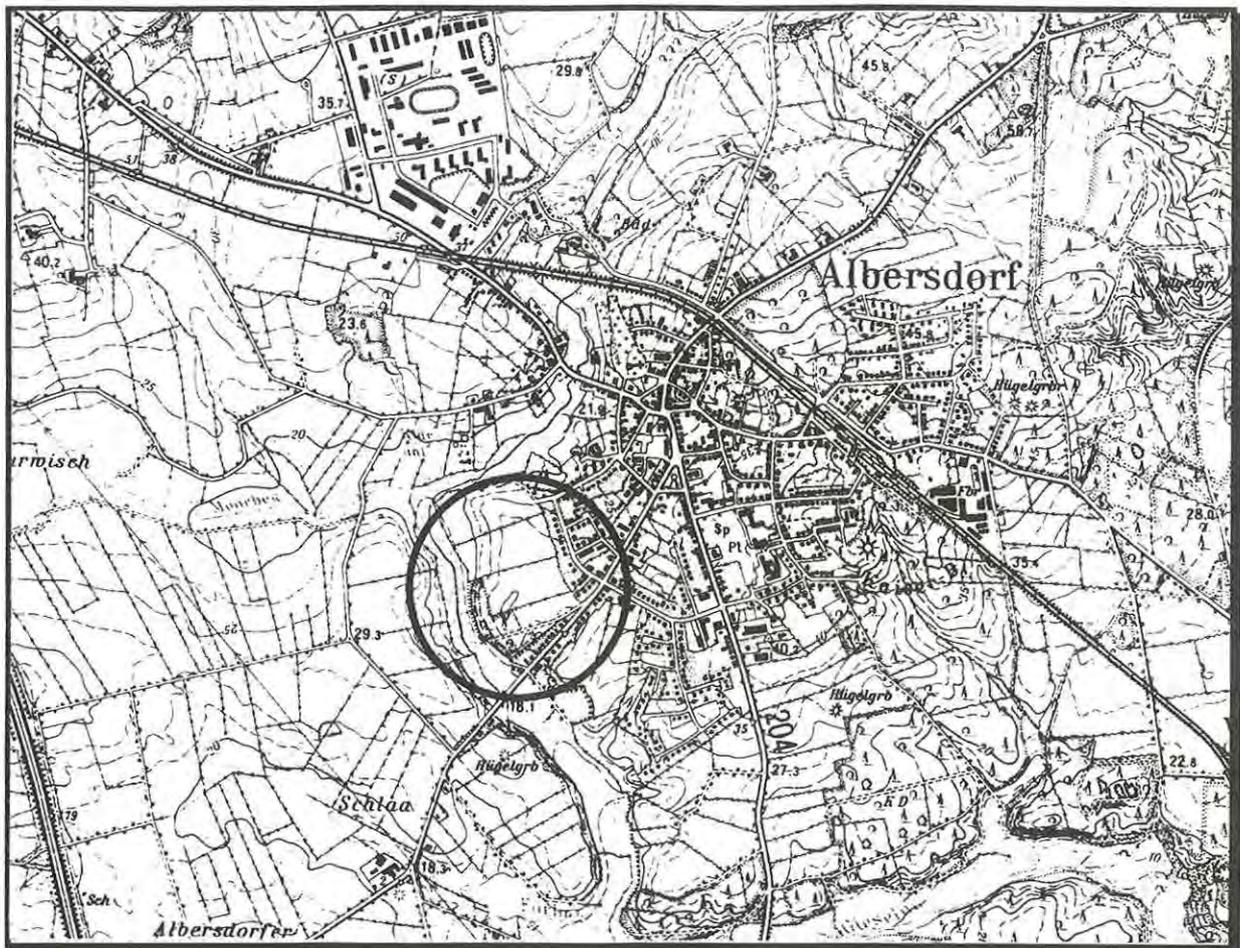


GEMEINDE ALBERSDORF

im Kreis Dithmarschen



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 18 - für das Gebiet südwestlich der Friedrich-Hebbel-Straße, nordwestlich der Mühlenstraße und nordöstlich der Gieselau, einschl. einer Teilfläche nordwestlich der Fr.-Hebbel-Str. und nordwestlich des Grünen Weges (Hohenkamp)

erstellt durch die LANDGESELLSCHAFT SCHLESWIG-HOLSTEIN
Kiel, den 4. November 1997

INHALT

I.	Grundlagen	
1.	Planungsanlaß und allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	2
2.	Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
3.	Planerische Grundlagen	3
II.	Bestand	
1.	Bisherige Nutzung	4
2.	Geländebeziehungen, Bodenbeschaffenheit, Altlasten	4
3.	Zustand von Natur und Landschaft, Freiflächen	4
III.	Städtebauliche Planungen und Festsetzungen	
1.	Entwicklung des Planentwurfes	5
2.	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
3.	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	7
4.	Erschließung	8
5.	Grünordnung	9
5.1.	Ausgleichsflächen	10
5.2.	Eingriffs- und Ausgleichsberechnung	10
6.	Örtliche Bauvorschriften	11
7.	Immissionsschutz	11
IV.	Bodenordnung	11
V.	Städtebauliche Werte	12
VI.	Ver- und Entsorgung	13
1.	Wasser	
2.	Elektrizität	
3.	Gas	
4.	Brandschutz	
5.	Abwasser	
6.	Abfall	
VII.	Kosten der Erschließung nach § 127 BauGB	14

I. Grundlagen

1. Planungsanlaß und allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Albersdorf beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 Flächen für Wohnbebauung auszuweisen, um den vorherrschenden dringenden Wohnbedarf zu decken. Die Erweiterung im südwestlichen Anschluß an die bebaute Ortslage wird notwendig, da die vorhandenen Bebauungsgebiete realisiert worden sind. Durch den Bebauungsplan Nr. 18 werden max. 140 Wohneinheiten erwartet. Die Größe des Plangebietes wurde notwendig, um dem vorhandenen Bedarf an Wohnbauland für weitere 8-10 Jahre zu decken und um eine wirtschaftliche Lösung der Erschließungsmaßnahmen zu gewährleisten.

Zu diesem Zweck hat die Gemeindevertretung am 18.02.1997 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 18 für das Gebiet südwestlich der Friedrich-Hebbel-Straße, nordwestlich der Mühlenstraße und nordöstlich der Gieselau, einschl. einer Teilfläche nordwestlich der Fr.- Hebbel- Str. und nordwestlich des Grünen Weges (Hohenkamp) aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, dessen 2. Änderung vorgeschaltet zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt wurde.

Auch im vorliegenden Landschaftsplan ist dieser Bereich für die Ortserweiterung vorgesehen worden.

Südwestlich des heutigen Siedlungskernes soll durch den Bebauungsplan Nr. 18 eine Weiterentwicklung des Ortes und dessen Abschluß zur freien Landschaft hin stattfinden, die die Vorgaben der Topographie und des Landschaftsbildes ebenso berücksichtigt wie Kriterien für ein ökologisches Grundkonzept des Bebauungsplanes.

Hierbei sollten naturnahe Grün- und Freiraumgestaltung neben der Einbeziehung der topographischen Lage (Südwesthänge) ebenso eine entscheidende Rolle spielen, wie auch die Berücksichtigung von Standards und weitergehenden Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung und zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes.

Wichtig war der Gemeinde allerdings, hier kein Gebiet für besondere Einkommenschichten von Bauinteressierten zu schaffen, die später nicht in die Gemeinde integriert werden, sondern unter behutsamer Einfügung in das vorhandene Landschaftsbild ein Baugebiet zu schaffen, welches ökologische Grundgedanken enthält und diese soweit wie planungsrechtlich möglich, in den Bebauungsplan einzubringen.

2. Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der bebauten Ortslage der Gemeinde Albersdorf nahe der Kreisstraße K34.

Der Geltungsbereich umfaßt im wesentlichen die Flurstücke 96/30, 94/4, 93, 92, 96/49, 91/1, 89, 119/1 und 122 der Flur 9 der Gemarkung Albersdorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 18 wird begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Westen durch das Tal der Gieselau,
- im Süden durch die nordwestliche Bebauung der Mühlenstraße (K 34),
- im Osten durch die westliche Bebauung der Friedrich- Hebbel- Str.

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 beträgt ca. 15,5 ha, hiervon entfallen auf die Waldfläche im südwestlichen Planbereich 3,0 ha, auf die zu bebauenden Flächen ca. 8,0 ha.

3. Planerische Grundlagen

Ein Bebauungsplan sollte gem. § 8 BauGB aus einem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Albersdorf ist am 28.01.1985 genehmigt worden. Hier ist die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 18 noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Somit ist eine Entwicklung aus dem bestehenden Flächennutzungsplan nicht möglich. Die Gemeindevertretung hat deshalb am 15.02.1994 beschlossen, den betreffenden Teil des Flächennutzungsplanes zu ändern. Diese Änderung wurde in Form der 2. Änderung dem B-Plan-Verfahren vorgeschaltet durchgeführt.

Der Landschaftsplan für die Gemeinde Albersdorf weist die zu überplanende Fläche nicht als 'Tabu'-Fläche für eine weitere Siedlungsentwicklung aus, d. h., diese Fläche ist als Eignungsfläche für eine bauliche Entwicklung der Gemeinde einzustufen.

Das Tal der Gieselau ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Das bestehende Waldgebiet im Hangbereich der Gieselauniederung soll in nördlicher Richtung durch Aufforstungen ergänzt werden. Der grundsätzlichen Forderung des Landschaftsplanes nach einer landschaftsverträglichen, restriktiven Siedlungsentwicklung wird durch die vorliegende Baugebietsausweisung Rechnung getragen.

Parallel und in enger Abstimmung zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Dieser hat Maßnahmen vorgeschlagen, die zum Teil als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden sind.

II. Bestand

1. Bisherige Nutzung

Die überplante Fläche besteht zum großen Teil aus Acker- und Grünland, welches derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Auf den höher gelegenen Flächen direkt am heutigen Ortsrand wird Getreide angebaut, zur Niederung der Gieselau hin, werden die Flächen als Grünland bewirtschaftet. Eine Fläche war vorhandener Nadelwald, der gerodet wurde und durch Laubwald-Mischbestand ersetzt werden soll.

2. Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Altlasten

Das Relief der Fläche ist als bewegt zu bezeichnen. Die absoluten Höhen liegen auf den höher gelegenen und für die Bebauung vorgesehenen Flächen zwischen fast 30 m bis knapp 22 m ü. NN. Das Gelände fällt kontinuierlich von Südosten nach Nordwesten um insgesamt rd. 8 m ab. Richtung Westen und Nordwesten fällt diese Hochfläche dann mehr oder weniger steil 7 - 13 m tief in den Talraum der Gieselau ab, der im Mittel Höhen um die 16 m ü. NN aufweist. Nach Süden hin fällt das Gelände abrupt über eine Abbruchkante 2 - 10 m tief zur Mühlenstraße ab.

Als Bodenart herrscht sogenannte sandige Rosterde vor, die mehr oder weniger wasserdurchlässig ist. Aufgrund des hohen Grundwasserpegels in Teilbereichen und Lehmanten im Boden ist eine vollständige Versickerung des Oberflächenwassers jedoch nicht möglich. Nach den Erfahrungen auf den Nachbargrundstücken ist eine Bebaubarkeit hinreichend gegeben. Beide genannten Sachverhalte wurden durch Baugrundbegutachtungen durch das Ing.-Büro Rohwedder, Albersdorf, bestätigt.

Altlasten sind nicht bekannt.

3. Zustand von Natur und Landschaft, Freiflächen

Baulich genutzte Flächen gibt es nur im Randbereich des Plangebietes, außerhalb des Geltungsbereiches an der Mühlenstraße und der Friedrich-Hebbel-Straße.

Die überplante Fläche stellt sich relativ offen dar und geht im Südwesten in eine Waldfläche über, die in Hanglage zum Tal der Gieselau liegt. Die Fläche ist durch Knicks gegliedert, die weitgehend erhalten werden sollen. Der vorhandene Baumbestand des Waldes ist im Vorfeld der Planung gerodet worden und soll nun durch Laubwald-Mischbestand neu aufgeforstet werden.

III. Städtebauliche Planungen und Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen dazu, die in Abschnitt I. dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke einer Planung umzusetzen und planungsrechtlich abzusichern. Sie sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Welche städtebaulichen Ziele und Zwecke mit den Festsetzungen erreicht werden sollen und welche privaten und öffentlichen Belange bei der Verwirklichung der Festsetzungen zu berücksichtigen sind, wird im folgenden für die wesentlichen Festsetzungen dargelegt.

1. Entwicklung des Planentwurfes

Grundgedanke war, wie oben schon dargelegt, die Entwicklung eines Baugebietes, welches sich nicht durch ein Höchstmaß an baulicher Ausnutzung, sondern durch ein integriertes Konzept auszeichnet. Landschaftsökologische Faktoren sollten in dem städtebaulichen Konzept klar erkennbar sein.

So wurde in enger Abstimmung und Zusammenarbeit mit der Grünordnungsplanung ein Strukturkonzept entwickelt, welches folgende Funktionsräume miteinander verbinden sollte:

- kostengünstige, flächensparende Erschliessungskonzepte
- fußläufige Verbindungen und Anbindung an bestehende Bereiche
- Minimierung der Versiegelung zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes
- Erhalt von Knicks und Gehölzstreifen
- Anordnung einer zentralen Park-/Spielplatzfläche
- Entwicklung von Grün- und Ausgleichsflächen
- Entwicklung einer Laubwald-Mischbestand Fläche
- Entwicklung und Einarbeitung eines Verkehrsberuhigungskonzeptes
- Schaffung von „Naturerlebnisräumen“ am Rande des Gieselautales

Unter Berücksichtigung der o.g. Aspekte wurden im Vorfeld des Planverfahrens mehrere städtebauliche Alternativen für das Plangebiet erarbeitet und in den entsprechenden Gremien erörtert.

Darüber hinaus fanden zwei öffentliche Bürgerinformationen statt, die zum Ziel hatten, die Akzeptanz der Bevölkerung von Albersdorf für die Weiterentwicklung ihres Ortes zu schaffen.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den (abgestimmten) Vorgaben der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Wohnbauflächen als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des Abs. 3, § 4 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Die hier genannten Nutzungen hält die Gemeinde in diesem Gebiet für nicht geeignet, da sie im Falle der Gartenbaubetriebe - sehr flächenintensiv sind, - im Falle der Tankstellen - diese sich mit der Schutzbedürftigkeit des Wohnens, aber auch mit den gestalterischen Ansprüchen an dieses Gebiet nur sehr schwer in Einklang bringen ließen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung sollen ebenfalls auch ausnahmsweise nicht zulässig sein, da sie dem Grundgedanken des Plangebietes der Gemeinde nicht entsprechen und zusätzlichen, nicht gewünschten Verkehr in das Gebiet ziehen würden.

Das städtebauliche Konzept ist so aufgebaut, daß für Bevölkerungskreise mit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen hier Bauland zur Verfügung gestellt werden kann. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum, in der Nähe zur Stadt Heide, sollen hier vorwiegend freistehende 'Einfamilienhäuser' errichtet werden.

Entsprechend dem ökologischen Grundkonzept und der Forderung des § 1 BauGB sparsam mit Grund und Boden umzugehen, aber auch um dem 'schmaleren Geldbeutel' die Möglichkeit zu geben Bauland zu erwerben, ist neben der Zulässigkeit von Doppelhausbebauung ebenso an die Ausweisung von Flächen für eine Reihen- oder Kettenhausbebauung gedacht worden.

Generell ist nur eine eingeschossige (offene) Bauweise zugelassen. Ausnahmen bilden die Flächen F 3a-3c (mit der Festsetzung für Hausgruppen) und die Fläche F 12, - hier ist eine maximal II - geschossige Bauweise (als Höchstgrenze) zugelassen.

Zur Vermeidung einer das Orts- und Landschaftsbild störenden Höhenentwicklung der Gebäude ist die Firsthöhe beschränkt worden (vgl. Ziff. 2.4 Text - Teil B -). Um einer städtebaulich verträglichen Höhenentwicklung gerecht zu werden - Lage am Ortsrand; Einfügen in das Landschaftsbild - hat die Gemeinde Festsetzungen getroffen, die eine ungewollte Höhenentwicklung vermeiden. So sind Festlegungen für die Erdgeschoßfußbodenhöhe ebenso wie für Wandhöhen im Traufbereich und die Firsthöhe getroffen worden. Bauliche - nicht gewollte - Auswüchse sollen somit verhindert werden.

Gerade auch im Bereich der westlichen Planbereichsgrenze sind auf Grund der Topographie (abfallendes Gelände) weitergehende Firsthöhenbegrenzungen getroffen worden, um zu gewährleisten, daß sich besonders in diesem Bereich, Gebäude in die Landschaft einfügen (Flächen F 4 und F6).

Nicht festgesetzt wurde die Hauptfirstrichtung - um die Grundstückserwerber nicht zu sehr einzuschränken -, jedoch wurde angestrebt, einen Großteil der Grundstücksflächen unter besonderer Berücksichtigung der Möglichkeiten für die Nutzung von Sonnenenergie auszurichten (Südwest-Lage).

Um eine 'Übernutzung' und damit baulichen Auswüchsen im Rahmen der Festsetzungen entgegenzuwirken, aber auch um die mit zunehmenden Wohneinheiten auf einem Grundstück eine entscheidendere Rolle spielende Frage der Unterbrin-

gung des ruhenden Verkehrs gerecht zu werden, wurde die zulässige Zahl der Wohneinheiten (zwei je Einzelhaus; eine je Doppelhaushälfte; eine je Reiheneinheit) begrenzt. Ausnahme bildet hier ebenfalls die Fläche F 12, da hier mehrere Wohneinheiten geplant sind (max. 16).

Als Reihenhäuser werden hierbei 'Hausscheiben' mit einer Breite von 5 bis 6,5 m angesehen, die bei mindestens drei zusammenhängenden Einheiten, je Hausscheibe eine eigene Erschließung haben müssen. Sie dürfen aus den o.g. Gründen jeweils nur eine Wohneinheit beinhalten.

Mit Ausnahme von drei Teilflächen auf denen eine GRZ von 0,3-0,4 festgesetzt wurde (da diese vorgeschlagene, kleinere Grundstücke vorsehen) ist im übrigen die GRZ auf 0,2 bis 0,25 festgesetzt worden, um einer zu starken Verdichtung des Gebietes bzw. Versiegelung der Flächen ('Schutzgut Boden') entgegen zu wirken. Ausreichende Möglichkeiten zur Bebauung sind in allen Fällen gegeben.

Aus dem eben genannten Grund ist auch die Möglichkeit, die nach § 19 Abs. 4 BauNVO gegeben wäre, die festgesetzten GRZ-Werte durch Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten überschreiten zu dürfen, ausgeschlossen worden. Zulässig ist jedoch eine Überschreitung durch Nebenanlagen. Zusätzlich ist noch eine Ausnahmeregelung aufgenommen worden, wonach die zul. GRZ durch Garagen und überdachte Stellplätze überschritten werden darf, wenn deren Dächer als bepflanzte Dächer hergestellt werden.

Die zukünftigen Erwerber (und ihre Architekten) sind also angehalten, sorgfältigst zu planen, die Versiegelung auf ein vernünftiges Maß zu beschränken und somit dem konzeptionellen Grundgedanken der Planung zu entsprechen.

3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Im Gegensatz zu der Möglichkeit, die die neue Landesbauordnung Schleswig-Holstein bietet (30 m³ umbauter Raum ist genehmigungsfrei), vertritt die Gemeinde Albersdorf die Auffassung, daß Nebenanlagen **im Sinne von kleineren, Nebenzwecken dienenden Gebäuden** mit max. 9 m² Grundfläche und max. 20 m³ umbauten Raum zulässig sein sollen, da 30 m³ - Gebäude, zusätzlich auf immer kleiner werdenden Grundstücken, unverhältnismäßig erscheinen und die städtebauliche Ordnung stören.

Zudem dürften die Funktionen, die für solchartige Nebenanlagen auf die Gartenutzung, bzw. -bewirtschaftung beschränkt wurden (Geräteschuppen, etc.), auch mit Anlagen zu erfüllen sein, die diese Größenordnung haben. Insofern wurde als textliche Festsetzung 4.3 die entsprechende Einschränkung aufgenommen.

Andere, untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Einschränkung nicht betroffen!

Garagen - hierzu zählen auch 'Carports' als **überdachte Stellplätze** - und Stellplätze sowie die, o.a. Nebenanlagen zur Gartenutzung, bzw. -bewirtschaftung, müssen zum Schutz der vorhandenen Knicks und der neuen Gehölzpflanzungen einen Mindestabstand von 3,00 m zu diesen einhalten.

Garagen und überdachte Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zu den Verkehrsflächen aufweisen, um eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen. Sie müssen also in der Regel im Zusammenhang mit den Wohngebäuden erstellt werden. Die Ausbildung der Flächen für Stellplätze sowie deren Zufahrten ist auf bestimmte Materialien mit durchlässiger Oberfläche oder die Ausbildung als wassergebundene Fläche beschränkt. Hiermit soll einem zu hohen Versiegelungsgrad entgegengewirkt und das ökologische Bewußtsein der Bewohner geschärft werden. Eine Vollversiegelung dieser Flächen ist auch mit Blick auf das Landesnaturschutzgesetz nicht tragbar. Aus diesem Grunde darf gem. Festsetzung 2.1 die zulässige überbaubare Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten nicht überschritten werden.

Windkraftanlagen als Nebenanlagen, sind - nicht zuletzt aus gestalterischen und landschaftsschützenden Gründen - nicht zugelassen.

4. Erschließung

Das Plangebiet wird von drei Punkten aus verkehrsmäßig erschlossen. Im Nordosten erfolgt die Anbindung an den 'Grünen Weg'. Dieser grenzt dann unmittelbar an die Friedrich-Hebbel-Straße, von dieser erfolgt im südlichen Bereich eine weitere Anbindung an das Plangebiet.

Die dritte Anbindung erfolgt von Süden, von der K 34, der Mühlenstraße aus.

Grundgedanke der Erschließung war, das verkehrsmäßige Aufkommen möglichst gleichmäßig zu verteilen (keine Überlastung einzelner Punkte).

Von der Haupteerschließungsachse aus gehen zwei 'Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung' in das Plangebiet hinein. Diese enden jeweils in einem Wendehammer und sind miteinander über fußläufige Wege verbunden. Diese Erschließungsform wurde gewählt, um einerseits einen weiteren Knickdurchbruch zu vermeiden und andererseits Wohnbauflächen gruppenförmig anordnen zu können, um damit Räume zu schaffen. Somit wird auch Durchgangsverkehr vermieden.

Die Profile der Erschließungsstraßen und -wege sind bewußt auf Mindestmaße reduziert worden, um den Versiegelungsfaktor so gering wie möglich zu halten und die verkehrsberuhigende Wirkung zu unterstützen.

Für die Ausbildung ist bis auf die Straße „A“, wo ein, in Teilbereichen zwei seitliche Fußwege angeordnet sind, das Mischungsprinzip vorgesehen. Hier sollen alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sein; verschiedenfarbige Pflasterungen, Rinnenausbildung etc. können allerdings einzelne Bereiche voneinander abgrenzen. Die Straßen (Wohnwege) B und C sind als 'Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung' festgesetzt worden; diese Bereiche sollen besonders gestaltet werden. Grundlage ist ein Verkehrsberuhigungskonzept, welches zeitgleich mit der Planung des Bebauungsplanes erarbeitet worden ist. Dieses wird in die Erschließungsplanung einfließen und im Detail noch konkretisiert und abgestimmt werden. Das gesamte Plangebiet soll als 'Tempo-30'-Zone gewidmet werden. Der 'Grüne Weg' wird mit einer 4,75 m breiten Fahrbahn und beidseitigem Fußweg an den Planbereich angeschlossen.

Verbunden werden diese einzelnen Bereiche durch Fuß-/Radwege. Alle Fußwege sind ausdrücklich auch für die Nutzung durch Radfahrer vorgesehen. Diese Flächen sollten zumindestens zu 50 % mit wasserdurchlässiger Oberfläche hergestellt werden.

Öffentliche Parkplätze sind im Straßenraum bereits festgesetzt worden. Dieses wurde notwendig um das verkehrsberuhigende Konzept festzuschreiben. Insgesamt sind 40 Parkplätze vorgesehen worden. [Gem. EAE '85 sind für dieses Gebiet ca. 31 öffentliche Parkplätze nachzuweisen; die Zahl 40 ist damit ausreichend.]

Sichtdreiecke wurden, bezogen auf die untergeordneten Straßen, nicht aufgenommen. Sie sind aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens und der besonderen Bedeutung als verkehrsberuhigte Bereiche für die Verkehrssicherheit nicht erforderlich. Die Sichtdreiecke im Bereich der Hauptschliessungstr. „A“/K 34 und „A“/„Grüner Weg“ sind im Plan eingetragen. Sie sind von Bebauung und Bepflanzung (> 0,70 m) freizuhalten.

Im Übergangsbereich vom nördlichen zum südlichen Baugebiet ist eine Fläche für die Anlage eines Kinderspielplatzes und eine Parkanlage vorgesehen; diese fügt sich in die landschaftliche Situation und soll entsprechend gestaltet werden. - [Näheres s. GOP. + Gehölzliste]

5. Grünordnung

Durch die geplante Maßnahme wird in Natur und Landschaft eingegriffen. Im Rahmen eines Grünordnungsplanes wurde eine Ermittlung des Eingriffes und des notwendigen Ausgleichs vorgenommen (vgl. Pkt. 5.2). Maßnahmen zur Vermeidung, bzw. Minimierung des Eingriffes wurden dabei berücksichtigt.

Die übernahmefähigen, d.h. städtebaulich relevanten Maßnahmen des Grünordnungsplanes und die Entwicklungsziele für die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden. Hierzu gehören auch die Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Forderung, daß auf jedem Grundstück mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Hier wurde eine zusätzliche Größenordnung eingefügt, so daß dies je 75 m² versiegelte Grundfläche zu erfolgen hat. Diese Maßnahme korrespondiert wieder mit dem ökologischen Grundgedanken des Plans und der Maßgabe zur Herabsetzung der Versiegelungsrate (Vermeidungsgebot).

Die öffentlichen Flächen mit der Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern dienen dem Gesamtkonzept der Durchgrünung und sind aus gestalterischen Gründen von besonderer Bedeutung.

Die Vorgabe der 'Artenliste' (s. Tab. nächste Seite) wurde aufgeführt, um eine Richtschnur für die Pflanzungen im Geltungsbereich zu haben. Sie hat somit auch einen Selbstbindungszweck für die Gemeinde bezüglich der öffentlichen Flächen und dient auch den Privaten als Leitlinie - läßt aber genügend Alternativen offen.

Die Festsetzungen der GRZ von 0,2 bis 0,4 sollen dazu beitragen, die Versiegelung der Flächen so gering wie möglich zu halten.

Durch die Grün- und Maßnahmenflächen im Anschluß an die Wohngebiete konnte erreicht werden, daß der Ausgleich innerhalb des Plangebietes vorgenommen werden konnte. - vgl. Grünordnungsplan -.

Der Grünordnungsplan wird der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt.

5.1. Ausgleichsflächen

Die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzter Grundfläche stellt gem. § 7 Landesnaturschutzgesetz einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden muß.

Um diesen Ausgleichsforderungen gerecht zu werden sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 Ausgleichsflächen vorgesehen worden, die den Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Boden und Arten- und Lebensgemeinschaften abdecken sollen.

Neben den naturnahen Regenrückhalteflächen sollen in den Hangbereichen Streuostwiesen und extensiv genutzte Wiesenflächen entstehen.

Darüber hinaus ist eine umfangreiche Begrünung des Plangebietes vorgesehen. Anpflanzungen auf privaten Flächen ergänzen dieses Konzept.

- Näheres ist dem Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 18 zu entnehmen. Er ist als Anlage der Begründung beigefügt.

5.2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gemäß der Ausgleichsflächenberechnung des Grünordnungsplanes (Bestandteil der Begründung) wird eine Ausgleichsfläche von ca. 13.800 m² erforderlich.

Demgegenüber steht eine nachgewiesene Ausgleichsfläche von ca. 14.270 m², die innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen worden ist. Der Eingriff ist somit ausgeglichen worden (s. Berechnung n. Seite).

6. Örtliche Bauvorschriften

Zu einem gestalterisch ansprechenden, zu einem dörflichen und ursprünglich der Landschaft entsprechenden Erscheinungsbild beitragend, sind Festsetzungen hinsichtlich der Außenwand- und Dachmaterialien und -farben getroffen worden. Teilflächen der Außenwände sind jedoch auch in anderen Materialien zulässig.

Unter dem Gesichtspunkt des energiesparenden Bauens sind größere Flächenanteile z.B. aus Holz oder Holzhäuser insgesamt, nur auf den Flächen F 8 und F 9 zulässig. Die Gemeinde will damit ein diffuses Erscheinungsbild im Plangebiet, welches bedauerlicherweise durch einige Holzhaustypen immer noch ausgelöst wird, verhindern, zugleich jedoch die Möglichkeit zum Holzhausbau für Bauinteressenten im Plangebiet nicht völlig ausschließen.

Auch für den Bereich der Einfriedigungen sind Einschränkungen gemacht worden. Zum einen sind als straßenseitige Abgrenzungen in Anlehnung an den Grünordnungsplan nur Laubholzhecken zulässig, zum anderen sind auch Höhenbeschränkungen für die zwischen den Grundstücken liegenden Grenzen festgelegt worden; diese gelten jedoch nur für den Vorgartenbereich. Hiermit soll vermieden werden, daß „gestalterische“ Auswüchse der Bauherren zu Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes des Straßenraumes führen. Entsprechend der Gestaltung in anderen Bereichen von Albersdorf sind auch gering hohe Steinwälle (mit aufgesetzter Hecke) zulässig.

7. Immissionsschutz

Probleme aus Sicht des Immissionsschutzes wird es in diesem Plangebiet nicht geben. Immissionen könnten im Plangebiet lediglich von der K 34 ausgehen. Hiervon ist allerdings im vorliegenden Fall nicht auszugehen. Emissionen vom Gebiet selber auf die umgebende Bebauung sind ebenfalls nicht zu erwarten.

IV. Bodenordnung

Die größte Teil der Fläche des Baugebietes (ca.14,5 ha) ist im Besitz der Landgesellschaft Schleswig-Holstein mbH. Sie wird nach Abschluß der Erschließungsmaßnahmen die Bauflächen an die Käufer veräußern.

Die Flächen nördlich des Grünen Weges sind in privater Hand.

V. Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 umfaßt eine Fläche von **15,52 ha**. Diese Größe gliedert sich in ca. 0,92 ha private Wohnbaufläche und ca. 3,0 ha Waldfläche; Rest: 11,60 ha.

Diese **11,60 ha** unterteilen sich wie folgt:

- Baulandflächen 7,0 ha
- private Grünflächen 0,50 ha
- Verkehrsflächen 1,54 ha
- 'Maßnahmen'-Flächen 1,31 ha
- Grünflächen 1,23 ha
- Landwirtschaftl. Fläche 0,02 ha

Unter Berücksichtigung der Tatsache, daß die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen nicht verbindlich sind, läßt sich folgende (maximale) Ausnutzung gemäß den Festsetzungen des Textes - Teil B - errechnen:

- Einzelhausgrundstücke: 36 mit max 72 Wohneinheiten (WE)
realistischer Rechenwert: 55 WE
- Grundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser: 32, max 58 WE
realistischer Rechenwert: 40 WE
- Flächen nur für Doppelhäuser: 4, = 4 WE 4 WE
- Flächen für Hausgruppen: 21 + 1 mit max 21 + 16 = 37 WE
realistischer Rechenwert: 35 WE
- private Fläche für Einzelhäuser: 4, max 8 WE, realistisch: 6 WE

rechnerisch entstehen somit ca. 140 Wohneinheiten.

- Umgerechnet in Einwohnerwerte: 55 x 3 = 165 EW
- 40 x 3 = 120 EW
- 4 x 3 = 12 EW
- 35 x 2,5 = 88 EW
- 6 x 3 = 18 EW

Insgesamt also ca. 400 EW . Somit kann also mit einem maximalen Anstieg von ca. 350 bis 450 Einwohner gerechnet werden, wenn das gesamte Gebiet bebaut sein sollte. Dies entspräche, bei einer jetzigen Einwohnerzahl von 3551 einer Steigerung der Einwohnerzahl von ca. 10 - 12 %.

VI. Ver- und Entsorgung

1. Wasserversorgung

Die Gemeinde Albersdorf wird durch den Wasserbeschaffungsverband Süderdithmarschen mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

2. Elektrizität

Die Schleswig versorgt die Gemeinde mit elektrischer Energie.
Die noch vorhandenen Freileitungen werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in die Erde verlegt.

3 Gasversorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Gas kann durch die Schleswig erfolgen.

4. Brandschutzeinrichtungen

Für Feuerlöschzwecke und zur Wasserentnahme sind in den Erschließungsstraßen die erforderlichen Hydranten vorzusehen. Die Löschwasserversorgung regelt § 2 (1) Brandschutzgesetz vom 04.11.1984 in Verbindung mit dem Erlaß „Sicherstellung der Löschwasserverordnung und Löschwasserschau vom 27.11.1984, Amtsblatt Schleswig-Holstein, Seite 612“.

Der Löschwasserbedarf ist gemäß Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979 - IV 350 b - 166.30, abgedruckt im Amtsblatt Schleswig-Holstein, Seite 63, den Richtwerten des DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 - Löschwasserbedarf - zu entnehmen.

5. Abwasser

Regen- und Schmutzwasser werden in das vorhandene Trennsystem der Gemeinde Albersdorf eingeleitet. Dieses System wird von der AbwasserentsorgungsgmbH Albersdorf betrieben. Die notwendige Erweiterung der Kläranlage ist im Planungsverfahren und wird bis zur Fertigstellung der ersten Gebäude im Plangebiet betriebsbereit sein.

7. Abfallentsorgung

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

VII. Kosten der Erschließung

Für die Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes werden folgende nach dem derzeitigen Stand überschlägig ermittelte Ausbaurkosten einschließlich der anteiligen Ingenieurgebühren entstehen:

1. Erschließungsmaßnahmen gem. § 127 BauGB

Bau sämtlicher Straßen- und Fußweg- flächen einschl. Entwässerung	ca.:	2.550.000.- DM
Straßenbeleuchtung	ca.:	175.000.- DM
Regenrückhalteteiche	ca.	140.000.- DM
Straßenbegleitgrün und öffentliche Grünanlagen	ca.:	210.000.- DM
Insgesamt:	ca.:	3.075.000.- DM

2. Sonstige Erschließungsmaßnahmen

Schmutzwasserkanäle	ca.:	530.000.- DM
- (ohne Hausanschlüsse) -		
Wasserversorgung	ca.:	15.000.- DM
Kinderspielplatz - Ausstattung -	ca.:	70.000.- DM
Insgesamt:	ca.:	615.000.- DM

3. Zusammenfassung

Erschließungsmaßnahmen	ca.:	3.075.000 .- DM
Sonstige Erschließungsmaßnahmen	ca.:	615.000 .- DM
Gesamtkosten:	ca.:	3.690.000 .- DM

Die Gemeinde überträgt die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen gemäß § 124 BauGB einem Dritten.

Albersdorf, den 22. 07. 98



Gemeinde Albersdorf

Klaus Fred Joubly
Bürgermeister