck gemäß § 7 (4) der Gestaltungssatzung.

Die Gemeinde verfügt für den zentralen Innenbereich über eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 (1) Satz 1 und 2 zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes und zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Im Geltungsbereich der Satzung bedarf der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

3.7 Schallschutz

Zur Ermittlung der Schallimmissionen und Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens wurde ein Schalltechnisches Gutachten angefertigt (Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH, Projekt-Nr.: 97706ge01 vom 31.08.2006). Die Untersuchungen im Rahmen dieses Gutachtens ergaben, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch den Betrieb des Nahversorgungszentrums an allen Immissionsorten eingehalten oder unterschritten werden, sofern die folgenden Schallschutzmaßnahmen beachtet werden:

- Ausführung des Parkplatzes mit faserlosen Pflastersteinen oder alternativ mit glattem Asphaltbelag.
- Die Schalleistungsbeurteilungspegel für den Verflüssiger der PennyPack Kühlung sowie der Heizungsanlage dürfen 75 dB(a) bzw. 80 dB(A) nicht überschreiten.

Nachts werden Geräusche ausschließlich durch die PennyPack Kühlung und die Heizungsanlage verursacht. Die Berechnungen zeigen, dass die Beurteilungspegel an den nächstgelegenen Wohnhäusern mit den vorgegebenen Schalleistungsbeurteilungspegeln für die o. g. technischen Anlagen die Immissionsrichtwerte nachts an allen Immissionsorten unterschreiten.

Die Berechnungen zeigen ferner, dass auch für einen eingeschränkten Sonntagsbetrieb keine Überschreitungen von Immissionsrichtwerten zu befürchten sind.

Die oben genannten Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen. Nachtanlieferung oder Nachtbetrieb (zwischen 22:00 und 6:00 Uhr) ist nicht beabsichtigt und wurde nicht untersucht. Auch zur Minimierung der mit der Anlieferung verbundenen Geräuschemissionen soll auf eine Nachtanlieferung zwischen 22:00 und 6:00 Uhr verzichtet werden.

4. Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung soll von dem im Nordosten des Plangebietes liegenden Kreisverkehrsplatz aus erfolgen. Voraussetzung für die Anbindung ist eine Aufweitung des Kreisels. Durch den Abbruch des Gebäudes Ramundt besteht hierzu nunmehr die Möglichkeit.

Es liegt eine Konzeptskizze des Landesbetriebs für Straßenbau und Verkehr (LBV-SH) vor. Die Erweiterung des Kreisverkehrsplatzes wurde im erforderlichen Umfang als öffentliche Verkehrsfläche berücksichtigt. Innerhalb der Sondergebietsfläche ist ein Aufstellbereich von 10 m für ein- und ausfahrende Fahrzeuge sicherzustellen.

Eine weitere Zufahrt ist von der Erholungsstraße aus im Südwesten des Plangebiets vorgesehen. Über diese Zufahrt erfolgt der Anlieferungsverkehr für den Verbrauchermarkt. Darüber hinaus dient sie als weitere Zufahrtsmöglichkeit für Pkw.

Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie - soweit möglich und nicht durch Gebäude überbaut - innerhalb der Baugrenzen werden insgesamt ca. 100 Stellplätze errichtet. Gemäß Stellplatzerlass ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe 1 Stellplatz für 10 bis 20 m² Verkaufsnutzfläche erforderlich. Dies entspricht bei einer zulässigen Verkaufsfläche von 1.500 m² 75 bis 150 Stellplätzen.

5. Technische Infrastruktur

5.1 Versorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das zentrale Leitungsnetz des Wasserverbandes Süderdithmarschen in Nindorf sichergestellt. Der Umbau bzw. der Neuanschluss an das Wasserversorgungsnetz ist rechtzeitig mit dem Wasserverband abzusprechen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung (1.600 l / min über 2 h) ist sicherzustellen. Löschwasserhydranten sind innerhalb der angrenzenden Straßenverkehrsflächen vorhanden.

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die E.ON-Hanse AG. Auf den Flurstücken 135/6 und 137/11 sind Stromversorgungskabel vorhanden, die im Zuge der Baumaßnahme zu verlegen sind. Eine Ersatztrasse kann innerhalb des Straßenraums der Süderstraße und südlich des (Arzt-) Gebäudes über den ZOB verlaufen.

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

5.2 Entsorgung

Der Anschluss von Schmutz- und Niederschlagswasser an die im Straßenraum vorhandene öffentliche Kanalisation soll in enger Abstimmung mit der Abwasserentsorgung Albersdorf erfolgen.

Sofern im Rahmen der Neubaumaßnahme Gewerbebetriebe mit erhöhtem Fettanteil im Abwasser geplant sind, ist eine entsprechend dimensionierte Abscheideranlage für Fette gemäß DIN 4040 vorzuhalten und zu betreiben.

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

6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger wird vor Satzungsbeschluss die Verfügbarkeit über beide Grundstücke vertraglich sichern. Die Übertragung der öffentlichen Verkehrsfläche für die Erweiterung des Kreisverkehrs bedarf der weiteren Abstimmung zwischen LBV-SH, Gemeinde und Vorhabenträger.

Über das Plangebiet verlaufen Leitungen der E.On-Hanse. Die Leitungen sind voraussichtlich im Zuge der Baumaßnahme zu verlegen. Der Vorhabenträger wird eine alternative Trassenführung über das Grundstück mit der E.On-Hanse abstimmen.

7. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 6.000 m². Es gliedert sich wie folgt:

| | | |
|--|----------------------------|----------------|
| Sondergebiet –Einzelhandel, Nahversorgung- | 5.890 m ² | 98,3 % |
| davon Stellplätze | 2.840 m ² | |
| davon Anpflanzung (Ausgleich) | 270 m ² | |
| davon sonstiges Pflanzgebot | 60 m ² | |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 100 m ² | 1,7 % |
| Gesamt: | 5.990 m² | 100,0 % |

8. Durchführungsvertrag und Kosten

Die Gemeinde schließt mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans. Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

Der Durchführungsvertrag regelt insbesondere die Übertragung der Erschließung der öffentlichen Verkehrsfläche (innerhalb des Plangebietes) mit den dazugehörigen Spezifikationen.

Notwendige Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans werden Bestandteil des Durchführungsvertrages. Auflagen des vom Vorhabenträger beizubringenden Schallgutachtens sind zu berücksichtigen und sachgerecht umzusetzen.

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 liegt im Zentrum der Gemeinde Albersdorf zwischen Friedrichstraße (L 316) im Norden, Erholungsstraße im Westen, Bürgermeister-Golz-Platz im Süden und Süderstraße (L 316) im Osten.

Es umfasst die Flurstücke 137/11 und 135/6 der Flur 5 in der Gemeinde und Gemarkung Albersdorf mit einer Größe von rund 6.000 m². Auf der Fläche befindet sich ein Verbrauchermarkt (Penny) sowie ein Hotel- und Gaststättenbetrieb (Ramundt).

Durch die Aufgabe und den Verkauf des Hotel- und Gaststättenbetriebes bestehen für den vorhandenen Verbrauchermarkt Erweiterungsmöglichkeiten. Seitens des Vorhabenträgers ist geplant, den vorhandenen Markt mit derzeit 600 m² Verkaufsfläche abzureißen und am selben Standort ein Nahversorgungszentrum zu errichten. Es soll neben einem vergrößerten Verbrauchermarkt auch Verkaufsflächen für weitere Einzelhandelsbetriebe und ein Café beinhalten.

Die Gemeinde unterstützt an dem zentralen Standort die Erweiterung des Verbrauchermarktes und die Arrondierung mit weiteren Einzelhandelsgeschäften, um die Versorgungsfunktion als Unterzentrum zu festigen.

Zu diesem Zweck wird ein Sondergebiet – großflächige Einzelhandelseinrichtung, Nahversorgung- in einer Größe von ca. 5.900 m² festgesetzt. Zur Erweiterung des vorhandenen Kreisverkehrsplatzes sind zudem 100 m² öffentliche Straßenverkehrsfläche vorgesehen.

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 werden nicht tangiert.

Das FFH-Gebiet ‚Riesewohld‘ befindet sich in mindestens 3 km Abstand zum Plangebiet. Das Tal der Gieselau in ca. 250 m Abstand zum Plangebiet ist als FFH-Gebiet zur Eintragung in die Liste vorgesehen. Es ist zudem 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).

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 Nutzung ergeben sich daraus nicht.

Der festgestellte Landschaftsplan weist ein Wohn- und Mischgebiet (Bestand) aus. Im Verkehrsraum der Süderstraße ist die Anlage einer Baumreihe geplant.

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 be-

schrieben und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet. Anlage 1 – Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen ist Bestandteil der Begründung.

Durch die im Rahmen der Bestandsaufnahme und Bewertung beschriebenen Minimierungsmaßnahmen können wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter weitgehend vermieden werden. Erhebliche und im folgenden näher zu berücksichtigende Umweltauswirkungen liegen bei den Schutzgütern Boden bzw. Bodenversiegelung und Landschaftsbild.

9.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

9.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit Realisierung des Vorhabens wird sich die Versiegelung des Plangebietes weiter erhöhen. Vorhandene Einzelbäume und Baumgruppen (Nadelbäume) können nur eingeschränkt erhalten werden.

Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes neue Pflanzungen vorgenommen, so dass die Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild und Boden zumindest mittelfristig vor Ort ausgeglichen werden können. Durch die Erweiterung des Kreisverkehrs besteht die Möglichkeit, die Verkehrssicherheit weiter zu erhöhen.

9.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die vorhandene Nutzung zunächst weiter bestehen. Eine geringfügige Nutzungsverdichtung ist dabei auch ohne weitere Planung im Bestand zulässig. Eine Beseitigung der vorhandenen Baumpflanzungen ist jederzeit möglich. Aufgrund der unzureichenden Größe und Ausstattung der Gebäude besteht mittelfristig die Gefahr eines Leerstandes im Ortszentrums.

9.2.3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

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. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

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‘.

9.2.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Ansiedlung des Sondergebiets großflächige Einzelhandelseinrichtung -Nahversorgung- erfolgt in einer bereits weitgehend bebauten zentralen Lage in der Gemein-

de. Durch die Umnutzung der innerörtlichen Fläche wird die Inanspruchnahme neuer, unversiegelter Flächen im Außenbereich vermieden.

Durch die zentrale Lage und die Einbindung in das öffentliche Nahverkehrssystem der Gemeinde (ZOB) werden Fahrten des motorisierten Individualverkehrs minimiert. Durch die Versiegelung der Verkehrsflächen wird eine Beeinträchtigung des Grundwassers ausgeschlossen.

Der Eingriff in das Landschaftsbild kann minimiert werden, wenn bestehende Bäume im Randbereich erhalten werden. Sie werden als Darstellung ohne Normcharakter in die Planzeichnung übernommen. Die raumbildende Wirkung bleibt durch die Lage im Blockinnenbereich bzw. durch die geringe Größe jedoch begrenzt, so dass ein zwingendes Erhaltungsgebot nicht erforderlich ist.

Angrenzend an den Gehweg der Landesstraße 316 ist zur Abgrenzung des Fußwegbereichs von den Stellplätzen und zur Einfassung des Stellplatzbereichs ein 1 m breiter Streifen von Bebauung freizuhalten und mit immergrünen Bodendeckern oder heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Über die Anfertigung eines Schallgutachtens, das derzeit erstellt wird, wird sichergestellt, dass Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen durch den Anlagen bezogenen Verkehr oder durch den Betrieb der Anlage nicht bestehen. Zur Minimierung der mit der Anlieferung verbundenen Geräuschemissionen soll auf eine Nachtanlieferung zwischen 22:00 und 6:00 Uhr verzichtet werden.

Die Gemeinde empfiehlt die Nutzung regenerativer Energien. Das geplante Gebäude ist aufgrund der Süddachfläche besonders für die Nutzung von Solarenergie geeignet. Die Umsetzung wird jedoch in das Ermessen des Eigentümers gestellt. Bauleitplanerischen Regelungsbedarf sieht die Gemeinde aufgrund der guten Rahmenbedingungen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) nicht.

9.2.3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsbedarf besteht gemäß der Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei den Schutzgütern Boden und Landschaftsbild.

Boden

Das Plangebiet weist durch die bestehenden Gebäude, Stellplatzflächen, Zufahrten und Hofflächen zur Zeit einen Versiegelungsgrad von ca. 75 % auf. Innerhalb des innerörtlichen Mischgebietes (§ 34 (2) BauGB) ist eine maximale Versiegelung von 80 % planerisch zulässig.

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mögliche Versiegelung beträgt einschließlich der öffentlichen Verkehrsfläche 5.200 m². Damit wird die bislang zulässige Versiegelung von 4.800 m² (80 %) um rund 400 m² überschritten.

Gemäß gemeinsamen Runderlass gilt der Ausgleich als hergestellt, wenn mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge und mindestens im Verhältnis 1 zu 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge

Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und z. B. zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt werden.

Bei sinngemäßer Anwendung werden rund 200 m² Ausgleichsfläche erforderlich. Zu diesem Zweck wird im südöstlichen Bereich des Plangebietes ein Pflanzgebot mit einer Fläche von rund 270 m² festgesetzt. Diese Fläche kann gemäß gemeinsamen Runderlass zu 75 % (200 m²) auf den Ausgleich angerechnet werden. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist damit ausgeglichen.

Innerhalb der Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im südöstlichen Plangebiet sind durch den Vorhabenträger heimische Gehölze (z. B. Schlehe, Weißdorn, Hundsrose, Pfaffenhütchen) anzupflanzen und dauernd zu erhalten. Je 100 m² Fläche sind mindestens 60 Sträucher (80 – 100 cm) zu pflanzen. Bei der Gesamtfläche von ca. 270 m² sind mindestens 160 Sträucher zu pflanzen.

Landschaftsbild

Innerhalb des Plangebietes und insbesondere auf Flurstück 135/6 (Ramundt) befinden sich Bäume. Dabei handelt es sich um zwei Bäume entlang der Südgrenze (die sonstigen Bäume liegen außerhalb des Plangebietes), eine Anpflanzung von Nadelbäumen auf der Hoffläche, zwei größeren Einzelbäumen südlich des Parkplatzes von Ramundt sowie um weitere kleinere Einzelbäume.

Die Nadelbaumpflanzung ist ökologisch wenig wertvoll, es ist nur von einer allgemeinen Bedeutung für Natur und Landschaft auszugehen. Eine Beseitigung ist (über den Ausgleich für das Schutzgut Boden hinaus) nicht zusätzlich ausgleichspflichtig. Auch bei den sonstigen Einzelbäumen handelt es sich um Anpflanzungen auf Privatgrundstücken, die aufgrund ihrer Lage und Größe nicht als landschaftsbestimmend einzustufen sind.

Eine Bedeutung kommt den Bäumen für das Schutzgut Landschaftsbild zu. Sie prägen den Hofinnenbereich und schließen Blickachsen, so dass trotz intensiver Bebauung der Eindruck einer durchgrünten Ortsmitte entsteht.

Der Eingriff in das Landschaftsbild kann minimiert werden, wenn bestehende Bäume im Randbereich erhalten werden. Sie werden als Darstellung ohne Normcharakter in die Planzeichnung übernommen. Die raumbildende Wirkung bleibt durch die Lage im Blockinnenbereich bzw. durch die geringe Größe jedoch begrenzt, so dass ein Erhaltungsgebot verzichtbar ist.

Zum Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild sind innerhalb des Stellplatzbereichs mindestens 10 heimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, um ein Mindestmaß an Durchgrünung im Ortszentrum weiterhin zu gewährleisten

Es sind heimische hochstämmige Laubbäume mit einer Mindestpflanzqualität von (18 / 20 cm, 3xv) zu verwenden. Die unversiegelte Pflanzfläche pro Baum muss mindestens 3,0 m² betragen und gegen Überfahren geschützt sein. Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen obliegt dem Vorhabenträger.

9.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde unterstützt an dem zentralen Standort die Erweiterung des Verbrauchermarktes und die Arrondierung mit weiteren Einzelhandelsgeschäften, um die Versorgungsfunktion als Unterzentrum zu festigen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen im Rahmen des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans neben der Nullvariante nicht.

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 Mai 2006 durchgeführt. Durch die Ingenieurgemeinschaft Sass und Kuhrt wurde zudem der vorhandene Bestand eingemessen und der Planung zugrunde gelegt.

Das Schallgutachten basiert auf den Bestimmungen der TA Lärm. Untersucht wurde, ob die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bei den meistbelasteten Wohnraumfenstern der umliegenden Gebäude eingehalten werden. Nachtbetrieb oder Nachtanlieferung ist nicht beabsichtigt und wurde nicht untersucht.

Der Landschaftsplan trifft umfangreiche Aussagen zur vorkommenden Fauna (vgl. Seite 90 ff Landschaftsplan). Jedoch werden überwiegend ausgewählte Flächen im Außenbereich beschrieben. Spezielle faunistische Aussagen zum Plangebiet liegen nicht vor.

Aufgrund der zentralen und verkehrlich stark frequentierten Lage wird jedoch davon ausgegangen, dass besonders schutzwürdige Arten im Plangebiet nicht vorkommen. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Tieren ist nicht zu erwarten. Auf eine gesonderte Bestandserhebung wurde deshalb verzichtet.

9.3.2 Monitoring

Die Einhaltung der Planfestsetzungen unterliegt der bauaufsichtlichen Kontrolle. Das Bauamt des Amtes KLG Albersdorf wird darüber hinaus die Planrealisierungen auf eine unvorhergesehene Entwicklung prüfen, wenn entsprechende Hinweise der Öffentlichkeit oder der Behörden vorliegen oder die Gemeinde bzw. das Bauamt sonst Kenntnis von unvorgesehenen Entwicklungen erlangt.

9.3.3 Zusammenfassung

Das Plangebiet umfasst die beiden Grundstücke Friedrichstraße 1 und 3 mit zusammen rund 6.000 m². Durch den Vorhabenträger ist geplant, die vorhandenen Gebäude abzureißen und am selben Standort ein Nahversorgungszentrum zu errichten. Es

soll neben einem vergrößerten Verbrauchermarkt auch Verkaufsflächen für weitere Einzelhandelsbetriebe und ein Café beinhalten.

Planerisch wird eine großflächige Einzelhandelseinrichtung mit überwiegend Nahversorgungsangeboten auf einer Grundfläche von maximal 2.100 m² und einer Verkaufsfläche von bis zu 1.500 m² festgesetzt. Daneben sollen ca. 100 Stellplätze errichtet werden.

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

Zum Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild sind innerhalb der Stellplatzfläche mindestens 10 heimische und standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Als Ausgleich für die zusätzliche Bodenversiegelung ist in der Südostecke des Plangebiets auf rund 270 m² Fläche eine Gehölzpflanzung vorzunehmen. Die durch das Vorhaben induzierten Eingriffe sind damit ausgeglichen.

Albersdorf, _____.____._____

Bürgermeister

10. Anlagen

10.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

10.2 Zusammenfassende Erklärung

10.3 Vorhabenplan und Exposé

10.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Verfahrensstand: § 10 BauGB, 13.06.2006

| Nr. | Schutzgut | Bestand | Beeinträchtigung, Umweltauswirkungen | Erheb- lichkeit | Minimierung (Mi), Ausgleich (A), Moni- toring (Mo) |
|------|-------------------|---|---|------------------------------|---|
| 7 a | Tiere | Im Innenbereich überwiegen Kul- turfolger; von einem wertvollen Tierbestand oder dem Vorkommen Roter-Liste-Arten ist nicht auszu- gehen. | Keine. | 0 0 = uner- heblich | - / - |
| 7 a | Pflanzen | Siedlungstyp: Wohngebiete und Gewerbegebiete mit geringer Strukturvielfalt (Quelle: LP). Auf den Freiflächen: Rasen und Einzelbäume, Anpflanzung von Nadelbäumen. | Verlust von Einzelbäu- men. | 0 | Mi: Erhalt von Bäumen im Randbereich, Pflanzung von heimischen Gehölzen. |
| 7 a | Boden | Naturraum: Heide-Itzehoer-Geest Boden: sandige Rosterde. Relief: Steigt von 24,5 m im Be- reich der Friedrichstraße auf ca. 27,5 am Bürgermeister-Golz-Platz. Hohe Versiegelung. | Zusätzliche Versiegelung. | 1 | A: Anpflanzung von Gehölzen. |
| § 1a | Bodenschutz | | | | |
| § 1a | Innenentwicklung | Lage im Ortszentrum. | - / - | 0 | -/- |
| § 1a | Bodenversiegelung | Versiegelungsgrad ca. 70 - 80 %. | Zusätzliche Versiegelung. | 1 | A: Gehölzpflanzungen. |
| § 1a | Umwidmung | Keine | - / - | 0 | -/- |
| 7 a | Wasser | GW: nicht untersucht; offene Gewässer: keine; Leitungen: innerhalb der öffentli- chen Verkehrsflächen; geplantes Wasserschutzgebiet. | Keine. | 0 | Mi: Versiegelung der Stellplatzflächen. |

| | | | | | |
|-----|---|--|--|---|---|
| 7 a | Luft / Klima | gemäßigt, feucht-temperiert ozeanisch, feuchtkühle Sommer, milde Winter; Westwindwetterlagen, häufige und starke Winde | Siedlungsspezifische Klimaabweichungen sind aufgrund zu geringer Siedlungsausdehnung zu vernachlässigen (Quelle LP). | 0 | Wald und Grünflächen im erweiterten Umgebungsbereich vorhanden. |
| 7 f | erneuerbare Energien | - / - | - / - | 0 | Mi: Empfehlung zur Nutzung erneuerbarer Energien. |
| 7 f | Energiesparen | - / - | - / - | 0 | Wärmeschutz gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV), Einbindung in ÖPNV. |
| 7 a | Landschaft | Ortslage ohne Landschaftsbildqualitäten. | „Grüne“ Prägung der Hoffinnenbereiche entfällt. | 0 | A: Pflanzung von heimischen Laubbäumen. Mi: Erhalt von Bäumen im Randbereich. Pflanzstreifen zur Abgrenzung des Plangebiets zur Landesstraße. |
| 7 a | Wirkungsgefüge der Schutzgüter nach Nr. 7 a | Versiegelung der Stellplatzflächen zum Grundwasserschutz; gleichzeitig Störung und Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen. | Gering, da bereits weitgehend versiegelt. | 0 | Mi: s. o. Boden / Wasser. |
| 7 c | Mensch | | | | |
| 7 c | Erholung | Hotel Ramundt. Gebiet mit besonderer Erholungseignung (Quelle: LRP). | Verlust an Ortsbildqualität. | 0 | - / - |
| 7 c | Gesundheit | - / - | - / - | 0 | - / - |
| 7 c | Bevölkerung | - / - | Stärkung der Nahversorgung | 0 | - / - |
| 7 e | Emissionen | Kundenverkehr, Be- und Entladung, Straßenverkehrslärm | Erhöhung des Kundenverkehrs. | 0 | Mi: Schallschutzgutachten und Verzicht auf Nachtanlieferung. |
| 7 e | Abfälle / Abwasser | Vorhandene Entsorgungssysteme. | Keine | 0 | - / - |
| 7 d | Kulturgüter | - / - | - / - | 0 | - / - |
| 7 d | Sachgüter | Elektrizitätsleitungen auf dem Grundstück | Verlegung oder Überbauung der Leitungen erforderlich. | 0 | - / - |

| | Plangrundlagen | | | | |
|-----|--|---|---|---|--------------|
| 7 b | FFH-Gebiete | In 250 m Abstand zum Plangebiet: Gieselau (zur Eintragung vorgesehen). Verbundsystem: Erhaltung und Entwicklung eines weitgehend naturnahen Talraums (Quelle: LRP). | Keine. | 0 | |
| 7 b | Euro. Vogelschutzgebiete | Keine. | - / - | 0 | |
| 7 g | Landschaftsplan | Baufläche. | - / - | 0 | |
| 7 g | Wasserrecht | geplantes Wasserschutzgebiet. | Erhöhte Anforderungen an Grundwasserschutz. | 0 | s.o. Wasser. |
| 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 und im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht bestehen.

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

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Bäume werden nicht als landschaftsbestimmend eingestuft. Unabhängig davon erfolgt ein Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild. Regelungen zur Nachanlieferungen sind im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen. Denkmalpflegerische Belange werden nicht tangiert.

Als anderweitige Planungsmöglichkeiten wurde der Erhalt und die Nachnutzung der historischen Immobilie angeregt. Die Gemeinde erwartet von der Umsetzung des Vorhabens zum einen eine Stärkung ihrer Nahversorgungsfunktion. Zum anderen wären zur Beseitigung bestehender Funktionsdefizite im Gebäudebestand erhebliche Investitionen erforderlich. Öffentliche Mittel für eine Umnutzung des bestehenden Gebäudes stehen nicht zur Verfügung. Insofern wird diese Möglichkeit von der Gemeinde nicht weiterverfolgt.

Albersdorf, _____.____._____

Bürgermeister

10.3 Vorhabenplan und Exposé