

Gemeinde Albersdorf

(Kreis Dithmarschen)

Bebauungsplan Nr. 38 „Bahnhofstraße 24“

für das Gebiet

„südlich der Bahnhofstraße, östlich der Bebauung der Straße Brutkamp und nördlich der Bebauung Wulf-Isebrand-Straße bzw. Jägerstieg“

Aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Bearbeitungsstand: § 3 (2) und § 4 (2) BauGB, 28.11.2025
Projekt-Nr.: 25008

Entwurf der Begründung

Auftraggeber

Gemeinde Albersdorf
über Herrn Sven Köller
Hohenhörner Straße 10, 25725 Schafstedt

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 838 – 01, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
1.1	Lage des Plangebietes	1
1.2	Planungsanlass und -ziele	1
2.	Planerische Vorgaben	1
2.1	Landes- und Regionalplanung	1
2.2	Landschaftsplanung	4
2.3	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	5
2.4.	Innenentwicklung und Alternativenprüfung	6
3.	Erläuterung der Planfestsetzungen	7
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
3.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
3.3	Örtliche Bauvorschriften	8
3.4	Grünordnung	8
3.5	Artenschutz	8
3.6	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich	10
3.7	Immissionsschutz	11
3.8	Störfallbetriebe	11
3.9	Denkmalschutz	11
4.	Verkehrerschließung	11
5.	Technische Infrastruktur	12
5.1	Versorgung	12
5.2	Entsorgung	13
6.	Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse	14
7.	Kosten	14
8.	Flächenbilanzierung	14
9.	Anlagen	15
9.1	Biotoptypenbestandskarte	
9.2	Fachbeitrag Artenschutz	
9.3	Aktualisierung Innenentwicklungs- und Standortalternativen	
9.4	Baugrundbeurteilung	
9.5	Wasserhaushaltsbilanz (A-RW 1)	

Gemeinde Albersdorf

Bebauungsplan Nr. 38 „Bahnhofstraße 24“

für das Gebiet

„südlich der Bahnhofstraße, östlich der Bebauung der Straße Brutkamp und nördlich der Bebauung Wulf-Isebrand-Straße bzw. Jägerstieg“

Entwurf der Begründung

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

1.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 0,7 ha große Gebiet des Bebauungsplans Nr. 38 umfasst das Grundstück Bahnhofstraße 24 bzw. das überwiegende Teilstück von Flurstück 392 der Flur 7 in der Gemeinde und Gemarkung Albersdorf. Das Plangebiet befindet sich südlich der Bahnstrecke Heide (Holst) – Neumünster, südlich der Bahnhofstraße, östlich der Bebauung der Straße Brutkamp und nördlich der Bebauung Wulf-Isebrand-Straße bzw. Jägerstieg

Die Fläche ist im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde im Norden straßenbegleitend als gemischte Baufläche (MI) und im Übrigen als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

1.2 Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde Albersdorf beabsichtigt die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes. Die Gemeinde möchte den Bereich einer Nachnutzung zuführen und kurz- und mittelfristig Baugrundstücke im Innenbereich bereitstellen.

Die Erschließung erfolgt über die Bahnhofstraße. Auf der Fläche soll Wohnbebauung in Form von sechs Mehrfamilienhäusern realisiert werden.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß **Fortschreibung des Landesentwicklungsplans des Landes Schleswig-Holstein (LEP 2021)** befindet sich das Plangebiet im ländlichen Raum. Ferner befindet sich das Plangebiet in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

Ca. 50 m südlich des Plangebiets verläuft die Eisenbahnlinie Heide – Neumünster. Südwestlich des Plangebietes verläuft die Autobahn 23 (ca. 3 km entfernt). Südlich der Gemeinde befindet sich zudem eine Landesentwicklungsachse. Zudem ist südlich der Gemeinde Albersdorf eine Biotopverbundachse ausgewiesen.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LEP 2021

Die Gemeinde Albersdorf ist im LEP als Unterzentrum dargestellt. In dem Landesentwicklungsplan (LEP 2021) heißt es zu Unterzentren:

„Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für überörtliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken“ (Ziffer 3.1.3 LEP 2021).

„Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne (Kapitel 3.1) [...]. Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und haben entsprechend ihrer Funktion

ausreichenden Wohnungsbau zu ermöglichen“ (vgl. Ziffer 3.6.1 (2) Z LEP 2021).

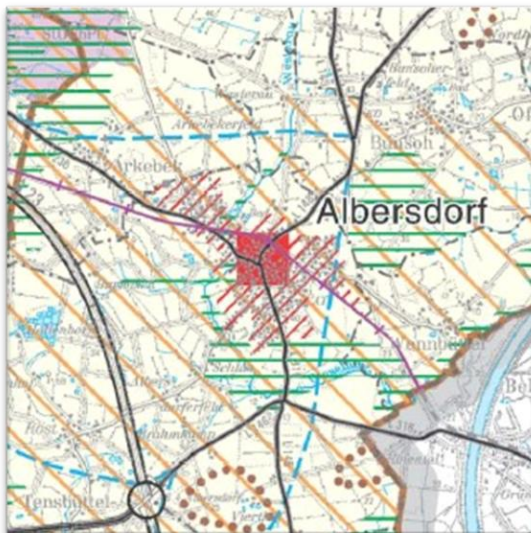


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan – Planungsraum IV (2005)



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RP-Entwurf – Planungsraum III (2025)

Der **Regionalplan** für den Planungsraum IV (2005) weist für das Gebiet ähnliche Darstellungen wie der Landesentwicklungsplan auf. Der Entwurf des Regionalplans 2025 zeigt eine ähnliche Darstellung wie der Regionalplan 2005 nur, dass die südlich gelegenen einzelnen Vorranggebiete für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe zu einem großen Vorranggebiet wurden.

Für das Gemeindegebiet einschließlich Plangebiet ist im Regionalplan ein baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes beschrieben. Das Plangebiet liegt innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsgebietes. Direkt durch die Gemeinde und in 50 m südlich des Plangebietes verläuft eine sonstige Bahnstrecke oder Güterverkehr mit bestehendem Haltepunkt in der Gemeinde.

Das Plangebiet ist weiträumig umgeben von Vorranggebieten für den Naturschutz. Westlich der Gemeinde verläuft die Bundesautobahn 23. Die Gemeinde Albersdorf liegt in einem Vorranggebiet für den Grundwasserschutz.



Gemäß des Regionalplans für den Planungsraum III - West (Windenergie an Land) befindet sich 1,7 km südwestlich ein Vorranggebiet für Windenergie.

Abbildung 4: Ausschnitt aus den Regionalplan für den Planungsraum III - West (Windenergie an Land - 2020)

2.2 Landschaftsplanung

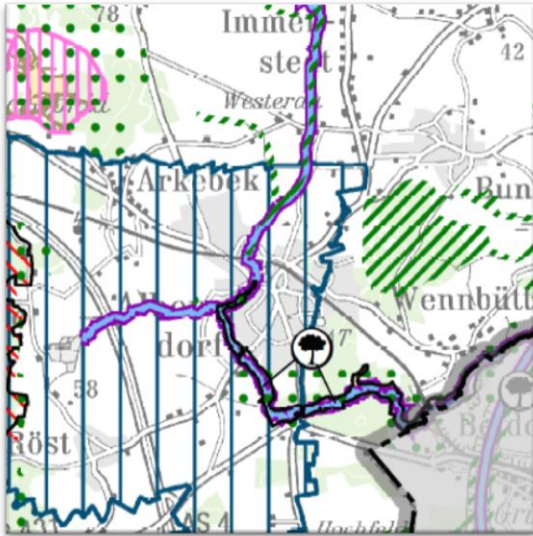


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Hauptkarte 1 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III (2020)

Der aktuelle **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III (2020) weist in Hauptkarte 1 für das Gemeindegebiet ein Wasserschutzgebiet aus. Ferner ist nördlich und westlich des Plangebietes ein Vorrangfließgewässer im Rahmen der Umsetzung der EU – Wasserrahmenrichtlinie ausgewiesen (Gieselautal).

Nördlich, westlich und östlich der Gemeinde sind im Landschaftsrahmenplan Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems als Verbundachse ausgewiesen. Zusätzlich ist südlich der Gemeinde ein Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems in Form eines Schwerpunktbereichs dargestellt. Nordwestlich liegt ein Sondergebiet Bund.



Abbildung 6: Ausschnitt aus der Hauptkarte 2 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III (2020)

Hauptkarte 2 des Landschaftsrahmenplans weist für das Gebiet der Gemeinde Albersdorf eine besondere Erholungsfunktion aus. Ferner sind nördlich und südlich historische Knicklandschaften abgebildet. Nördlich und südlich des Plangebietes, ca. 1,0 bis 1,3 km entfernt, sind Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 (1) BNatschG i.V.m § 15 LNatschG dargestellt.



Abbildung 7: Ausschnitt aus der Hauptkarte 3 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III (2020)

In der Hauptkarte 3 des Landschaftsrahmenplans sind im Verlauf der Gieselau klimasensitive Böden ausgewiesen. Im Umgriff der Ortslage der Gemeinde Albersdorf befindet sich das Geotop Gieselautal (Ta 019). Es handelt sich dabei um ein Glaziales Abflusstal (Tabelle 13, Geotope im Planungsraum, Erläuterungen Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III). Südlich und östlich der Ortslage Albersdorf sind Wälder > 5 ha ausgewiesen.

2.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 38 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a (1) BauGB aufgestellt. Es handelt sich um die Erschließung einer innerörtlichen Freifläche. Vorgeesehen ist die weitere wohnbauliche Verdichtung der Gemeinde und damit die Weiterentwicklung des Innenbereichs. Der Bereich ist durch die umliegende Bebauung bereits vorgeprägt und dient insbesondere der Wiedernutzung und Nachverdichtung eines ehemaligen Gärtnereibetriebes.

Die zulässige Grundfläche liegt unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m². Sie liegt hier bei ca. 2.000 m². Die Kriterien zur Anwendung des § 13 a BauGB werden durch den Bebauungsplan ebenso erfüllt wie die in § 13 a (1) BauGB genannten Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren.

So werden durch die Planung u. a. keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete). Störfallbetriebe befinden sich nicht in relevanter Nähe zum Plangebiet und mit der Planung werden keine Störfallbetriebe ermöglicht.

Die Fläche ist im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde mit Ausnahme der nördlichen Zufahrt als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Entlang der Bahnhofstraße wird gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im beschleunigten Verfahren wird in der Regel kein externer Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

2.4. Innenentwicklung und Alternativenprüfung

Die Gemeinde Albersdorf ist ein Unterzentrum im Kreis Dithmarschen mit 3.774 Einwohnern (Stand 30.09.2022, Quelle Statistikamt Nord). Die Gemeinde verfügt über eine gute Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, über Bildungseinrichtungen (z. B. Grundschule, Gemeinschaftsschule und Förderschule) und medizinische Grundversorgung (zwei Allgemeinmediziner, ein Augenarzt, zwei Zahnarztpraxen und eine Apotheke).

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

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

Im Rahmen vorheriger Aufstellungen von Bebauungsplänen im Gemeindegebiet wurden die Innenentwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde überprüft. Im Mai 2022 wurden insgesamt 29 Potenzialflächen untersucht. Der aktuelle Planstand ist der Anlage 9.3 'Aktualisierung Innenentwicklungs- und Standortalternativenprüfung' zu entnehmen.

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

Die Prüfung der Standortalternativen ergibt, dass die Fläche Nr. 15, die dem Plangebiet entspricht, aufgrund ihrer günstigen und zentralen Lage besonders gut für eine Wohnbebauung geeignet ist. Die Fläche des Bebauungsplans Nr. 38 umfasst wie vorgesehen sechs Baugrundstücke. Sie wird als Bereich mit langfristigem Bebauungspotenzial ausgewiesen.

Die Gemeinde Albersdorf hat seit Jahren einen Mangel an ausreichendem Wohnraum und ist daher darum bemüht der Rolle als Unterzentrum gerecht zu werden und neuen Wohnraum zu schaffen. Durch private Initiative konnten jedoch zuletzt Baulandpotenziale entwickelt werden und es besteht die Chance, den Mangel an Bauland entgegenzuwirken.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird den Planungszielen entsprechend als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und dient überwiegend dem Wohnen. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Ein Bedarf ist aufgrund der raumstrukturellen Anforderungen nicht zu erwarten.

Im Gebiet sind zweigeschossige Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m im Baugebiet 1, im Westen vorgesehen. Im Baugebiet 2, wird die Firsthöhe auf 11,0 m begrenzt. Die Festsetzung der Firsthöhe soll mit der Festlegung auf ein ortsübliches Maß die Einfügung des neuen Gebietes in die Umgebung und das Ortsbild gewährleisten und den Eingriff in das Landschaftsbild minimieren.

Die Festsetzung der Gebäude- und Firsthöhen soll eine maßvolle bauliche Dichte ermöglichen. Damit wird dem Grundsatz eines sorgsam und flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Der Bezugspunkt für die maximale Höhen der Gebäude ist für die Baugrundstücke durch eine Interpolation der im Bereich der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bezugspunkte zu bestimmen. Maßgeblich ist der höchste Punkt bei senkrechter Projektion der Gebäude auf die Interpolationslinie.

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der örtlichen Bebauung in der Umgebung wird für das Plangebiet eine für den ländlichen Raum typische offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Hierbei dürfen Gebäude nur mit einem seitlichen Grenzabstand zueinander errichtet und eine maximale Gebäudelänge von 50 m nicht überschritten werden.

Die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen definieren die überbaubare Grundstücksfläche. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt mit dem Ziel, ein möglichst großes Maß an Gestaltungsfreiheit in Bezug auf die Anordnung der baulichen Anlagen und Nutzungen zu belassen. Zu der Planstraße verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von 6,0 m zur Straßenverkehrsfläche, die Bereiche werden als Fläche für Stellplätze genutzt. Ansonsten halten die Baugrenzen überall einen Abstand von mindestens 5 m ein, nur zur öffentlichen Verkehrsfläche nach Norden hin ist ein Abstand von 2 m vorgesehen.

Vom südlich liegenden Knick wird ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

Es wird vorgegeben, dass auf den Baugrundstücken nur wasserdurchlässiges Material für befestigte Freiflächen wie Stellplätze, Wege und Zufahrten, zugelassen wird. Bituminöse Baustoffe und großflächige Platten über 0,25 m² sind nicht zugelassen.

Eine vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung der örtlichen Bauvorschriften stellt nach § 84 (1) Nr. 1 LBO eine Ordnungswidrigkeit dar. Hierauf wird hingewiesen.

3.4 Grünordnung

Der entlang der südlichen Plangebietsgrenze verlaufende Knick ist gemäß § 9 (6) BauGB i. V. m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG sowie § 9 (1) Nr. 25 b BauGB gesetzlich geschützt und damit dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Lücken im Bewuchs sind je laufenden Meter Knick mit mindestens zwei heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.

Gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB sind im Abstand von mindestens 3,0 m zu dem vorhandenen Knick bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO auf dem Baugrundstück unzulässig. Auch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen nicht gestattet. Die Errichtung offener Einfriedungen ist in mindestens 1 Meter Abstand zum Knickwallfuß zulässig.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 (1) LBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Schottergärten sind unzulässig.

Im Nordwesten des Plangebietes ist ein neuer Spielplatz vorgesehen.

3.5 Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind Aussagen zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz), d.h. zur Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten, zu treffen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38 wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (siehe Anlage. 9.2).

Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Potenzialabschätzung zu den möglichen Vorkommen der beschriebenen Arten durchgeführt. Um die möglichen Beeinträchtigungen des Vorhabens auf die potentiell vorkommenden Arten zu analysieren, wurden die Auswirkungen beschrieben und definiert. Aufbauend darauf erfolgte die Bewertung der artenschutzrechtlichen Relevanz des Vorhabens auf die jeweilige Art.

Zusammengefasst können folgende Aussagen zu den Auswirkungen und der potentiellen Beeinträchtigungen getroffen werden.

„Die vorhandenen Schuppen stellen ein potentielles Sommerhabitat für **Fledermäuse** sowie für **Gebäudebrüter** dar. Um einen Verstoß gegen den Verbotstatbestand des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, ist auf einen Abriss der Gebäude in dem Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September eines Jahres zu verzichten.

Bei einem Abriss der Schuppen zwischen 01. März und 30. September ist das weitere Verfahren ist mit der UNB abzustimmen und rechtzeitig (mindestens 6 Wochen vor dem geplanten Abriss) eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen UNB einzuholen.

Ansässigen Fledermäusen sind vor Beginn der Bautätigkeiten, bis spätestens Ende Februar eines Jahres, Ersatzhabitate anzubieten. Um den Tieren die Suche nach Ersatzhabitaten zu erleichtern, sind Fledermauskästen in räumlicher Nähe der Schuppen rechtzeitig vor Vorhabenbeginn anzubringen. Aus fachlicher Sicht werden je drei sommertaugliche Fledermauskästen in unterschiedlicher Größe (klein, mittel, groß) empfohlen.

Bei einer Beseitigung von Gehölzen, welche als potenzielle Habitate für **Gehölzbrüter** anzusprechen sind, ist zwecks artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahme der Schutzzeitraum gemäß § 39 (5) BNatSchG zu beachten. Dieser umfasst den Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines Jahres. Mit der Beachtung dieser Vorschrift wird dem Störungs-, Tötungs- und Verletzungsverbot Rechnung getragen.

Falls die Beseitigung von Gehölzen innerhalb der Schutzfristen gemäß § 39 BNatSchG (01. März bis 30. September eines Jahres) notwendig sein sollte, so ist das weitere Verfahren rechtzeitig mit der zuständigen UNB abzusprechen (mindestens 6 Wochen vor der geplanten Gehölzentfernung), und eine Ausnahmegenehmigung der UNB zu beantragen, um einen Verstoß gegen das Verbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

Im Rahmen der Relevanzanalyse stellte sich heraus, dass im Bereich des Plangebietes keine Vorkommen von folgenden Arten/Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. der VSchRL zu erwarten sind: wirbellose Tiere, Amphibien, Reptilien, Fische und Rundmäuler, die sonstigen Säugetiere und die in SH heimischen Fledermausarten (bis auf Braunes Langohr, Teichfledermaus, Mückenfledermaus, Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Rohrfledermaus), die Gilden der Binnengewässer-, Boden- und Koloniebrüter sowie die europarechtlich geschützten Gefäßpflanzen. Lebensstätten im Sinne des Artenschutzrechtes dieser Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen.

Unter Beachtung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) zum Artenschutz nicht berührt werden.“

3.6 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind so weit wie möglich zu vermeiden oder zu minimieren. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist jedoch die Vermeidbarkeit einzelner seiner Teile und die jeweils mögliche Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Planungsziel ist die Errichtung von Wohngebäuden auf einer bisher als Gartenbaubetrieb genutzten Fläche. Es sind unter anderem die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen geplant:

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt, um eine städtebaulich sinnvolle und der geplanten Bebauungsstruktur entsprechende bauliche Dichte zu ermöglichen. Gleichzeitig wird die Verdichtung überwiegend in der Höhe realisiert, sodass trotz des maximal zulässigen Maßes ein insgesamt flächensparender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet bleibt.
- Zur Verminderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds und zur Einbindung in die Bestandsbebauung westlich und südlich des Geltungsbereichs wird die Gebäudehöhe auf maximal 9,0 m im WA 1 und auf maximal 11,0 m im WA 2 begrenzt
- Die Anzahl der Vollgeschosse wird zur Einbindung in die Bestandsbebauung auf zwei Vollgeschosse begrenzt
- Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen nach Ziffer 3.5 sind zu beachten. Dadurch werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zum Artenschutz unterlassen.
- Das Niederschlagswasser ist innerhalb der jeweiligen Grundstücke zu versickern.
- Befestigte Freiflächen, wie Stellplätze, Wege und Zufahrten auf den Baugrundstücken, sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig. Bituminöse Baustoffe und großflächige Platten über 0,25 m² dürfen nicht verwendet werden. Das Anlegen von Schottergärten ist nach § 8 LBO nicht zulässig.
- Der nachrichtlich übernommene Knick ist dauerhaft zu erhalten und ein Knickabstand für Bauten aller Art wird festgelegt.
- Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß der DIN 18920, RAS-LP-4 zu sichern.

Im beschleunigten Verfahren wird vorliegend kein externer Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope (z. B. Knicks) erfolgen nicht.

3.7 Immissionsschutz

Relevante Schalleinwirkungen sind nicht erkennbar und nicht zu erwarten. Von maßgeblichen Verkehrslärmimmissionen wird aufgrund des Abstandes zum Bahnhof und der Bahnhofstraße und der dazwischen liegenden Bebauung nicht ausgegangen.

3.8 Störfallbetriebe

1,8 km westlich des Plangebietes befindet sich die Biokraft Albersdorf GmbH & Co. KG im Schrumer Weg. Auch nach Aussage des Landesamtes für Umwelt des Landes Schleswig-Holstein ist der Abstand zur Biogasanlage mehr als ausreichend und es kann zu keinen Problemen mit der Biogasanlage kommen.

Im Plangebiet selbst sind Störfallbetriebe unzulässig.

3.9 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Umgebung der in die Denkmalliste des Landes eingetragenen Kulturdenkmale „Magalithgrab (Rundhügel)“ (ca. 115 m entfernt), „Grabhügel, Eichberg, Kaiserberg“ (ca. 300 m entfernt), und „Schalenstein | Megalithgrab (Rundhügel, Papenbusch)“ (ca. 300 m entfernt).

Der Geltungsbereich befindet sich zudem in einem archäologischen Interessengebiet. Es handelt sich daher bei der überplanten Fläche um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmäler befinden.

Aufgrund der Größe der Fläche wird von einer Voruntersuchung abgesehen, da es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass im weiteren Verlauf der Planung in ein Denkmal eingegriffen wird.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird weitergehend verwiesen.

4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Bahnhofstraße zu erreichen und ist dadurch verkehrlich an das überörtliche Wegenetz und den Ortskern angebunden.

Die Erschließung des Plangebiets ist im nördlichen Bereich über eine öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert und endet mit einer Wendeanlage. Die Fahrbahnbreite und die Wendeanlage der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ermöglichen das Befahren mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug.

An die öffentliche Straßenverkehrsfläche schließt eine private Straßenverkehrsfläche an, die als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt wird. Über die Straße können die Baugrundstücke und geplanten Stellplätze erreicht werden.

Es sind insgesamt 36 Stellplätze im Bereich der privaten Straßenverkehrsfläche vorgesehen. Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt noch 10 weitere Parkplätze vorgesehen.

Ein Stellplatz für Abfallbehälter ist im Bereich der Wendeanlage vorgesehen.

5. Technische Infrastruktur

5.1 Versorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Süderdithmarschen. Das Gebiet ist entlang der Waldstraße (Trinkwasserleitung TW 200) an die Versorgungsleitungen angebunden. Leitungen innerhalb des Plangebietes sind teilweise vorhanden, sind aber im Zuge der Erschließung neu herzustellen.

Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich über Flächen der Feuerwehr gemäß DIN 14090 erschließen lassen. Sie sind dauerhaft (im Winter zusätzlich von Schnee und Eis) frei zu halten. Die Flächen für die Feuerwehr dürfen sich nicht Abstellanlagen und Stellplätzen überschneiden. Sie sind zu kennzeichnen und dauerhaft freizuhalten. Sie sind im Nahbereich zu den Löschwasserentnahmestellen herzustellen.

Für die Löschwasserversorgung ist die DVGW-Information Wasser 99 vom November 2018 zu beachten.

Die nächstgelegenen Löschwasserentnahmestellen befinden sich 10 m nördlich des Plangebietes an der Bahnhofstraße (96 m³ / h) und nordöstlich des Plangebietes in ca. 50 m Entfernung (96 m³ / h).

Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Gas ist durch die Schleswig-Holstein-Netz AG möglich. Entsprechende Leitungen verlaufen in der Bahnhofstraße.

Die Telekommunikation soll durch Anschluss an das örtliche Glasfasernetz sichergestellt werden.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist eine Fläche für technische Versorgungsanlagen, insbesondere für eine Nahwärmeinfrastruktur, vorgesehen. Die geplante Wärmepumpenanlage verfügt über die erforderliche Kapazität, um die Wärmeversorgung des gesamten Plangebietes sicherzustellen.

5.2 Entsorgung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird im Freigefälle in die Bahnhofstraße geleitet und an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Bahnhofstraße angebunden.

Anfallendes Niederschlagswasser kann im Plangebiet außerhalb der befestigten bzw. überbauten Bereiche uneingeschränkt versickern.

Die Baugrundbeurteilung (vgl. Anlage 9.4) weist eine ausreichende Versickerungsfähigkeit auf. Die Bohrungen haben zudem ergeben, dass bis in die Tiefe von 6,0 m bis 8,0 m kein Grundwasser angetroffen wurde. Dies begünstigt die Möglichkeit einer dezentralen Flächenversickerung vor Ort.

Vor dem Hintergrund des Erhalts des potenziell naturnahen Wasserhaushalts wurde im Oktober 2019 im Land Schleswig-Holstein die Richtlinie „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein“ erlassen. Hierbei sind im Rahmen der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes die Abweichungen vom potenziell naturnahen Zustand des Wasserhaushalts zu erfassen und ggf. weitere Nachweise zu erbringen (vgl. Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung, Flintbek, 2019).

Im Ergebnis bleibt der Wasserhaushalt bei der Berechnung nach A-RW 1 (siehe Anlage 9.5 Wasserhaushaltsbilanz) in Bezug auf den Abfluss weitgehend natürlich erhalten. Der zukünftige Zustand des Wasserhaushalts weicht in den Kategorien Versickerung und Verdunstung bis zu 15 % vom potenziell naturnahen Haushalt ab, sodass nach dem Erlass eine deutliche Schädigung des naturnahen Wasserhaushalts gegeben ist.

Der mittlere höchste Grundwasserstand muss mindestens 1,0 m unterhalb der Sohle der geplanten Versickerungseinrichtungen liegen. Aufgrund des vorherrschenden tiefen Grundwasserstands in mehr als 6,0 m bis 8,0 m Tiefe ist nicht von einer Aufhöhung des Grundwassers auszugehen. Es wird darauf hingewiesen, dass Versickerungseinrichtungen gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 herzustellen sind.

Die bei der Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz zugrundeliegenden Flächengrößen sind im Sinne des „Worst-Case-Szenario“ angenommen worden. Die durch die Berechnung abgebildeten nachteiligen Auswirkungen sind folgend durch die räumlichen Gegebenheiten relativiert worden. Somit ist eine gesicherte Niederschlagsentwässerung des Plangebietes gegeben.

Für die Grundstücke ist eine Flächenversickerung vorgesehen. Das in diesem Wohngebiet auf den Verkehrsflächen anfallender Niederschlagswasser kann als gering verschmutzt eingestuft werden. Dadurch bietet sich die Möglichkeit durch eine Rohr-/Rigolenversickerung das Wasser dezentral zu versickern und somit den natürlichen Wasserkreislauf weitgehend zu erhalten und das Kanalnetz zu entlasten.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken und der Verkehrsfläche ist die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich.

Die Abfallbeseitigung erfolgt gemäß Abfallsatzung des Kreises Dithmarschen und wird durch vom Kreis beauftragte Entsorgungsunternehmen sichergestellt. Die Planstraße ist gemäß RAS 06 für das Befahren mit 3-achsigen Müllfahrzeugen ausgelegt.

6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das Grundstück befindet sich im Besitz eines privaten Projektträgers.

7. Kosten

Die Kosten der Bauleitplanung und Erschließung trägt der Projektträger. Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

8. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 6.850 m². Es gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet	4.960 m ²	72,5 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	920 m ²	13,5%
Private Straßenverkehrsfläche	430 m ²	6 %
Fläche für die Ver- und Entsorgung	170 m ²	2,5 %
Spielplatz	250 m ²	3,5 %
Flächen für Natur und Landschaft – Knick –	110 m ²	2%
Summe	6.845 m²	100,0 %

Gemeinde Albersdorf, ____ . ____ .2025

(Bürgermeister)

9. Anlagen

9.1 Biotoptypenbestandskarte

Biotoptypenbestandskarte zum Bebauungsplan Nr. 38, Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 25.11.2025

9.2 Fachbeitrag Artenschutz

Gemeinde Albersdorf – Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 38, Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 10.11.2025

9.3 Aktualisierung Innenentwicklungs- und Standortalternativen

Aktualisierung Innenentwicklungs- und Standortalternativenprüfung, Ingenieurgesellschaft Sass & Kollegen GmbH, Albersdorf, 03.05.2022

9.4 Baugrundbeurteilung

Baugrunderkundung zum Bebauungsplan Nr. 38 in Albersdorf, GSB, Stand: 15.07.2025

9.5 Wasserhaushaltsbilanz (A-RW 1)

Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz nach Merkblatt A-RW 1, Ingenieurgesellschaft Steinburg, Stand: 24.11.2025