

Bekanntmachung Nr.: 193/2024

des Amtes Mitteldithmarschen

für Gemeinde Albersdorf

Genehmigung der 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Albersdorf für das Gebiet „nördlich der bebauten Grundstücke Greifenberger Straße, Gartenstraße und Danziger Straße bis in eine Tiefe von ca. 130 m von der Gartenstraße“

Das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein hat die von der Gemeindevertretung Albersdorf in der Sitzung am 23.04.2024 beschlossene 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Albersdorf für das Gebiet „nördlich der bebauten Grundstücke Greifenberger Straße, Gartenstraße und Danziger Straße bis in eine Tiefe von ca. 130 m von der Gartenstraße“ mit Bescheid vom 31.05.2024 Az.: IV525-512.111-51-001 (19.Ä) nach § 6 Abs.1 BauGB genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit bekannt gemacht.

Alle Interessierten können die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung in der Amtsverwaltung Mitteldithmarschen - Geschäftsbereich Bau und Finanzen-, im Verwaltungsgebäude Roggenstraße 14, 25704 Meldorf, Zimmer 2.10, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten. Ergänzend sind diese Dokumente ins Internet eingestellt unter der Adresse www.mitteldithmarschen.de.

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens und Formvorschriften sowie der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber dem Amt Mitteldithmarschen bzw. der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Meldorf, den 19.06.2024

Amt Mitteldithmarschen
-Der Amtsdirektor-
Im Auftrag

L.S.

gez. Unterschrift

(Nagies-Matthias)

Diese Bekanntmachung wird entsprechend der Hauptsatzungsregelungen durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Albersdorf in der Zeit vom **25.06.2024** bis einschließlich **03.07.2024** veröffentlicht.

Ergänzend erfolgt die Veröffentlichung der amtlichen Bekanntmachung einschließlich der auszulegenden Unterlagen am **25.06.2024** durch Bereitstellung auf der Internetseite des Amtes Mitteldithmarschen unter der Adresse www.mitteldithmarschen.de.

Meldorf, den 20.06.2024

Amt Mitteldithmarschen
-Der Amtsdirektor-
gez. Stefan Oing
-Amtsdirektor-

Es wird bestätigt, dass diese Bekanntmachung entsprechend der Hauptsatzungsregelungen durch Aushang an den zwei Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Albersdorf in der Zeit vom **25.06.2024** bis **03.07.2024** veröffentlicht wurde.

Ergänzend erfolgte die Veröffentlichung der amtlichen Bekanntmachung einschließlich der auszulegenden Unterlagen am **25.06.2024** durch Bereitstellung auf der Internetseite des Amtes Mitteldithmarschen unter der Adresse www.mitteldithmarschen.de.

Meldorf, den 03.07.2024

Amt Mitteldithmarschen
-Der Amtsdirektor-
Im Auftrag



Rau



19. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Albersdorf

für das Gebiet "nördlich der bebauten Grundstücke Greifenberger Straße, Gartenstraße und Danziger Straße bis in die Tiefe von ca. 130m von der Gartenstraße"

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.12.2024.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde durch Bereitstellung der Planunterlagen und Einstellung in das Internet vom 10.11. bis 11.12.2023 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am 23.10.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 12.12.2023 den Entwurf der 19. Änderung des Flächennutzungsplans und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 19. Änderung des Flächennutzungsplans und die Begründung haben in der Zeit vom 02.01.2024 bis 02.02.2024 während der Öffnungszeiten (Tage, Stunden) nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 21.12.2023 bis 29.12.2023 durch Aushang- ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.mitteldithmarschen.de/buergerservice-politik/wissenswertes/bauleitplanung" zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 19.12.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.04.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Gemeindevertretung hat die 19. Änderung des Flächennutzungsplans am 23.04.2024 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
9. Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein hat die 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom 31.05.2024 Az.: IV525-512.111-51.001 (15. Ä.) genehmigt.
10. Die Erteilung der Genehmigung der 19. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei denen der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am 25.06.24 (vom 25.06.24 bis 03.07.24) ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) hingewiesen. Die 19. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 03.07.24 wirksam.

Albersdorf 29.07.24
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

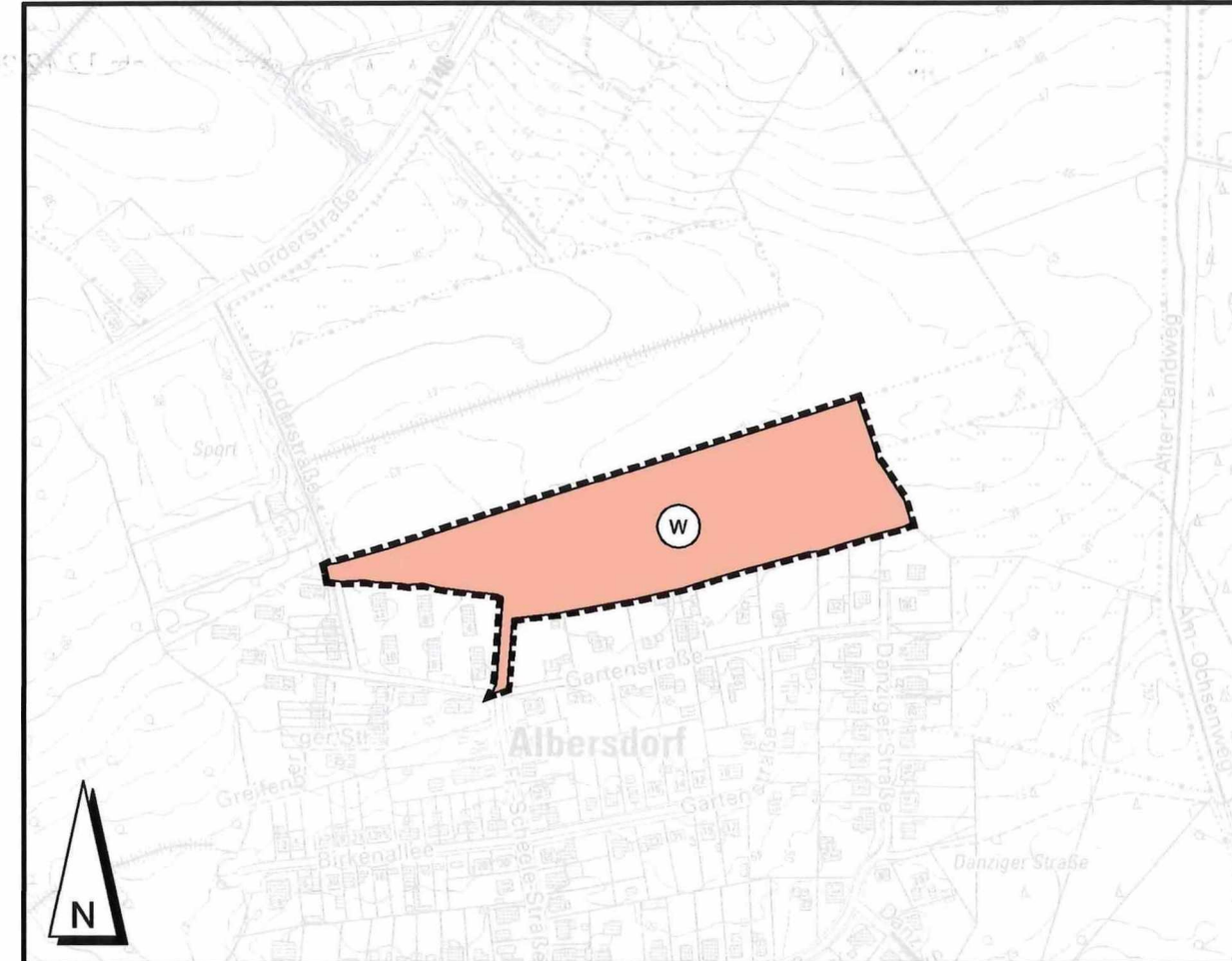


(Unterschrift)

Planzeichnung

Es gilt die BauNVO von 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

Maßstab 1:5.000



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/L VermGeo SH
Kreis Dithmarschen - Gemeinde Albersdorf - Gemarkung Albersdorf, Flur 6

Zeichenerklärung

Art der Baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BaUGB; §§ 4 BauNVO)



Wohnbaufläche

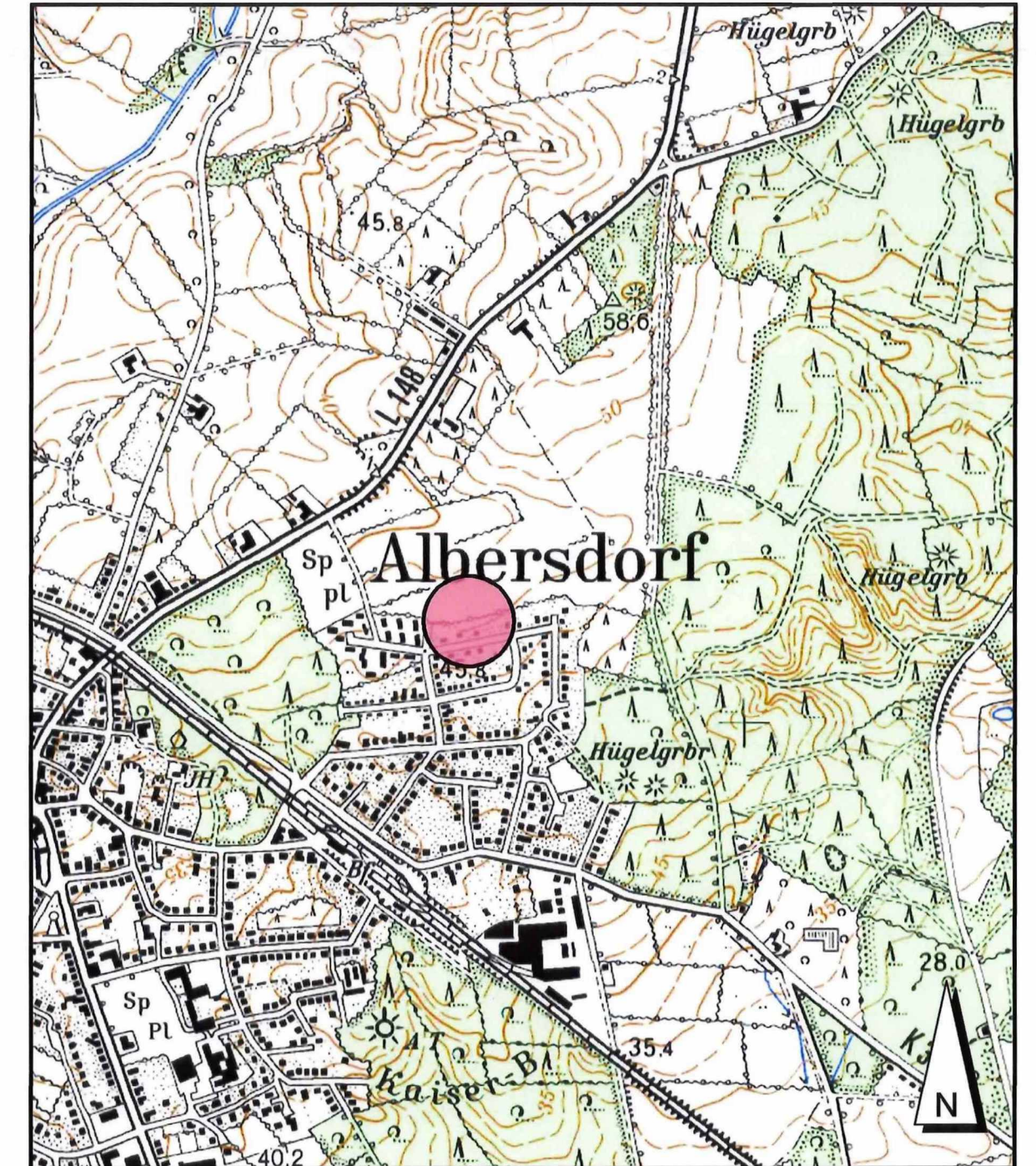
Sonstige Planzeichen



Grenze der 19. Flächennutzungsplanänderung

Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 (4) BauGB)

Übersichtskarte



Fassung abschließender Beschluss, 20.02.2024 TK25, Maßstab 1:25.000_XREF

19. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Albersdorf

für das Gebiet "nördlich der bebauten Grundstücke
Greifenberger Straße, Gartenstraße und Danziger Straße
bis in die Tiefe von ca. 130m von der Gartenstraße"

SASS&KOLLEGEN
Ingenieurgemeinschaft

Grossers Allee 24
25767 Albersdorf

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

info@sass-und-kollegen.de
www.sass-und-kollegen.de

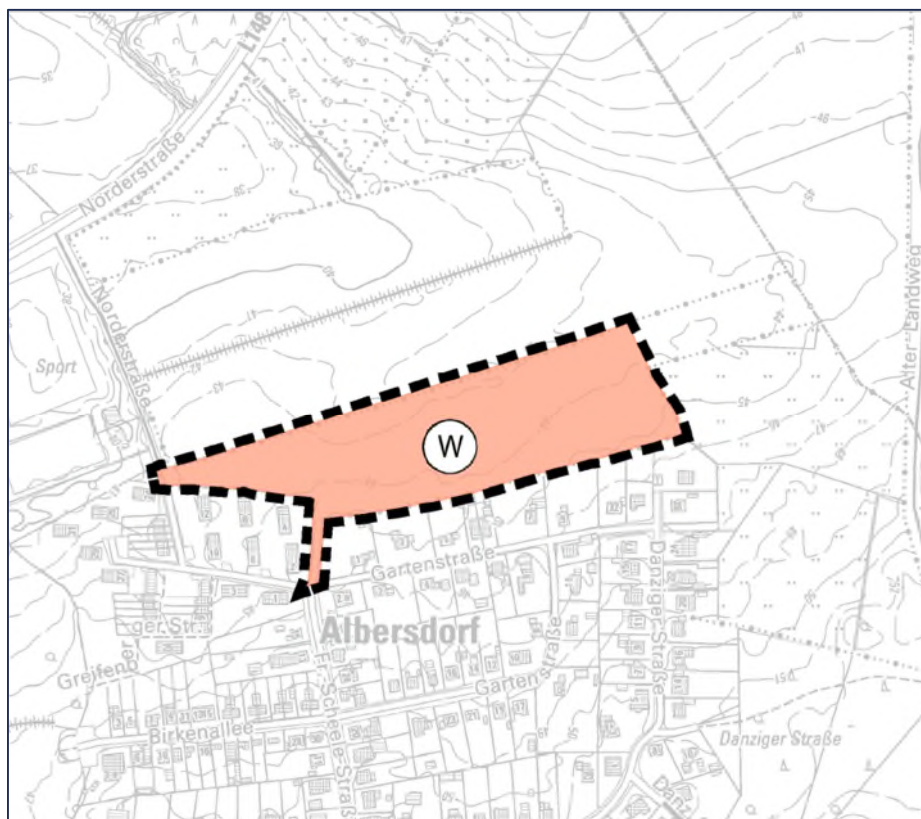
Gemeinde Albersdorf

19. Änderung des Flächennutzungsplans

für das Gebiet „nördlich der bebauten Grundstücke Greifenberger Straße, Gartenstraße und Danziger Straße bis in eine Tiefe von ca. 130 m von der Gartenstraße“

Bearbeitungsstand: 11.02.2024 Satzungsbeschluss
Bvh.-Nr.: 22002

Begründung



Auftraggeber

Gemeinde Albersdorf
über das Amt Mitteldithmarschen
Roggenstraße 14
25704 Meldorf

Projektbearbeitung

Leitung:
Dipl.-Ing. Sven Methner, Stadtplaner
s.methner@sass-und-kollegen.de
(048 35) 97 77 – 243

Auftragnehmer

Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen GmbH
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 77 – 0, Fax: (0 48 35) 97 77 - 22

Umweltbericht erstellt von:
Dipl.-Ing. Landschaftsplanung
Kristin Oppermann
k.oppermann@sass-und-kollegen.de

Inhalt

1. Plangrundlagen	1
1.1 Anlass und Ziel der Planung.....	1
1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	1
1.3 Raumordnungsplanung	2
1.4 Flächennutzungsplanung (FNP).....	4
1.5 Wohnraumbedarf, Innenentwicklung	5
1.6 Standortalternativenprüfung	6
2. Planinhalte.....	8
2.1 Art der baulichen Nutzung	8
2.2 Verkehrliche Erschließung.....	8
2.3 Entwässerung.....	9
2.4 Natur- und Landschaft, Grün- und Freiflächen	9
2.5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	9
3. Umweltbericht.....	12
3.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	12
3.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	12
3.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
3.4 Vermeidung, Verhinderung, Minimierung und Ausgleich	38
3.5 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	42
3.6 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht.....	43
Anlagen	45

1. Plangrundlagen

1.1 Anlass und Ziel der Planung

In der Gemeinde Albersdorf besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland, ohne dass im planungsrechtlichen Innenbereich oder innerhalb bestehender Bebauungspläne noch wesentliche, kurz- bis mittelfristig verfügbare Entwicklungspotentiale bestehen (vgl. Kap. 1.5 „Bedarfsabschätzung, Innenentwicklung“ sowie Anhang). Als Unterzentrum ist Albersdorf ein raumordnerisch festgelegter Schwerpunkt der Wohnungsentwicklung und soll bedarfsgerechte Wohnraumflächen für den örtlichen Bedarf und den zusätzlichen Bedarf des Verflechtungsraums bereitstellen (vgl. Kap. 1.3 „Raumordnungsplanung“).

Um dieser Funktion gerecht zu werden, hat die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 35 aufgestellt, um den absehbaren Wohnraumbedarf der nächsten Jahre zu bedienen. Dabei berücksichtigt die Gemeinde den Grundsatz, die Bebauung bisheriger Freiflächen am Ortsrand soweit wie möglich zu reduzieren. Daher wurden im ersten Schritt Innenentwicklungspotentiale bzw. Flächen mit bereits bestehendem Baurecht geprüft (vgl. Kap. 1.5) und anschließend die nach städtebaulichen Kriterien geeignetsten freien Flächen identifiziert (vgl. Kap. 1.6 „Standortalternativenprüfung“). Mit diesem Vorgehen werden auch entsprechende gesetzliche und planerische Vorgaben auf überörtlicher Ebene erfüllt.

Im Ergebnis wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens Flächen als für die kurz- bis mittelfristige Siedlungsentwicklung geeignet identifiziert, die bisher im Flächennutzungsplan (FNP) zum größten Teil nicht als Siedlungsflächen vorgesehen waren. Andere Flächen, die im FNP bisher bereits als Bauflächen dargestellt waren, sind im Vergleich weniger gut geeignet bzw. nicht verfügbar (vgl. Kap. 1.6).

Die Gemeinde hat die 1. Änderung des kürzlich in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 35 aufgestellt, da sich einige Punkte ergeben haben, in denen eine Anpassung der Planung eine bessere Umsetzung gewährleisten würde. Zudem will die Gemeinde die Umweltauswirkungen sowie die Eingriffsbewertung der Planung noch einmal umfassend beurteilen und regeln. Für die 1. Änderung des Bebauungsplans wird die 19. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die die Gemeinde parallel durchführt.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich am nordöstlichen Rand des Siedlungsgebiets der Gemeinde Albersdorf und ist etwa 2,4 ha groß. Er grenzt im Süden an die bestehende Wohn-Bebauung an der Greifenberger Straße, der Gartenstraße und der Danziger Straße an. Es besteht eine Anschlussmöglichkeit über die Friedrich-Scheele-Straße zur weiteren Ortslage und zum Ortskern. Im Westen grenzt ein Verbindungsweg zwischen Greifenberger Straße und Norderstraße an, der derzeit für Fußgänger und Radfahrer eine weitere Verbindung zum Ortskern bietet. Das Ortszentrum liegt ca. 900 m entfernt, der Bahnhofpunkt der Strecke Heide – Neumünster ca. 550 m und das Schulzentrum ca. 1 km.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche (zuletzt Maisanbau) genutzt, an den Rändern wird es größtenteils von Knicks eingegrenzt.

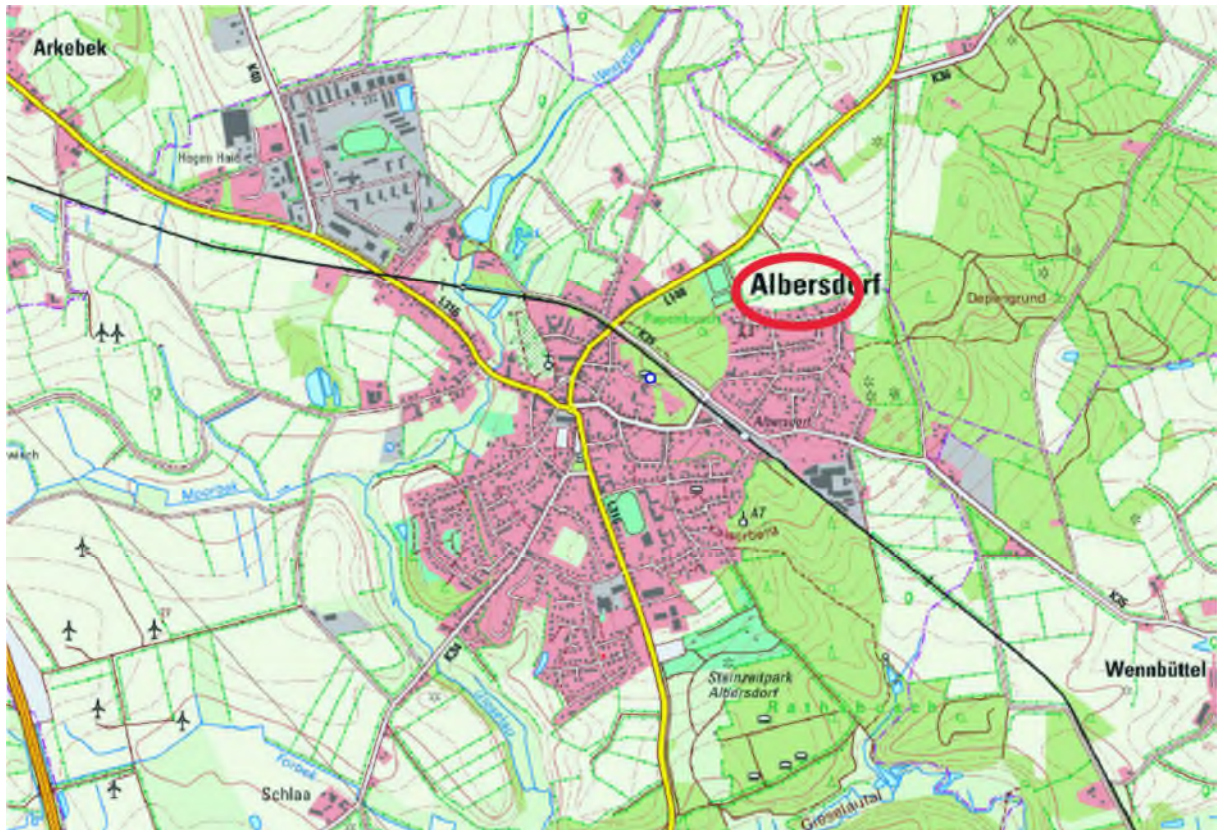


Abb. 1: Übersichtskarte; Lage der Plangebiete, ohne Maßstab

1.3 Raumordnungsplanung

Gemäß **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, Fassung 2021 (LEP)**, liegt die Gemeinde Albersdorf im ländlichen Raum (vgl. Text-Ziffer 2.3 LEP). Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Gemeinde Albersdorf liegt im Bereich der Landesentwicklungsachse entlang der Autobahn 23 (vgl. Text-Ziffer 2.5 LEP). Die Gemeinde liegt in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung (vgl. Ziffer 4.7.2 LEP). Albersdorf ist als Unterzentrum im System der zentralen Orte ausgewiesen (vgl. Ziffer 3.1.3 LEP). Zentrale Orte sind Schwerpunkte des Wohnungsbaus und sollen daher entsprechend ihrer Funktion ausreichend zur Deckung des regionalen Wohnraumbedarfs beitragen. Daher gilt für sie nicht der wohnbauliche Entwicklungsrahmen wie für Gemeinden ohne Schwerpunktfunktion, jedoch muss auch hier die Entwicklung dem erwartbaren Bedarf entsprechen (vgl. Ziffer 3.6.1 LEP). Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Bevor neue, bisher unbebaute Flächen für Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen werden können, muss daher zunächst nachgewiesen werden, inwieweit alle geeigneten Innenentwicklungspotentiale ausgeschöpft werden können (vgl. Ziffer 3.9 LEP). Dazu werden in Kapitel 1.5 der Begründung ausführliche Angaben gemacht.

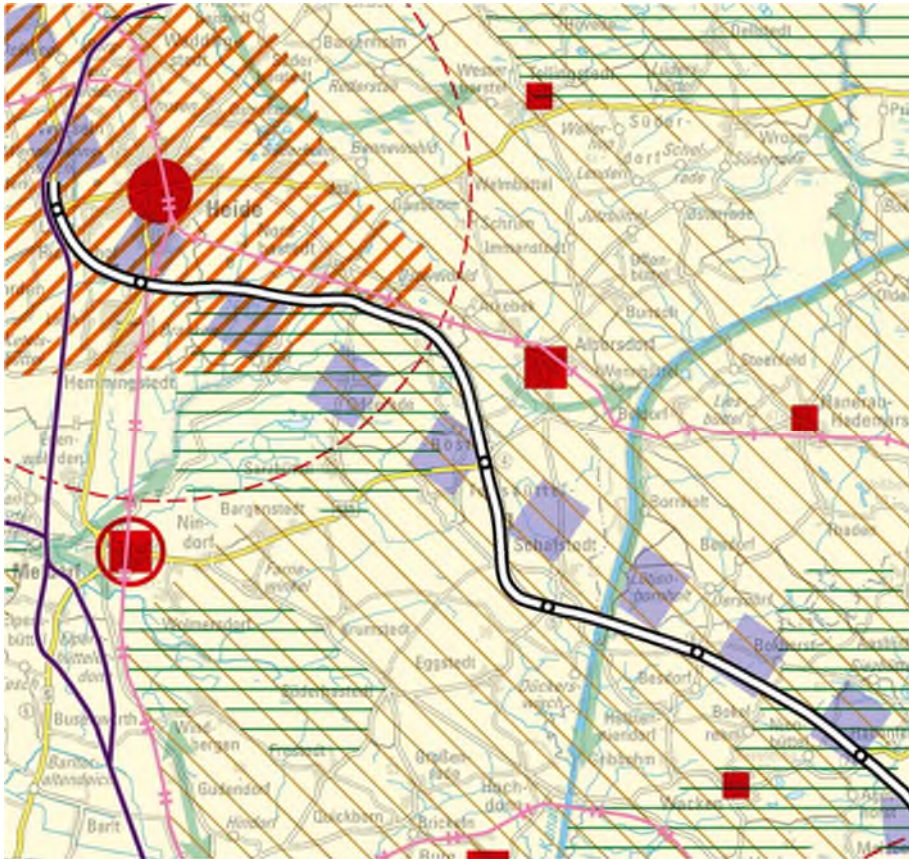


Abb.2: Auszug aus dem LEP, Fassung 2021, ohne Maßstab

Auch im **Regionalplan für den Planungsraum IV** in der Fassung der Fortschreibung von 2005 (RP IV) wird Albersdorf als Gemeinde im ländlichen Raum (vgl. Ziffer 4.3) und als Unterzentrum (vgl. Ziffer 6.1.1) eingestuft. Die Gemeinde Albersdorf ist Teil eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung (vgl. Ziffer 5.3). Teile des Gieselau-/Westerau-Tals, das durch das Gemeindegebiet verläuft, sowie der östlich der Gemeinde im Gemeindegebiet Bunsoh liegende Wald sind als Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ausgewiesen. Das Plangebiet liegt außerhalb des im Regionalplan ausgewiesenen „baulich zusammenhängenden Siedlungsbereichs“ der Gemeinde (vgl. Ziff. 6.1.1). Allerdings ist dieser regionalplanerische Siedlungsbereich für Albersdorf insgesamt überarbeitungsbedürftig, da er – auch ohne die vorliegende Planung – in einigen Punkten schon nicht mehr mit dem gültigen Flächennutzungsplan und den Entwicklungsperspektiven der Gemeinde übereinstimmt.

Im aktuellen Entwurf des Regionalplans für den Planungsraum III umfasst der baulich zusammenhängende Siedlungsbereich den Stand der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Albersdorf vor der 15. Änderung, in der – unter anderem auch als „Gegenrechnung“ für die Flächen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 35 – Bauflächen am nördlichen Siedlungsrand wieder in Flächen für die Landwirtschaft umgewidmet wurden, so dass die Gesamtsumme der Bauflächen gleich geblieben ist.

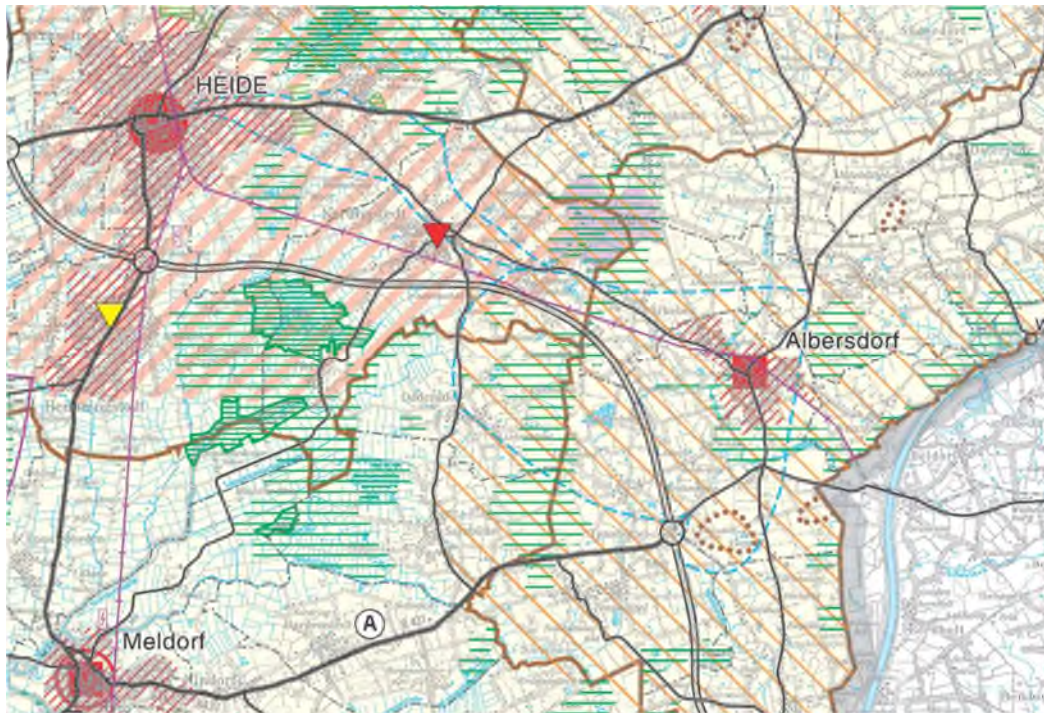


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum IV, ohne Maßstab

Gemäß LEP sollen „neue Bauflächen [...] nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden. Eine Erweiterung von Siedlungssplittern soll vermieden werden. Auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft soll geachtet werden.“ (vgl. Ziffer 3.9 (2) LEP).

Das Plangebiet ist im Süden an das bestehende Siedlungsgebiet angebunden. Ausreichende Entwicklungspotentiale im Innenbereich oder städtebaulich besser geeignete Flächen sind nicht vorhanden. Aus diesen Gründen ist die Gemeinde der Ansicht, dass Ziele der Raumordnung der geplanten Flächenabgrenzung und somit der Flächennutzungsplanänderung nicht entgegenstehen.

Auf den **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III** (Stand Januar 2020) und den **Landschaftsplan** der Gemeinde Albersdorf (Stand 1998) wird im Umweltbericht näher eingegangen (siehe **Kapitel 3.2.9**).

1.4 Flächennutzungsplanung (FNP)

Der gültige **FNP** der Gemeinde Albersdorf von 2010 (Neubekanntmachung) stellt die Fläche des Plangebiets als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Südlich grenzen Wohnbauflächen an.

Parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 soll für das Plangebiet in einem förmlichen Verfahren im Flächennutzungsplan, der bislang lediglich berichtet wurde, Wohnbaufläche dargestellt werden. In diesem Verfahren werden auch die Umweltauswirkungen ausführlich berücksichtigt und in einem Umweltbericht dargestellt.

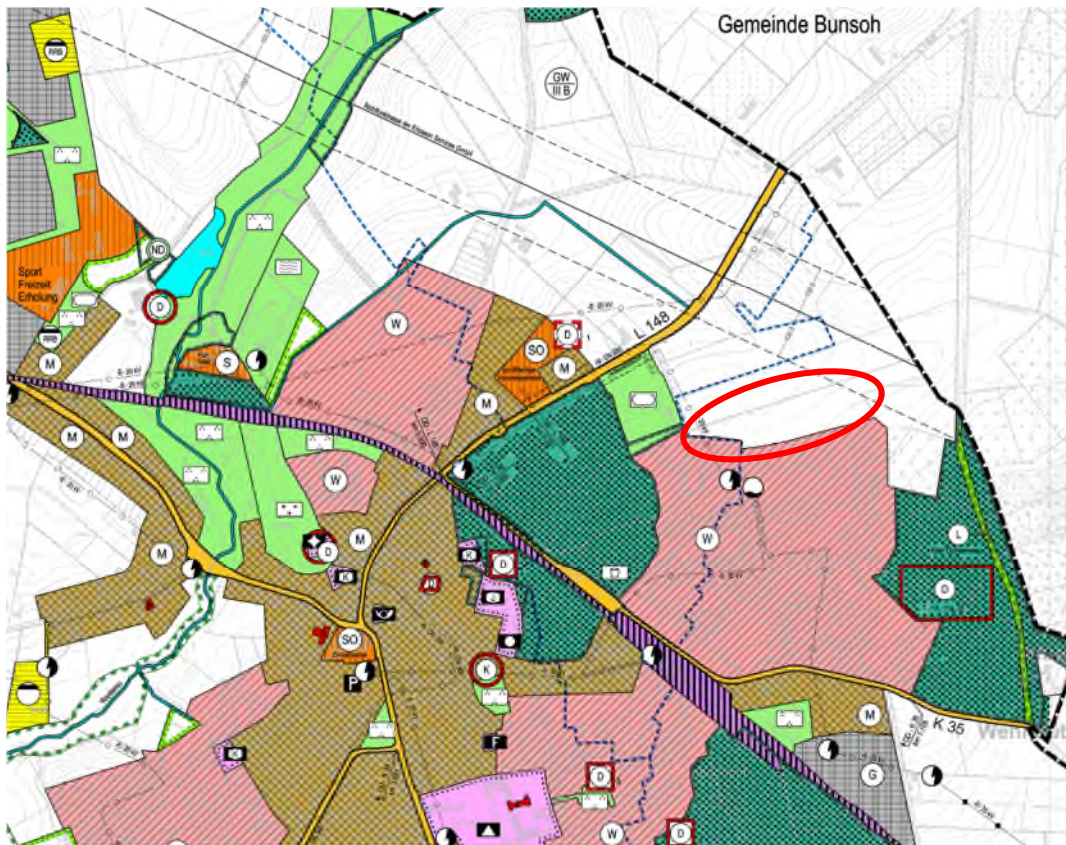


Abb. 4: Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Albersdorf, Stand 2010, ohne Maßstab

Um kein Überangebot an Bauflächen in der Gemeinde entstehen zu lassen, was zu bodenrechtlichen Spannungen und städtebaulichen Fehlentwicklungen führen könnte, wurde im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplans u.a. eine bisherige Wohnbaufläche wieder in landwirtschaftliche Fläche umgewandelt werden. Die Größe dieser Fläche entsprach der Größe des Geltungsbereiches des B-Plans 35.

1.5 Wohnraumbedarf, Innenentwicklung

Nachfolgend werden die Ausführungen aus der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 35 dargestellt:

Die Gemeinde Albersdorf ist ein Unterzentrum im Kreis Dithmarschen mit 3.779 Einwohnern (Stand 30.09.2021, 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 zwei Apotheken).

Die Gemeinde verfügt über einen Bahnhofpunkt 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.

Mit der Umwandlung eines ehemaligen Kasernenstandorts in ein Gewerbegebiet sowie weiteren größeren Gewerbebetrieben an den Ortsrändern hat sich Albersdorf auch zu einem Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort entwickelt.

Die Bevölkerungsentwicklung der letzten 20 Jahre ist in Albersdorf in Wellen verlaufen, insgesamt jedoch leicht positiv (ca. 3 % Bevölkerungszuwachs von 2000 bis 2020).

Die Bevölkerungsentwicklung Albersdorfs resultiert insgesamt aus Wanderungsgewinnen, die die stetig negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (mehr Sterbefälle als Geburten) ausgleicht.

Aus den statistischen Daten und vorliegenden Prognosen zur kurz- bis mittelfristigen Entwicklung können sich Folgerungen für den zukünftigen Wohnraumbedarf ergeben. Eine ausführlichere Herleitung und Abschätzung dieses Bedarfs ist in der Innenentwicklungs- und Alternativenanalyse (**vgl. Anhang 1**) enthalten.

Zusammenfassend ist es angesichts der bisher vorhersehbaren Tendenzen realistisch, von einem Bedarf von ca. 80-100 neuen Wohnungen in den nächsten 10 Jahren in Albersdorf auszugehen, davon noch ca. 50-60 im Einfamilienhausbau (bei tendenziell reduzierten Grundstücksgrößen). Je nach Entwicklungsmöglichkeiten und Bedarfen der umliegenden Gemeinden im Verflechtungsbereich können diese Zahlen auch höher ausfallen. Der Zuwachs resultiert in erster Linie aus der Attraktivität Albersdorfs als gut ausgestatteter Zentralort.

Wie bereits erwähnt, müssen zur Siedlungsentwicklung zunächst Innenentwicklungspotentiale genutzt werden, um die Neuinanspruchnahme bisher unbebauter Flächen zu verringern. Für Albersdorf wurde im Jahr 2010 eine Baulückenanalyse erstellt, die nun aktualisiert und ergänzt wurde (ausführlich vgl. Anhang 1). Dabei wurden insgesamt 29 Flächenpotentiale innerhalb des Siedlungsraums betrachtet und bewertet.

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 Bedarf im Planungszeitraum von ca. 10 Jahren zur Verfügung stehen.

Für Einzelheiten zur Innenentwicklung und eine Übersicht über die bewerteten Potentiale wird auf Anhang 1 verwiesen.

1.6 Standortalternativenprüfung

Auch hierzu werden die Ausführungen aus der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 35 dargestellt:

Nach Klärung der Innenentwicklungspotentiale, die für eine Wohnbauentwicklung in Albersdorf zur Verfügung stehen, stellt sich die Frage, auf welchen Flächen der verbleibende Bedarf aus städtebaulicher Sicht am besten realisiert werden kann. Dafür wurde die Innenentwicklungsanalyse um eine Standortalternativenbetrachtung erweitert (vgl. Anlage 1). In diesem Zuge wurden 15 Außenbereichsflächen in Angliederung an die bestehende Ortslage aufgenommen und städtebaulich bewertet. Berücksichtigt wurden dabei auch fachplanerische

und raumordnerische Vorgaben und Ausweisungen sowie derzeitige Nutzung und Verfügbarkeit. Dabei wurden drei Flächen am nördlichen Siedlungsbereich sowie zwei zentral im Ort liegende Flächen als die am besten für eine Siedlungsentwicklung geeigneten identifiziert (s. Abb. 5).

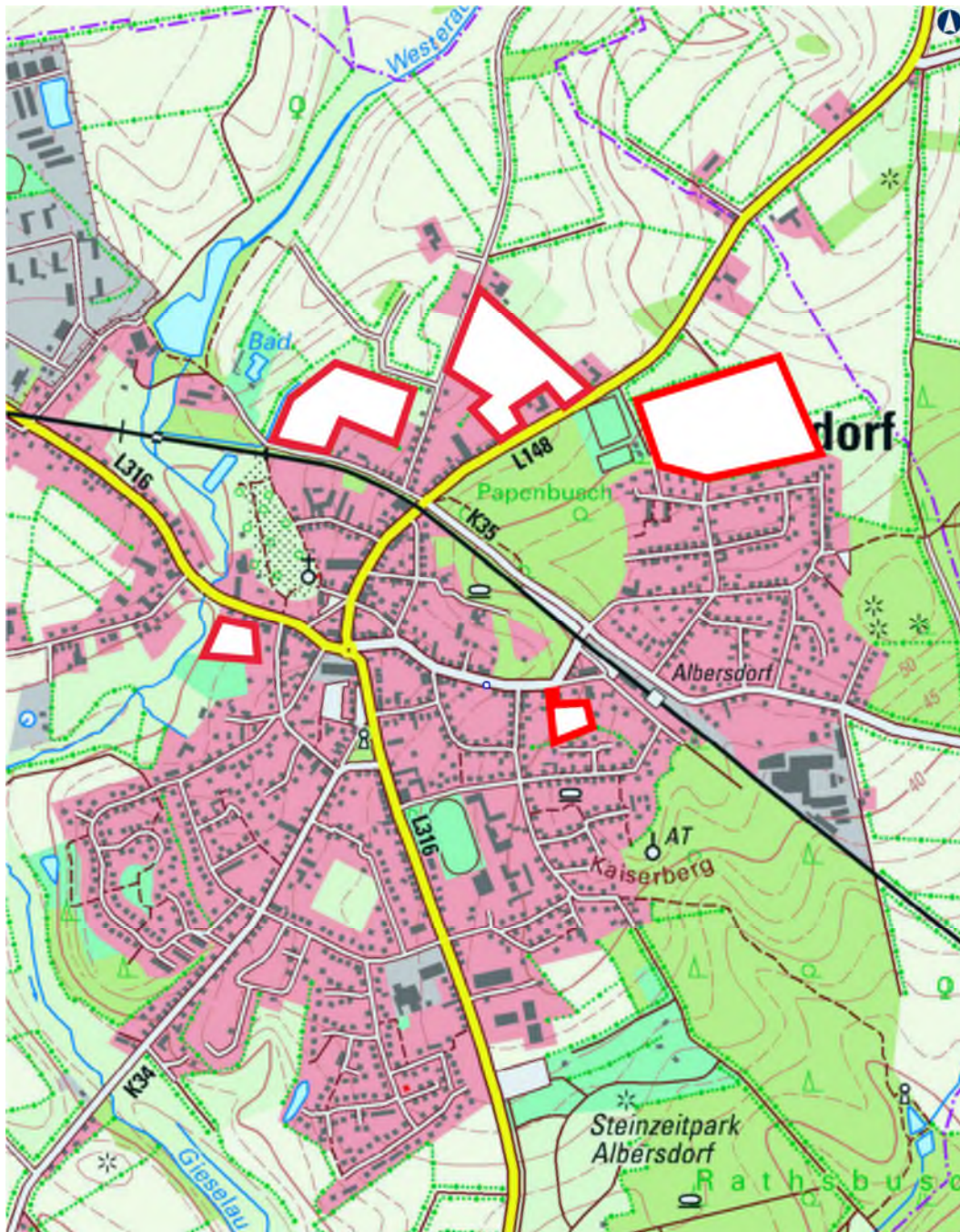


Abb. 5: Eignungsflächen für den Wohnungsbau aus städtebaulicher Sicht, ohne Maßstab

Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000, Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35 bzw. der 19. FNP-Änderung ist ein Teil einer dieser Flächen und somit auch im Vergleich mit anderen Standortpotentialen der Gemeinde für eine Wohnbauentwicklung geeignet. Die Gemeinde berücksichtigt die Notwendigkeit, die städtebauliche Entwicklung in zeitlich angemessenem Umfang zu verwirklichen, weshalb zunächst nur diese und eine weitere Teilfläche (Bebauungsplan Nr. 34/15. FNP-Änderung) in die Bauleitplanung eingestellt wurde.

2. Planinhalte

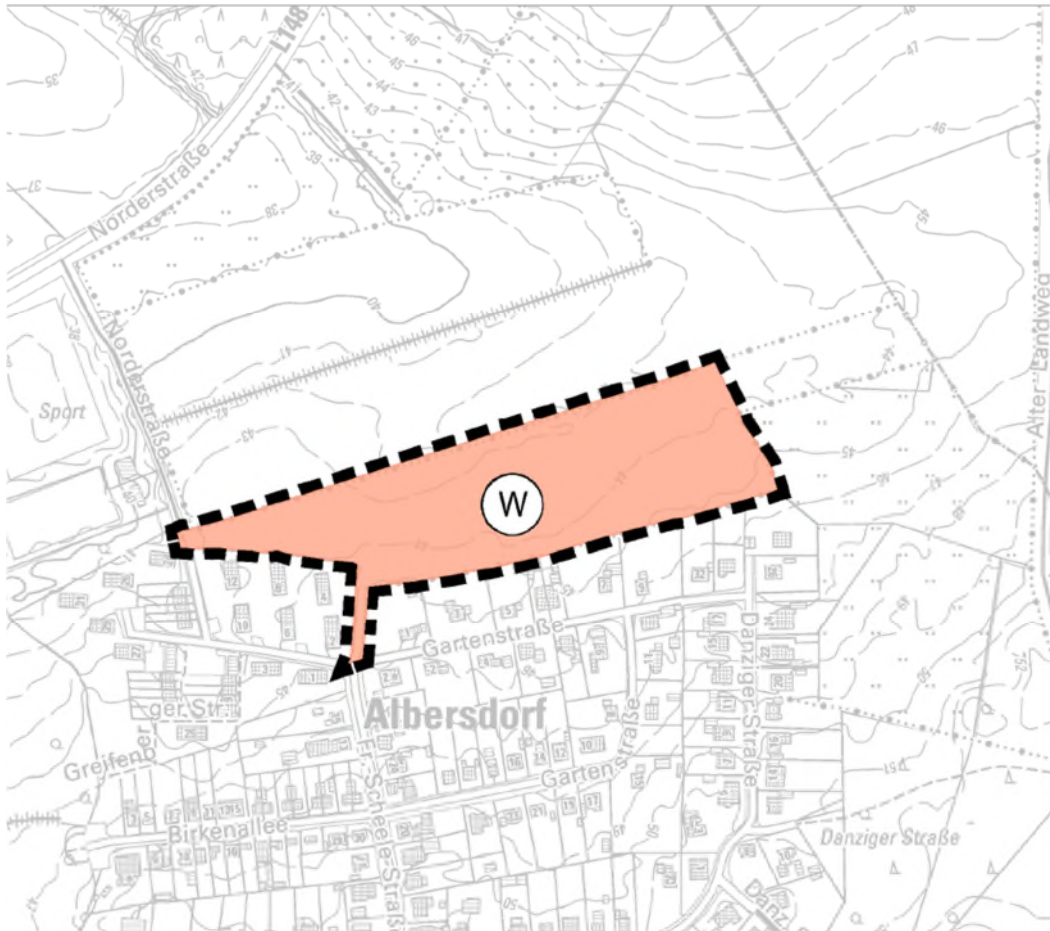


Abb. 6: Übersicht der Flächennutzungsplanänderung, ohne Maßstab

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Planungsziele – insbesondere der bedarfsgerechten Versorgung der Gemeinde Albersdorf mit Wohnraum entsprechend ihrer Funktion als Schwerpunkt der Wohnungsbauentwicklung - wird die Plangebietsfläche als **Wohnbaufläche (W)** gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Die Größenordnung entspricht dem ermittelten Wohnraumbedarf Albersdorfs als Schwerpunkt der Wohnungsbauentwicklung (s. Kap. 1.5). Um kein Überangebot zu schaffen wurde bereits mit der 15. Flächennutzungsplan-Änderung parallel zur ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 eine Wohnbaufläche in ähnlicher Größenordnung wieder in Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über einen Anschluss an die bestehende Kreuzung Friedrich-Scheele-Straße, Greifenberger Straße und Gartenstraße. Der

Verkehr, der durch das neue Baugebiet entsteht, wird angesichts der Flächengröße kein Maß erreichen, dass die bestehende Bebauung unzumutbaren Auswirkungen aussetzt.

2.3 Entwässerung

Gemäß fachgutachterlicher Bodenuntersuchung lässt der Bodenaufbau im Plangebiet eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht flächendeckend zu. Das im Plangebiet auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist daher auf andere Weise zu sammeln. Auf Ebene der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 wird dafür ein Speicher- und Rückhaltebecken vorgesehen, das eine kontrollierte, gedrosselte Abgabe in die geeignete Vorflut ermöglichen. Nach Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde kann dies im Rahmen bereits bestehender Einleitgenehmigungen geschehen. Einzelheiten zur Entwässerung einschließlich der formal erforderlichen Bilanz der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (A-RW1-Berechnung) wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 mit den zuständigen Behörden und Stellen abgestimmt.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über Anschluss an das bestehende Kanalnetz mit Ableitung zur Kläranlage Albersdorf. Dort sind genügend Kapazitätsreserven für die Umsetzung des Vorhabens vorhanden.

2.4 Natur- und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Die das Plangebiet umgebenden Knicks werden auf Ebene der Bebauungsplanänderung durch entsprechende Festsetzungen gesichert. So kann die biotopgerechte Entwicklung der Knicks bis auf erforderliche Durchbrüche für die Erschließung gesichert werden. Der Schutz vorhandener Einzelbäume wird auf Ebene des Bebauungsplans geregelt.

Weitere Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans regeln die Anlage von Grünflächen und Pflanzungen, um das Ortsbild positiv zu gestalten und das Kleinklima zu verbessern.

2.5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Die Plangebietsflächen liegen im Bereich eines archäologischen Interessengebiets. Nach Auskunft des archäologischen Landesamts handelt es sich daher gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach grundsätzlich der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Es haben bereits Voruntersuchungen durch das Landesamt im Plangebiet ohne Nachweis relevanter archäologischer Funde stattgefunden. Das Plangebiet wurde daraufhin zur Bebauung freigegeben. Daher bestehen keine Zweifel an der Vollziehbarkeit der Planung.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde dem Archäologischen Landesamt mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben.

Die für den Fund Verantwortlichen haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

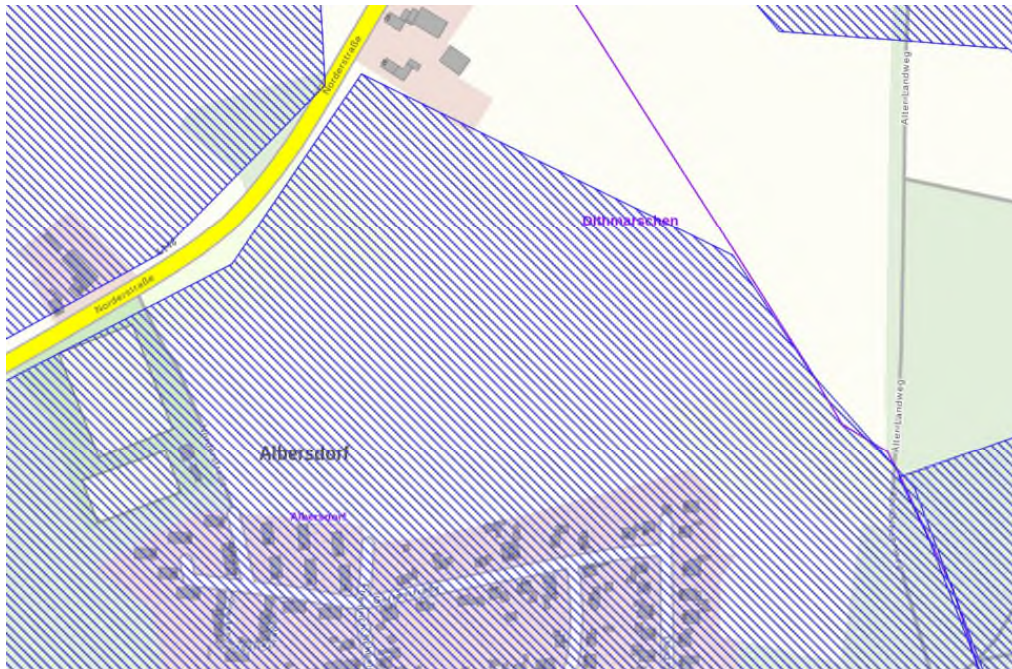


Abb. 7: Das Plangebiet liegt innerhalb eines Archäologischen Interessengebietes. Quelle: Digitalatlas Nord, Zugriff: Mai 2022, ohne Maßstab

Berücksichtigung der Interessen von Kindern und Jugendlichen und deren Beteiligung

Grundsätzlich betrifft die Planung die Interessen von Kindern und Jugendlichen nicht im besonderen Maße über die Betroffenheit anderer Bevölkerungsgruppen hinaus, weshalb eine spezielle Beteiligung ausschließlich für diese Gruppe als nicht erforderlich angesehen wird. Ebenso wie andere Altersgruppen sind sie in erster Linie als potentielle zukünftige Bewohner oder Bewohner angrenzender Gebiete betroffen. Als spezielle Arten von Interessen können dabei insbesondere spezifische Anforderungen als Verkehrsteilnehmer sowie für Freizeiteinrichtungen angenommen werden. Der Flächennutzungsplan stellt lediglich die Art der Nutzung dar (Wohnbaufläche). Detaillierte Regelungen erfolgen auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans (z.B. Lage und Größe von Flächenfestsetzungen). Die genaue Ausgestaltung erfolgt auf weiteren, nachfolgenden Ebenen. Ebenso berücksichtigt die Gemeinde etwaige Planungsfolgen wie z.B. den größeren Bedarf an Betreuungs- und Bildungsangeboten durch neuen Einwohner.

Wald

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich Waldflächen (s. Abb. 8). Im Westen grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an die Waldfläche an. Allerdings sind in diesem Teil des Plangebiets nur Freiraumfestsetzungen vorgesehen (Regenrückhaltebecken, Fußweg,

Knicks, Grünfläche). Die Grenze des Waldabstands innerhalb des Plangebiets wird gekennzeichnet. Der Abstand zwischen den festgesetzten Baufenstern und den Waldflächen beträgt jeweils deutlich mehr als die gesetzlich (§ 24 WaldG SH) vorgeschriebenen 30 m.



Abb. 8: Darstellung der Waldflächen (grün) in der Umgebung des Plangebiets. Quelle: Umweltportal Schleswig-Holstein, Zugriff: August 2022, ohne Maßstab

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird auf nachfolgenden Ebenen sichergestellt. Die Einrichtung geeigneter Entnahmestellen unter Berücksichtigung aller weiteren für die Brandschutzvorsorge notwendigen Regelungen wird im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt und gesichert.

Richtfunktrasse

In kürzester Entfernung ca. 20 m nordöstlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft eine Richtfunkverbindung. In der Regel sind von der Verbindung 30 m Schutzabstand mit baulichen Anlagen freizuhalten. Im vorliegenden Fall entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Konflikte mit der Planung.

3. Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (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.

3.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

3.1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich naturräumlich im Bereich der „Heide-Itzehoer-Geest“. Der Geltungsbereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich am nordöstlichen Rand des Siedlungsgebiets der Gemeinde Albersdorf. Er umfasst das Flurstück 46 der Flur 6 der Gemarkung Albersdorf und ist etwa 2,4 ha groß. Im Süden grenzt das Plangebiet an die bestehende Wohn-Bebauung der Greifenberger Straße, der Gartenstraße und der Friedrich-Scheele-Straße an.

Die Fläche des Plangebietes wird ackerbaulich (im Sommer 2022 als Maisacker) intensiv genutzt. Das Flurstück wird von Knicks gesäumt, wobei an der westlichen Seite, die direkt an den Feldweg grenzt, kein Knick vorhanden ist. Im südlichen Knick ist im Bereich der Zufahrt von der Friedrich-Scheele-Straße kein Knick vorhanden und weiter östlich wurde der Knick an zwei Stellen von Anwohnern der südlich liegenden Bebauung entfernt (HWO). Der gesamte südliche Knick grenzt an vorhandene Wohnbebauung, abschnittsweise fehlt hier auch die Strauchschicht (HWb).

3.1.2 Art des Vorhabens

Die Änderung des Flächennutzungsplans sieht die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche (W) vor.

Das Plangebiet wird über eine Zufahrt an die südlich gelegene Friedrich-Scheele-Straße an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Nähere Festsetzungen zur baulichen Nutzung werden auf der Ebene der parallel aufgestellten 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 getroffen.

3.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze und -verordnungen

Für das Bauleitplanverfahren ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017, zuletzt geändert am 10.09.2021, zu beachten. Darin sind insbesondere § 1 (6) Nr. 7, § 1 a, § 2 (4) sowie § 2 a BauGB bezüglich Eingriffsregelung und Umweltprüfung relevant. Es wird daher ein Umweltbericht als Teil der Begründung erstellt.

Für die einzelnen Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden im Folgenden die in den Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt sowie die Art, wie diese im Bauleitplan berücksichtigt wurden.

Die auf Ebene der Europäischen Union bestehenden, in Gesetzen niedergelegten Ziele sind in nationales Recht übernommen worden und entsprechend in Bundesgesetzen festgelegt. Die Umweltschutzziele auf kommunaler Ebene sind in den Fachplänen Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan festgelegt.

3.2.1 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Gesetzliche Vorgaben

In § 1 (2) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind allgemeine Anforderungen zur Sicherung der biologischen Vielfalt benannt:

"Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere eine lebensfähige Population wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen."

Darüber hinaus heißt es im § 1 (3) Nr. 5 BNatSchG:

"Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten."

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Inanspruchnahme von Flächen mit geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz,
- Ausgleichsmaßnahmen für Inanspruchnahme von Freiflächen,
- Maßnahmen zur Erhaltung von Knicks erfolgen auf Ebene des Bebauungsplans
- Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG.

3.2.2 Natura 2000 -Gebiete

Gesetzliche Vorgaben

Der § 31 des BNatSchG nennt die Verpflichtungen des Bundes und der Länder zum Aufbau und Schutz des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000". Dieses besteht aus FFH-Gebieten gemäß Richtlinie 92/43/EWG sowie Vogelschutzgebieten gemäß Richtlinie 79/409/EWG.

Nach § 34 (1) des BNatSchG bedeutet dies für Planungen und Projekte:

"Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie (...) geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen."

Berücksichtigung:

- Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet „Gieselautal“ ist mehr als 1 km vom Plangebiet entfernt.

3.2.3 Boden/ Fläche

Gesetzliche Vorgaben

Als Grundsatz der Bauleitplanung legt § 1 (5) des Baugesetzbuches fest:

"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen (...) Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen."

Das BNatSchG stellt den Bodenschutz im § 1 (3) Nr. 2 wie folgt dar:

"Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können."

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) stellt den Bodenschutz im § 4 (1) Nr. 1 wie folgt dar:

"Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden."

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Vor der planerischen Entscheidung für den Standort wurden Standortalternativen geprüft,
- Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz werden auf Ebene des Bebauungsplans ergriffen,
- Die Inanspruchnahme von Freifläche und der Grad der möglichen Überbauung und Versiegelung wird auf Ebene des Bebauungsplans geregelt.

3.2.4 Wasser

Gesetzliche Vorgaben

Zielvorgaben werden durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorgegeben. In den unter § 5 WHG aufgeführten allgemeinen Sorgfaltspflichten heißt es:

„(1) Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

- 1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,*
- 2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,*
- 3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und*
- 4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.“*

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Bestehende Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen,

- Die Begrenzung der Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt durch Versiegelung wird auf Ebene des Bebauungsplans geregelt.
- Das innerhalb des Planungsraumes anfallende **Oberflächenwasser** kann aufgrund der örtlichen Bodenbeschaffenheiten und der Grundwasserstände nicht vollständig ortsnah versickert werden. Das Wasser wird daher gesammelt und in die nächstgelegene Vorflut eingeleitet.

3.2.5 Klima / Luft

Gesetzliche Vorgaben

Zielvorgaben nach § 1 (3) Nr. 4 BNatSchG sind:

"Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere 4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen (...); dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu."

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Zur Erhaltung der Verdunstungsfähigkeit von Bodenfläche wird der Grad der möglichen Versiegelung auf Ebene des Bebauungsplans geregelt.
- Festsetzungen von Grünflächen und Pflanzungen sowie zum Schutz von Knicks zur Verringerung von kleinklimatischen Auswirkungen wie starker Sonneneinstrahlung, die u.a. zu starker Erwärmung und der Verringerung der Luftfeuchtigkeit führt, können auf Ebene des Bebauungsplans geregelt werden.

3.2.6 Landschaft

Gesetzliche Vorgaben

Nach § 1 (4) BNatSchG sowie § 1 LNatSchG sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich *"die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft"* auf Dauer zu sichern.

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Zur Begrenzung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild können auf Ebene des Bebauungsplans eingriffsmindernde Maßnahmen durchgeführt werden, wie die Höhenbegrenzung baulicher Anlagen und die Erhaltung von Knicks als prägende Landschaftsbestandteile,
- mögliche Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum können auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzt werden
- Vorgaben zur Gestaltung von nicht überbauten Flächen können auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzt werden.

3.2.7 Mensch und Gesundheitsschutz

Gesetzliche Vorgaben

Nach § 50 BImSchG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden wird. Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelästigung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die TA Lärm. Für die Bewertung der Geruchsbelästigung ist die Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL und die TA Luft maßgebend.

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Beachtung der gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien.

3.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Als Kulturgüter sind Denkmale zu berücksichtigen (siehe **Kap. 2.5**).

Gesetzliche Vorgaben

Nach § 1 DSchG Schleswig-Holstein dienen Denkmalschutz und Denkmalpflege *„dem Schutz, der Erhaltung und der Pflege der kulturellen Lebensgrundlagen. (...) Mit diesen Kulturgütern ist im Rahmen einer nachhaltigen Ressourcennutzung schonend und werterhaltend umzugehen.“*

Berücksichtigung:

- Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale oder Baudenkmale werden untersucht und berücksichtigt.

3.2.9 Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan:

Der **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III** (Stand Januar 2020) enthält für das Plangebiet in der Hauptkarte 1, Blatt 1 **keine** Darstellung. Das Plangebiet grenzt jedoch direkt an das „Wasserschutzgebiet Odderade“ der Zone III B. Die Landesverordnung (WasSchGOdderV SH 2009) gilt seit 01.01.2010. Neben den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen (z. B. Landeswassergesetz, Landesbauordnung und Landesnaturschutzgesetz) gelten in den WSG zusätzliche Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers. In der Zone I (Fassungsbereich) gelten die strengsten Anforderungen, die über die Zone III A zur äußeren Zone III B abnehmen.

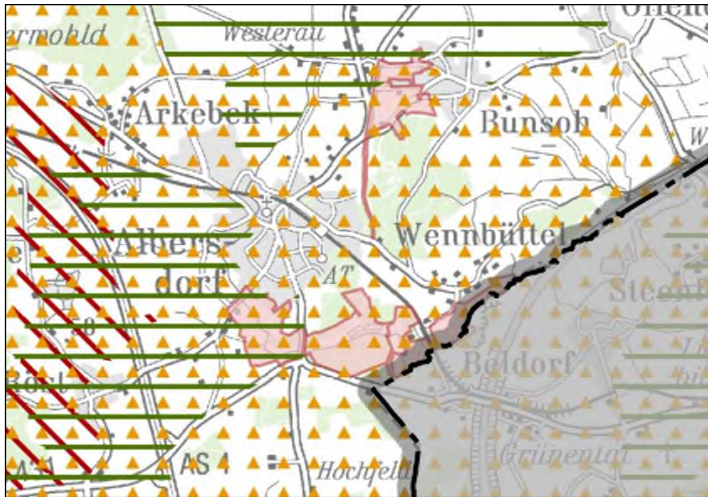


Abb. 9: Ausschnitt Karte 2 Landschaftsrahmenplan

und Biotopverbundsystems übergeht. Die *Gieselau* ist ein markantes ca. 100 - 150 m breites glaziales Abflusstal von besonderer landschaftlicher Vielfalt, das außerdem als FFH-Gebiet 1821-304 ausgewiesen ist.

Ein weiteres nahegelegenes Eignungsgebiet zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems befindet sich in östlicher Richtung. Es handelt sich hier um ein größeres Waldgebiet (siehe Abb. 8, Begründung: Kap. 2.5). Die Grenze des gesetzlichen Waldabstands ist in der nachfolgenden Bebauungsplanung zu berücksichtigen.

Von Auswirkungen auf die im Umgebungsbereich verzeichneten Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems ist nicht auszugehen.

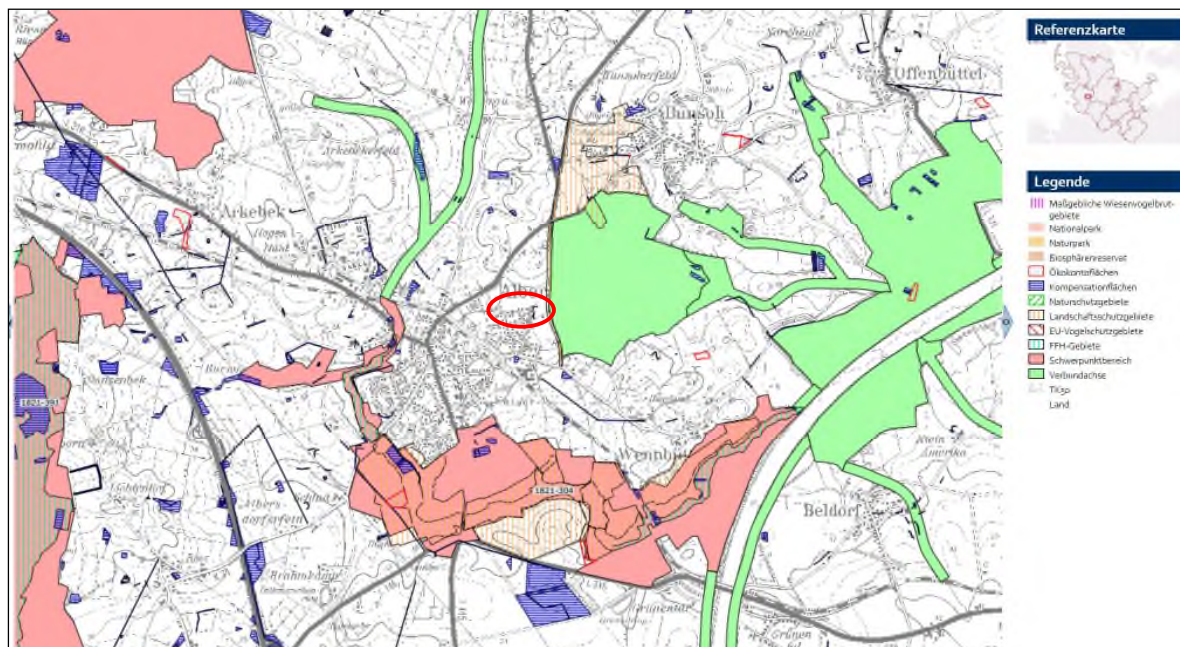


Abb. 10: Ausschnitt Karte LLUR, Darstellung aller Schutzgebiete, Stand: Juni 2022

Die Karte 3 des Landschaftsrahmenplans zeigt für das Plangebiet keine Darstellungen.

Das Plangebiet liegt **außerhalb** von Schutzgebieten (gem. BNatSchG/ LNatSchG), von Kompensationsflächen und außerhalb von maßgeblichen Wiesenvogelbrutgebieten (vgl. Abb. 10).

Das Plangebiet liegt innerhalb von archäologischen Interessengebieten (vgl. Begründung Kap. 2.5). Hier wird auf § 15 DSchG verwiesen.

In der Umgebung bis 1 km Abstand zum Plangebiet befinden sich **keine** Natura-2000-Gebiete.

Landschaftsplan:

Im gültigen **Landschaftsplan** der Gemeinde Albersdorf (Stand:1995) sind die Flächen des Plangebietes im Bestand als Ackerfläche dargestellt.

Das Plangebiet wird weitgehend von Knicks begrenzt. Diese sind nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG geschützt. Die im Landschaftsplan dargestellten Knicks (s. Abb. 11) stimmen nicht ganz mit den Gegebenheiten vor Ort überein. Im Bereich der Zufahrten von Süden und Westen sind im Bestand keine Knicks vorhanden (siehe auch Biotopkartierung).

In der Karte „Maßnahmen“ ist die Fläche des Gebietes der Flächennutzungsplanänderung ebenfalls als Ackerfläche dargestellt. Nördlich der Plangebietsfläche ist eine Maßnahmenfläche zur Aufforstung vorgesehen, die vorhandene Waldstücke miteinander verbinden soll. Die Fläche des Plangebietes liegt außerhalb der im Landschaftsplan festgelegten „Tabuzonen für die Siedlungsentwicklung“ (vgl. Plan vom 28.03.1995, Abb. 12).

Die Fläche der Flächennutzungsplanänderung grenzt direkt an vorhandene Wohnbebauung an und liegt innerhalb der im Landschaftsplan gekennzeichneten Siedlungsfläche. Somit kann die vorliegende Planung aus dem Landschaftsplan abgeleitet werden.

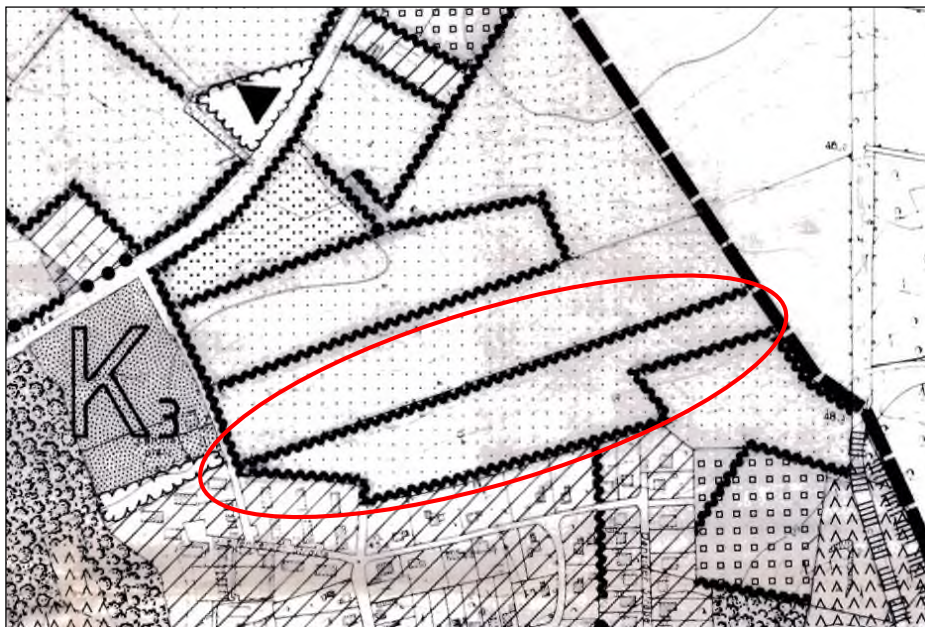


Abb. 11: Ausschnitt L-Plan „Bestand“

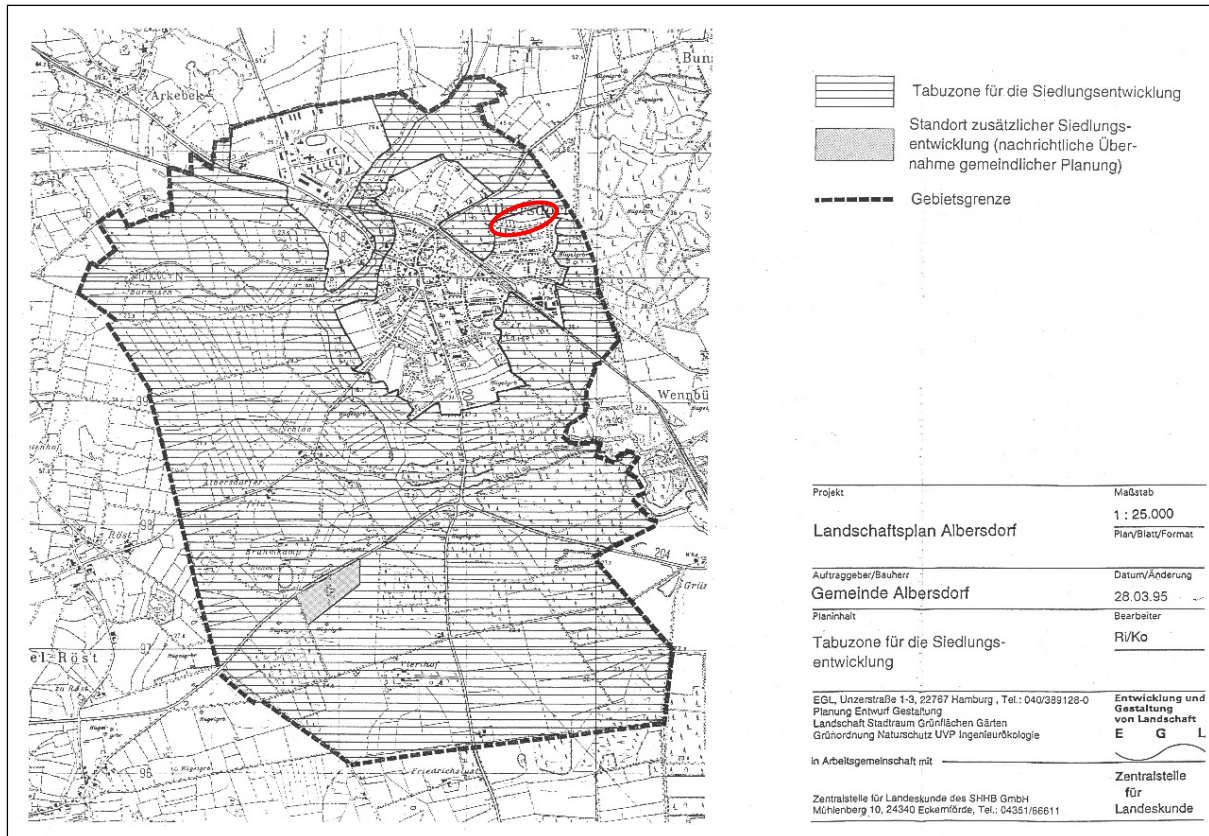


Abb. 12: Karte „Tabuzone für die Siedlungsentwicklung“ Quelle: Landschaftsplan

3.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung wird auf Basis des Landschaftsrahmenplanes, des Landschaftsplanes und weiterer umweltbezogener Informationen sowie einer Ortsbegehung im September 2022, Februar und April 2023, eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme durchgeführt, die wesentlichen Auswirkungen der Planung beschrieben und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet.

Zunächst werden die einzelnen Wirkfaktoren des Vorhabens dargestellt. Dies dient als Rahmen für die Bewertung der Umweltschutzgüter im Bestand und die Prognose der Umweltauswirkungen in jedem Schutzgut, die in den anschließenden Kapiteln vorgenommen werden.

3.3.1 Die Wirkfaktoren des Vorhabens

Durch die 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Albersdorf werden durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche Eingriffe in eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche vorbereitet.

Von diesem Vorhaben gehen vielfältige Wirkungen, nachfolgend Wirkfaktoren genannt, aus, die positive und negative Auswirkungen auf die Schutzgüter haben können. Um diese Auswirkungen ermitteln und beschreiben zu können, muss der Ist-Zustand der Schutzgüter jeweils zu den Wirkfaktoren des Vorhabens in Beziehung gesetzt werden.

Die Wirkungskette kann wie folgt veranschaulicht werden:

Vorhaben => Wirkfaktoren => Schutzgüter => Auswirkungen

An dieser Stelle werden deshalb erst einmal die verschiedenen Wirkfaktoren des Vorhabens dargestellt. Diese Darstellung orientiert sich an der Aufzählung aa) bis hh) der Anlage 1 zu § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nummer 2 BauGB. Gleichzeitig wird – soweit möglich – verdeutlicht, auf welche Schutzgüter die Faktoren in erster Linie wirken.

Wirkfaktoren aa) infolge des Baus und des Vorhandenseins des geplanten Vorhabens und bb) infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen.

Die Realisierung des geplanten Vorhabens führt zu temporären und dauerhaften Wirkungen sowie zu einer temporären und dauerhaften Nutzung natürlicher Ressourcen. Temporäre Wirkungen sind zumeist auf die Bauphase beschränkt, während dauerhafte Wirkungen sowohl von dem Vorhandensein des Vorhabens als auch von seinem Betrieb ausgehen.

Die Wirkfaktoren des Vorhabens und die damit verbundene Nutzung natürlicher Ressourcen sowie die potenziell betroffenen Schutzgüter werden in der folgenden Tabelle 4 zusammengetragen.

<i>Anlagebedingte Wirkfaktoren</i>	<i>Betroffenes Schutzgut</i>
Flächeninanspruchnahme	Biotop, Tiere und Pflanzen Fläche
Versiegelung	Biotop, Tiere und Pflanzen Boden, Wasser
<i>Baubedingte Wirkfaktoren</i>	<i>Betroffenes Schutzgut</i>
Lärm- und Staubemissionen	Mensch und Gesundheit Biotop, Tiere und Pflanzen
Beeinträchtigungen von Knicks	Biotop, Tiere und Pflanzen
<i>Betriebsbedingte Wirkfaktoren</i>	<i>Betroffenes Schutzgut</i>
Erhöhtes Verkehrsaufkommen	Mensch und Gesundheit Tiere
Lärm- und Lichtemissionen	Mensch und Gesundheit Biotop, Tiere und Pflanzen
Zunahme von Bewegungen von Menschen	Biotop, Tiere und Pflanzen

Tabelle 1: Wirkfaktoren des Vorhabens

cc) Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Aufgrund des Charakters der Planung (Nutzung als Wohnbaufläche) ist mit erheblichen Emissionen von Schadstoffen oder Strahlung nicht zu rechnen. Eine erhebliche Belästigung durch weitere Emissionen wie z. B. Lärm und Staub kann zeitlich begrenzt durch

Baumaßnahmen entstehen. Schallemissionen beim Betrieb werden im nicht im erheblichen Bereich liegen.

dd) Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Abfälle fallen in der Bau- und in der Betriebsphase des Vorhabens an. Hierbei wird es sich bei Art und Menge um übliche Abfälle von Baumaßnahmen und von Haushalten handeln. Hier sind keine Wirkungen zu erwarten, da für die Abfälle vorgegebene Entsorgungswege bestehen. Die Abfallentsorgung über die Satzung des Kreises geregelt und durch die Schmutzwasserentsorgung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

ee) Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich nicht im Umkreis von Betriebsbereichen, die der Störfall-Verordnung nach der 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) unterfallen. Für das im Flächennutzungsplan vorgesehene Vorhaben sind daher keine Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

Von dem Vorhaben selbst gehen keine Wirkungen aus, die gravierende Risiken für die o. a. Schutzgüter verursachen können.

ff) Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Auswirkungen der Planung auf Natura 2000-Gebiete sind nicht zu erwarten, da im Abstand über 1 km zum Plangebiet keine Natura 2000-Gebiete liegen.

In Verbindung mit angrenzenden Planungen könnten sich theoretisch die sehr begrenzten Beeinflussungen der Umwelt kumulieren und dadurch zu erheblichen Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter führen. Entsprechende Planungen werden jedoch von der Gemeinde Albersdorf nicht verfolgt und Planungen anderer in dieser Hinsicht, die zu solchen Kumulierungseffekten führen könnten, sind nicht bekannt.

gg) Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die messbaren Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima werden sich nur kleinräumig auf das Mikroklima auswirken.

Klimaschädliche Emissionen werden durch die allgemeinen gesetzlichen Regelungen auf ein technisch vertretbares Maß reduziert. Darüber hinaus reichende erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind nicht erkennbar.

Die Anfälligkeit des Vorhabens auf die Folgen des Klimawandels, wie beispielsweise die erhöhte Sonneneinstrahlung und infolgedessen besondere Erwärmung von Flächen im Plangebiet wird bei Umsetzung der Planung nicht wesentlich erhöht, da ausreichend unversiegelte Fläche verbleibt und durch Baum- und weitere Gehölzpflanzungen im Plangebiet Verdunstungseffekte und Beschattung gefördert werden, die positiv auf das Kleinklima einwirken.

hh) Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die bei dem Vorhaben voraussichtlich zum Einsatz kommenden Techniken und Stoffe entsprechen dem Stand der Technik und werden üblicherweise durch gesetzliche Vorgaben geregelt. Hier sind keine gravierenden Wirkungen zu erwarten.

3.3.2 Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen

4.3.2.1 Bestand Biotoptypen

Der Bestand an Biotoptypen im Plangebiet wird im Folgenden auf Grundlage einer Biotoptypenkartierung durch eine Ortsbegehung im Sommer 2022 und Februar 2023 beschrieben.

Bezeichnung und Code der Biotoptypen orientieren sich an der „Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein“ Hrsg. LLUR, Fassung vom 02.05.2022.

Der Bestand an Biotoptypen im Plangebiet des Bebauungsplans wird auch in der Biotoptypenkarte (siehe **Abbildung 3**) dargestellt. Folgende Biotope wurden kartiert:

AAy Intensivacker (auf der Ackerfläche wurden im Jahr 2021 Mais angebaut)

HWo Knickwall ohne Gehölze

HWy Typischer Knick

HWb Durchwachsener Knick

HB Gebüsch, Gehölz im Siedlungsbereich

SVu unversiegelter Weg

SGg urbanes Gehölz im besiedelten Bereich

Agrenzend an das Plangebiet wurden folgende Biotoptypen kartiert:

SVs vollversiegelter Weg/ Verkehrsfläche

SG Grünfläche im besiedelten Bereich

GA artenarmes Wirtschaftsgrünland (hier: Weide)

Im weiteren Umfeld befinden sich folgende Biotoptypen:

SEb Sportplatz (hier Tennisplätze und Fußballplatz)

ABw Weihnachtsbaumplantage

WM Laubmischwald (hier überwiegend Buchen)

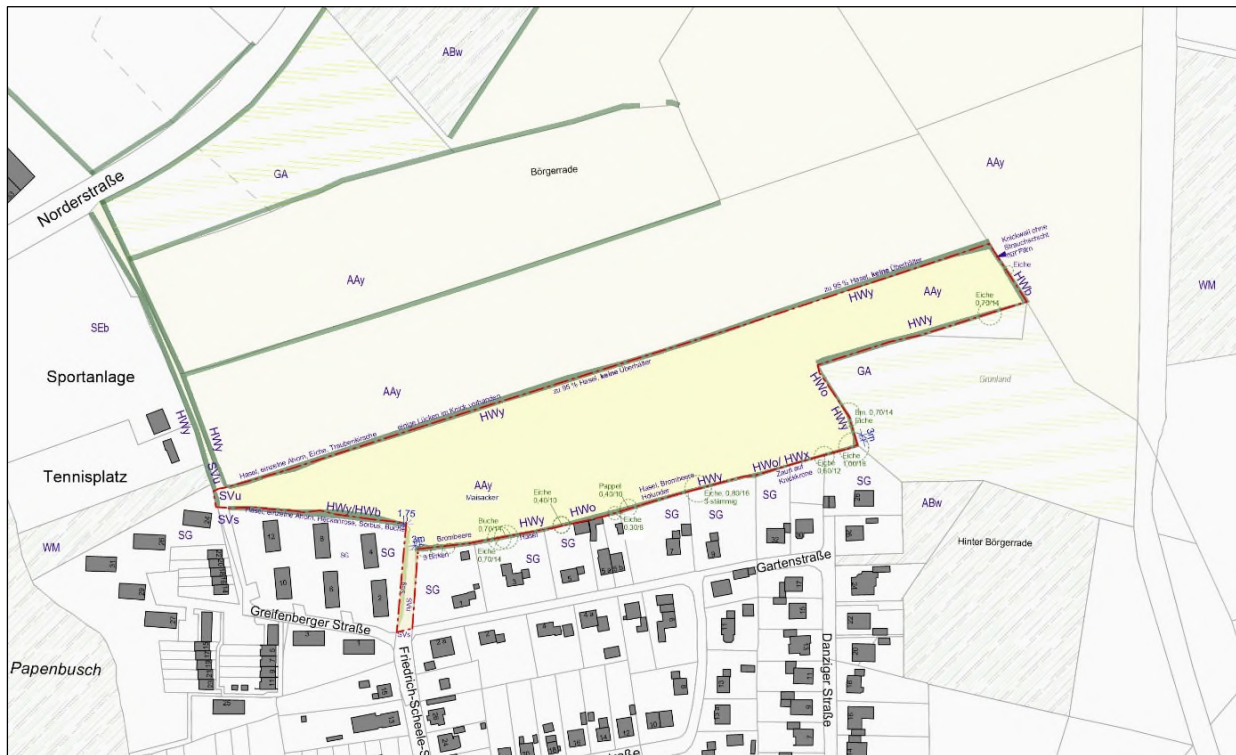


Abb. 13: Biotopkartierung (ohne Maßstab, Datum der Planzeichnung: April 2023)

Vorkommen von **Pflanzenarten** im Geltungsbereich, die als gefährdet gelten (Rote Listen) oder besonders geschützt sind, sind aufgrund der Biotopstruktur im Plangebiet unwahrscheinlich.

Die Farn- und Blütenpflanzenarten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind, besiedeln jeweils spezielle Standorte, die im Plangebiet nicht vorhanden sind. Bei der Erfassung der Biotope und Pflanzen zum Bebauungsplan wurden diese Arten nicht gefunden. Auch aufgrund mangelnder Verbreitung sind Vorkommen dieser Pflanzenarten im Plangebiet auszuschließen.

3.3.2.2 Bestand Fauna

Zur **Fauna** sind im Landschaftsplan keine spezifischen Angaben über Artenvorkommen für das Plangebiet enthalten.

Bei der Begehung im September 2022 und Februar 2023 für den vorliegenden Fachbeitrag wurden im eigentlichen Plangebiet keine Tierartenvorkommen beobachtet. Es waren auch keine Hinweise auf Vorkommen erkennbar. Eine gezielte Erfassung wurde nicht durchgeführt bis auf die Untersuchung der Gehölze und Bäume auf Quartierseignung für Fledermäuse und eine augenscheinliche Untersuchung der Ackerfläche auf mögliche Bodenbrüter.

Bei der Begutachtung der vorhandenen Gehölze konnten keine Strukturen wie Baumhöhlen, Risse oder Spalten in der Rinde vorgefunden werden, die für Fledermäuse als Wochenstube oder Winterquartier geeignet wären. Die Nutzung des Plangebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch gehölbewohnende Fledermausarten kann somit ausgeschlossen werden.

Flüge über längere Distanzen, wie etwa beim jährlichen Zug in die Winterquartiere bzw. Sommerlebensräume sind über dem Plangebiet prinzipiell möglich. Die naheliegenden Waldflächen bieten auch die Möglichkeit Fledermäusen als Jagdhabitat zu dienen. Jagdflüge

von Fledermäusen entlang des Waldrandes und der Knicks sind wahrscheinlich. Aufgrund der geplanten Erhaltung der Knicks mit den Überhältern wird hier keine Beeinträchtigung fliegender Fledermäuse erwartet.

Entsprechende Habitatstrukturen stehen außerdem in der näheren Umgebung des Eingriffsbereiches in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Die Artengruppe Fledermäuse bleibt daher in der Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände unberücksichtigt.

Da - bis auf die Artengruppe Fledermaus - keine systematische Erfassung von Tierartenvorkommen erfolgte, wird eine Potenzialabschätzung für das Plangebiet und Umgebung vorgenommen, in der die Lebensraumeignung für Tierarten bewertet wird.

Vorkommen von Fischottern sind im Raum Albersdorf und Umgebung bisher nicht nachgewiesen. Die für eine mögliche Wiederbesiedelung relevanten Fließgewässer liegen außerhalb des Plangebietes, so dass die Art Fischotter für die Planung nicht relevant ist.

Vorkommen weiterer Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (z.B. Haselmaus) sind aufgrund mangelnder Verbreitung oder aufgrund fehlender Habitatstrukturen auszuschließen. Für große Säugetiere der Feldflur ist das Plangebiet grundsätzlich geeignet, weist jedoch keine besondere Bedeutung auf.

Amphibien und Reptilien: Amphibien und Reptilien der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie haben hohe spezifische Ansprüche an ihre Lebensräume. Das Plangebiet und der direkte Umgebungsbereich bieten hinsichtlich der Lage und Habitatausstattung jedoch keine entsprechenden Laichgewässer, Feuchtbereiche oder grabbare Offenstellen als Lebensraum für Amphibien- und die Reptilienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Wirbellose: Da naturnahe Gewässer, Feuchtbiotope, Alt- bzw. Totholzbestände, Gehölzbestände und ähnliche Habitate fehlen, ist das Plangebiet als Lebensraum seltener bzw. gefährdeter Wirbelloser-Arten, z.B. aus den Artengruppen Libellen, Heuschrecken, holzbewohnende Käfer, nicht geeignet.

Vögel: Der Gehölzbestand von Knicks ist als Lebensraum gehölzbrütender Vögel grundsätzlich geeignet. Für Vogelarten der knickreichen Feldflur mit besonderen Standortansprüchen weist das Plangebiet aufgrund der Habitatstruktur und aufgrund von Störquellen (u.a. landwirtschaftliche Nutzung) keine geeigneten Bedingungen für Brutvorkommen auf. Andere, allgemein häufiger vorkommende gebüschbrütende Vogelarten wie Heckenbraunelle und Klappergrasmücke können dagegen in den Gehölzen der Knicks potenziell geeigneten Lebensraum finden.

In den randlichen Gehölzbeständen der Knicks ist aufgrund der eingeschränkten Lebensraumeignung nicht von Vorkommen besonders anspruchsvoller Arten auszugehen, die gemäß Roten Listen als im Bestand gefährdet gelten oder besonders selten sind. Diese in diesem Bereich nicht zu erwartenden Arten weisen neben spezifischen Habitatanforderungen auch eine hohe Sensibilität gegenüber Störungen auf.

Wie oben ausgeführt, weist der Knickbestand insgesamt eine mittlere Wertigkeit als Tierlebensraum auf.

Ackerflächen sind für Wiesenbrüter wie Kiebitz und Feldlerche grundsätzlich als Lebensraum geeignet. Durch die Nähe zum Wohngebiet dieser Flächen im Plangebiet, die als optische und akustische Störquelle wirken, ist eine Eignung als Brutgebiet für diese beiden

Bodenbrüterarten jedoch eingeschränkt. Darüber hinaus halten Kiebitze und Feldlerchen vergleichsweise hohe Fluchtdistanzen zu Vertikalstrukturen wie z. B. den vorhandenen Knicks im Plangebiet ein, was eine Eignung als Bruthabitat weiter mindert. Von einem Brutvorkommen der beiden Arten im Plangebiet ist entsprechend nicht auszugehen.

Brutvorkommen ungefährdeter Bodenbrüterarten mit geringerer Störungsempfindlichkeit bzw. geringeren Anforderungen an ihr Bruthabitat bezüglich der Sichtfreiheit, wie z.B. Fasan sind jedoch grundsätzlich möglich.

Bewertung

Die Ackerfläche innerhalb des Plangebietes ist eine Fläche von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz im Sinne des „Runderlasses zum Verhältnis der naturschutz-rechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013).

Die Knicks sind in ihrer Biotopwertigkeit insgesamt höher einzustufen als die Ackerfläche.

Für Wiesenvögel der gefährdeten Arten (Kiebitz, Feldlerche etc.) ist das Plangebiet gemäß Potenzialabschätzung als Brutgebiet und als Rastgebiet aufgrund der nahen Siedlungsbestände und der ackerbaulichen Nutzung ungeeignet. Es wird auch im Ergebnis der Begehungen nicht von Vorkommen ausgegangen.

Für Bodenbrüter der ungefährdeten Arten besteht ein Vorkommenspotenzial.

3.3.2.4 Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen

- Bauliche Veränderungen und Eingriffe in das Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen

Die geplante Wohnbaufläche liegt in Bereichen mit geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Auf Ebene der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 werden Bauweisen und Art der Bebauung entsprechend dem Bestand in den umgebenden Wohngebieten festgesetzt.

Im sich aus dem Flächennutzungsplan entwickelnden Wohngebiet werden Wohngebäude errichtet und Straßen angelegt. Hierdurch werden größtenteils Flächen mit geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz in Anspruch genommen.

Das Lebensraumpotenzial für bodenbrütende Vogelarten der Offenlandschaft auf der Ackerfläche im Plangebiet fällt bei Umsetzung der Planung fort.

Auf Ebene des Bebauungsplans werden Festsetzungen zum Schutz von Knicks getroffen. Durchbrücke durch Knicks für die erforderliche Erschließung sind nicht vermeidbar.

- Ausnahmen vom Knickschutz

Für die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Knicks ist eine Ausnahmegenehmigung vom naturschutzrechtlichen Knickschutz erforderlich. Ein Knickausgleich ist durch Anlage neuer Knicks ist nachzuweisen.

Für notwendig zu beseitigende Knicks für Zufahrten und Zugänge zum und im Plangebiet sind Knicks im Verhältnis **1 : 2** zu ersetzen. Aus der Beseitigung des geschützten Knicks ergibt sich das Erfordernis eines gleichwertigen Knickausgleichs. Überhälter sind nicht betroffen.

Der erforderliche Umfang des Knickausgleiches wird auf Eben des Bebauungsplans ermittelt.

- Auswirkungen durch die Wohnnutzung

Von der Wohnnutzung auf den Grundstücken können Störungen wie Bewegungen, Licht- und Lärmemissionen ausgehen. Im Artenbestand der Knicks wird bereits von störungsunempfindlichen Arten ausgegangen.

In der Umgebung des Plangebietes ist ein relativ dichtes Knicknetz vorhanden, so dass die in den Knicks vorkommenden Arten nach Umsetzung der Planung weiterhin ausreichenden Lebensraum vorfinden werden. Die Arten werden somit durch die Nutzungen im Wohngebiet voraussichtlich nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Auf Ebene des Bebauungsplans können Festsetzungen zum Schutz von Knicks, Bäumen und deren Wurzelbereichen getroffen werden (z.B. durch freizuhaltende Knickschutzstreifen Abstand von Baugrenzen oder Einzäunungen).

Es ist zudem davon auszugehen, dass zumindest in einem Teil der Gärten mit der Anpflanzung von Gehölzen auf niedrigem Niveau auch neuer Lebensraum für Tiere entsteht.

Insgesamt wird bei Umsetzung der Planung nicht von erheblichen Beeinträchtigungen der Knicks im Randbereich des Plangebietes durch die nachfolgende Wohnnutzung ausgegangen.

3.3.2.5 Artenschutzrechtliche Bewertung

Über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung hinaus sind in der Bauleitplanung Aussagen zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz), d. h. zur Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten zu treffen.

Im Ergebnis der Lebensraumpotenzialabschätzung sind lediglich bodenbrütende Vögel planungsrelevant. Für die relevanten Arten dieser Artengruppen wurde daher eine Prognose der artenschutzrechtlichen Tatbestände bei Umsetzung des Bebauungsplanes vorgenommen. Zur Vermeidung möglicher Verstöße gegen Zugriffsverbote werden Vermeidungsmaßnahmen entwickelt.

Zum Artenschutz ist der § 44 BNatSchG zu beachten, nach dem

1. die Verletzung oder Tötung wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten,
2. die erhebliche Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten,
3. das Beschädigen und Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten sowie
4. die Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Pflanzen der besonders geschützten Arten

verboten sind (Zugriffsverbote, § 44 Abs. 1 BNatSchG).

Für Vorhaben innerhalb eines Bebauungsplans, für die die Flächennutzungsplanänderung die Voraussetzung schafft, gilt, dass bei Betroffenheit von streng geschützten Tierarten (hier Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie), von europäischen Vogelarten oder von bestandsgefährdeten Arten gemäß Rechtsverordnung ein Verstoß gegen das o.g. Verbot Nr. 3 nur dann vorliegt, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht weiterhin erfüllt ist.

Für das Verbot Nr. 1 gilt, dass ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot vorliegt, wenn sich durch die unvermeidbare Beeinträchtigung durch das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten signifikant erhöht. (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Für das Verbot Nr. 2 gilt, dass eine erhebliche Störung dann vorliegt, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Nach der Potenzialabschätzung zur Lebensraumeignung für Tiere und Pflanzen im vorigen Abschnitt sind Brutvorkommen von Bodenbrütern der ungefährdeten Arten auf der Ackerfläche unwahrscheinlich, jedoch nicht sicher auszuschließen.

Die Betroffenheit streng geschützter Tier- und Pflanzenarten (hier Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sind nicht zu erwarten.

Bestandsgefährdete Arten gemäß Rechtsverordnung sind nicht relevant, da eine entsprechende Rechtsverordnung derzeit nicht besteht.

Bodenbrütende Vögel der ungefährdeten Arten

Brutvorkommen von Bodenbrütern der ungefährdeten Arten auf der Freifläche im Plangebiet sind unwahrscheinlich, jedoch nicht sicher auszuschließen. Die Verbotstatbestände werden aufgrund des allgemeinen Vorkommenspotenzials nicht artbezogen, sondern für die gesamte Artengilde „Bodenbrüter der ungefährdeten Arten“ geprüft.

Aufgrund der Lebensweise der Bodenbrüter besteht die Gefahr, dass bei Bauarbeiten auf Freiflächen des Plangebietes während der Brut- und Aufzuchtzeit besetzte Nester durch die Bautätigkeit zerstört, Vögel verletzt oder getötet bzw. deren Gelege zerstört werden. Zur Vermeidung des Verstoßes gegen das Zugriffsverbot Nr. 1 sind daher geeignete Vermeidungsmaßnahmen, hier eine Bauzeitenregelung für Arbeiten auf Freiflächen außerhalb der Brutzeit, zu treffen.

Die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen muss im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar erfolgen. Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere der potenziell betroffenen Vogelarten.

Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn **zuvor** bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass in dem Bereich des Plangebietes keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden. Die Bauarbeiten müssen dann unmittelbar nach der Begehung beginnen. Um eine Ansiedlung von Vögeln zu unterbinden, sollten im gesamten Eingriffsgebiet gegebenenfalls ergänzend Maßnahmen zur Vergrämung durchgeführt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass ab dem Beginn die Baumaßnahmen zeitnah fortgesetzt werden und es damit zu regelmäßigen Störungen kommt, so dass sich Tiere der potenziell betroffenen Arten nicht innerhalb der Bauflächen ansiedeln werden.

Ein Verstoß gegen das Zugriffsverbot des Verletzens und Tötens von Tieren ist bei Einhaltung der Bauzeitenregelung oder bei Einhaltung der alternativ aufgezeigten Maßnahmen nicht gegeben.

Für potenziell im Wirkungsbereich außerhalb der Eingriffsflächen vorkommende Vogelarten sind keine erheblichen Störungen zu erwarten, da die entsprechenden Arten als Vögel der Siedlungsflächen gegenüber Lärm und optischen Emissionen nicht besonders empfindlich sind. Die betreffenden Bereiche sind darüber hinaus bereits aufgrund der bestehenden Siedlungsstrukturen entsprechenden Wirkungen ausgesetzt. Eine wesentliche Erhöhung bis zu erheblicher Störung ist nicht zu erwarten.

Die potenziell betroffenen Arten sind in der Brutplatzwahl flexibel und suchen sich jährlich neue Brutplätze. Die in Anspruch genommene ackerbaulich genutzte Plangebietsfläche ist relativ kleinflächig. Die Bodenbrüter können auf außerhalb gelegene Flächen ausweichen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass für die betroffenen Populationen die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch entsprechende vorhandene Ausweichmöglichkeiten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Eine erhebliche Störung bzw. Beschädigen oder Zerstörung von Fortpflanzungs-, Ruhestätten oder anderen Lebensstätten von bodenbrütenden Vögeln ist bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten (Zugriffsverbote Nr. 2 und 3).

Gehölzbrüter im Bereich der Knicks

- Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG (Verletzen, Töten von Tieren)

Verstöße gegen das Zugriffsverbot Nr. 1 (Tötungs- und Verletzungsverbot) betreffend gehölzbrütender Vögel können eintreten, wenn Gehölze beseitigt werden, die zum Zeitpunkt der Beseitigung zur Brut oder Jungenaufzucht genutzt werden. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten. Dies ist bei der Beseitigung von Gehölzen in den entfallenden Knickabschnitten zu beachten. Diese sind daher im Zeitraum Oktober bis Februar zu beseitigen. Mit dem Beachten dieser Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung können Verstöße gegen das Zugriffsverbot Nr. 1 vermieden werden.

- Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG (Störungsverbot)

Erhebliche Störungen für Vogelarten in der Umgebung des Plangebietes durch das Vorhaben und somit Verstöße gegen das Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG (Störungsverbot) können auf Grundlage der Potenzialabschätzung und der Wirkungsanalyse ausgeschlossen werden.

- Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG (Schutz von Fortpflanzungs- u. Ruhestätten)

Mit der Beseitigung von Knickabschnitten ist der Verlust von Brutgebiet für Gehölzbrüterarten verbunden.

Der Verlust liegt in einem geringen Umfang. Die betroffenen Gehölzbrüter der ungefährdeten Arten sind in der jährlichen Brutortwahl weitgehend flexibel. In verbleibenden Knickabschnitten innerhalb des Plangebietes sowie in Bereichen außerhalb des Plangebietes sind Gehölzbestände in großen Umfang vorhanden, die eine ähnliche oder bessere Habitateignung aufweisen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die betroffenen Gehölzbrüter keine Schwierigkeiten haben werden, neue Brutmöglichkeiten in der Umgebung der Eingriffsflächen zu finden und zu nutzen.

Der dauerhafte Verlust von Brutgebiet ist bezogen auf die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang zu werten. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt kein Verstoß gegen das Zugriffsverbot nach Nr. 3 vor, wenn deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Dies ist für die betroffenen Gehölzbrüter der ungefährdeten Arten wie ausgeführt zu erwarten.

Gegen das Zugriffsverbot nach § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG wird somit nicht verstoßen.

Fazit der artenschutzfachlichen Bewertung:

Der Flächennutzungsplan bereitet Eingriffe in eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche vor. Bei der Umsetzung des nachfolgenden Bebauungsplanes können Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot) betreffend gehölzbrütende Vogelarten eintreten. Dies kann durch das Beachten der Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung vermieden werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) werden nicht erforderlich.

Die folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten und wird in die Planung aufgenommen:

Bauzeitenregelung: Die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen muss im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar erfolgen. Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere der potenziell betroffenen Vogelarten.

Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn **zuvor** bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass in dem Bereich des Plangebietes keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz bei Beachtung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht berührt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 (5) BNatSchG) werden nicht erforderlich.

3.3.2.6 Natura-2000-Gebiete

Gemäß § 34 BNatSchG ist eine Prüfung von Vorhaben auf ihre Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen von Gebieten durchzuführen, die durch die Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) und durch die Richtlinie 79/409/EWG über die Erhaltung wildlebender Vogelarten geschützt sind. EU-Vogelschutzgebiete und Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung nach FFH-Richtlinie bilden das Europäische Schutzgebietsnetz ‚Natura 2000‘.

Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 sind durch die Planung nicht betroffen.

3.3.3 Schutzgut Boden / Fläche

Die Bodenschutz- und Flächenbelange werden in der Umweltprüfung hinsichtlich der Auswirkungen des Planungsvorhabens, der Prüfungen von Planungsalternativen und der Ermittlung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen geprüft. Insbesondere der vorsorgende Bodenschutz ist in der Bauleitplanung ein zentraler Belang, der im vorliegenden Umweltbericht in den entsprechenden Abschnitten jeweils gesondert behandelt wird.

Die Umweltprüfung orientiert sich in diesem Aspekt an dem im Auftrag der Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) erstellten Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ (2009).

Die Bewertung der Bodenfunktionen im Plangebiet erfolgt nach dem Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013).

Das Plangebiet liegt naturräumlich in der Schleswig-Holsteinischen Geest, hier in der Heide-Itzehoeer Geest. Angaben zum Boden im Plangebiet werden dem Umweltatlas SH, sowie der Bodenuntersuchung entnommen.

Gemäß Umweltatlas handelt es sich im Plangebiet um Braunerde aus Geschiebedecksand über Geschiebesand. Als Bodenarten werden Lehmsande über Sand genannt.



Abb. 14: Bodentypen im Bereich des Plangebietes

(Quelle: Umweltatlas SH, Entnahme am 30.11.23)

In dem geotechnischen Gutachten vom 12.01.2023 (Geo-Rohwedder) werden folgende Homogenbereiche festgestellt:

- Homogenbereich A humose Deckschicht / Auftragsboden

- Homogenbereich B Sand/ schluffiger Sand / toniger Sand
- Homogenbereich C Schluff/ toniger Schluff/ sandiger Schluff

Im Erschließungsbereich stehen zum überwiegenden Teil ortsübliche Kulturböden an. Es handelt sich zum überwiegenden Teil um ortsübliche Mutterböden, die eine Mächtigkeit von 0,4 m bis 0,7 m aufweisen. Als gewachsener Baugrund folgen unterhalb der Mutterböden gemischtkörnige Böden. In Teilbereichen wurden Schluffe, die als Geschiebelehme anstehen, in weicher bis steifer Konsistenz angetroffen, die bereichsweise durch eisenschüssige Sandlagen gebändert sind. Im Gutachten wird festgestellt, dass im Geschiebelehm/ -mergel mit der Einlagerung von einzelnen Steinen bis zur Größe von Blöcken (Findlingen) sowie mit stark wasserführenden Sand- und Kieseinlagerungen zu rechnen ist. Der Boden ist gem. Gutachten nur in Teilbereichen für eine Versickerung geeignet.

Der Boden im Plangebiet weist laut Umweltportal eine geringe bodenfunktionale Gesamtleistung auf (Quelle: <https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste>).

Wasser wurde in Tiefen zwischen 0,6 und 5,7 m unter GOK festgestellt. In dem Bodengutachten wird darauf aufmerksam gemacht, dass es sich bei den Bohrwasserständen um einen Momentaufnahme handelt, die keinen Rückschluss auf die üblichen Stau- und Schichtenwasserstände zulässt.

In dem Boden wurden keine relevanten Schadstoffe ermittelt.

Die vorhandenen Bodentypen sind mit Ausnahme des Oberbodens nicht besonders selten oder empfindlich. Entsprechend wird bei den Böden im Plangebiet im Bestand von einer allgemeinen Bedeutung des Bodens für den Bodenschutz ausgegangen. Der Oberboden ist bei Baumaßnahmen u.a. durch gesonderte Lagerung zu schützen.

Bewertung der Auswirkungen

Durch Bodenversiegelungen wird die Speicher- und Filtereigenschaft des Bodens stark verändert und eingeschränkt. Bodenversiegelungen führen zu erheblichen und nachhaltigen Veränderungen im gesamten Ökosystem Boden. Durch Versiegelung fällt Boden als Standort für Vegetation und als Lebensraum für Bodenorganismen fort. Bei Teilversiegelung bleiben diese Bodenfunktionen eingeschränkt erhalten, da der Boden in eingeschränktem Maße durchlässig bleibt.

Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird durch eine Versiegelung der Böden massiv beeinträchtigt. Wenn der Boden dauerhaft von Luft und Wasser abgeschlossen ist, geht die Bodenfauna zugrunde, welche wiederum wichtige Funktionen für den Erhalt und die Neubildung von fruchtbaren Böden erfüllt. Daher bedingt die Versiegelung den Verlust landwirtschaftlicher Flächen und fruchtbarer Böden als Ressource für die Produktion von Nahrungs- und Futtermitteln, Energiepflanzen und nachwachsenden Rohstoffen.

Mit der Umsetzung der Planung sind umfangreiche Bodenversiegelungen und Maßnahmen zum Bodenaustausch verbunden. Das Planungsziel wird auf im Bestand unversiegelten Flächen umgesetzt, daher sind bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen im Schutzgut Boden zu erwarten.

Durch die geplante Errichtung von Wohngebäuden, baulichen Nebenanlagen und Verkehrsanlagen werden Flächen mit geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Bodenschutz in Anspruch genommen.

Die genaue Ermittlung der versiegelten Flächen und der sonstigen Auswirkungen auf den Boden kann erst auf der Ebene des Bebauungsplans erfolgen.

3.3.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, grenzt jedoch an das „Wasserschutzgebiet Odderade“ der Zone III B (vergl. Kap. 3.2.9).

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Hochwasserschutzgebieten.

Es befinden sich keine Gewässer im Bereich des Plangebietes.

Im Rahmen der Bodenuntersuchung wurde Wasser in Tiefen zwischen 0,6 und 5,7 m unter GOK festgestellt. Bei der Bodenuntersuchung handelt es sich allerdings um eine einmalige Messung (jahreszeitabhängig), die weder den höchsten Stand noch den Schwankungsbereich des Wasserstandes wiedergibt.

Die Böden im Plangebiet eignen sich aufgrund der vorgefundenen Bodenarten nur in Teilbereichen für eine Versickerung von Niederschlagswasser.

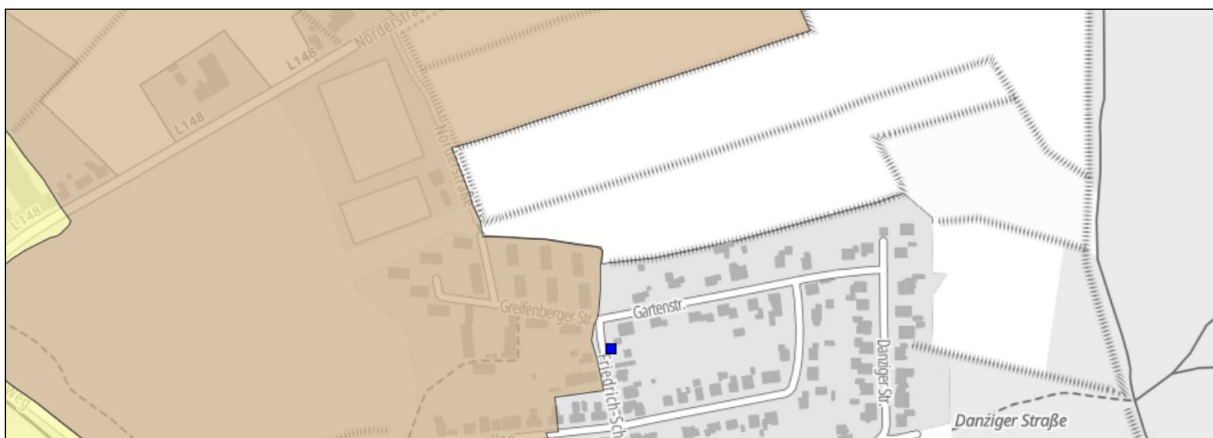


Abb. 15: Karte Trinkwasserschutzgebiete

(Quelle: Umweltatlas SH, Entnahme am 30.11.23)

Bewertung der Auswirkungen

Oberflächenbefestigungen wirken sich auch auf den Wasserhaushalt im Boden aus, indem die Versickerungsfähigkeit des Bodens in den betreffenden Flächen verringert wird. Um den Auswirkungen der zusätzlichen Flächenversiegelung entgegenzuwirken, wurde gemäß Arbeitsblatt A-RW 1 eine Wasserhaushaltsbilanzierung für den Planungsraum durchgeführt. Um auch mit der Erschließung des B.-Plans weiterhin einen möglichst naturnahen Wasserhaushalt zu gewährleisten, wurden im B.-Plan nur geringe Grundflächenzahlen angesetzt, wodurch der Anteil der versiegelten Flächen bereits reduziert wird. Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse lässt sich eine planmäßige Versickerung von Oberflächenwasser

innerhalb des Planungsraumes nur in Teilbereichen umsetzen, so dass ein der überwiegende Anteil des Oberflächenwassers in das geplante Regenrückhaltebecken eingeleitet wird. Das dort gesammelte Wasser wird zunächst in das Regenwasserkanalnetz der Gemeinde Albersdorf eingeleitet, über dann es dann dem Vorfluter 0124 des Sielverbandes Obere Gieselau zugeführt wird.

In Kap. 2.3 wird die Entwässerung erläutert und der Wasserhaushaltsbilanz sind weitere Details zu entnehmen.

Das Grundwasser wird gemäß der vorliegenden Baugrundgutachten bei Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt, da die Abweichung der versickerungswirksamen Flächenanteile im veränderten Zustand vom potenziell naturnahen Wasserhaushalt bei unter 5% liegt. Darüber hinaus müssen bei der Bemessung, beim Bau und beim Betrieb der herzustellenden Versickerungsanlagen innerhalb des Planungsraumes die Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) eingehalten werden. Erhebliche Beeinträchtigungen im Schutzgut Wasser sind daher nicht zu erwarten.

3.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

In seiner Grundaussprägung wird das Klima im Raum Albersdorf wie in ganz Schleswig-Holstein von den in Nordeuropa vorherrschenden Großwetterlagen wie Westwindströmungen, subtropischen Hochdruckgebieten (Azoren) und polaren Tiefdruckgebieten bestimmt. Charakteristisch sind ausgeglichene Temperaturen mit relativ kühlen Sommer- und milden Wintertemperaturen bei hohen Niederschlägen.

Das Kleinklima im Plangebiet wird durch die Freiflächen und die Knicks bestimmt. Die Knicks dienen als Windschutz und zur Abschwächung des Windes. Die Lage des Plangebietes zwischen sowohl Siedlungsbestand als auch Offenlandschaft mit Kaltluftentstehung und der weitgehend ungehinderte Luftaustausch sorgen für ein ausgeglichenes Kleinklima.

Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Flächenversiegelungen können sich grundsätzlich auf das Kleinklima in den betroffenen Flächen auswirken, indem die Verdunstung herabgesetzt und die Erwärmung bei Sonneneinstrahlung verstärkt wird. Bei der Realisierung der baulichen Nutzung werden die Auswirkungen auf dieses Schutzgut voraussichtlich nicht im erheblichen Bereich liegen, da der verbleibende Gehölzbestand sowie die geplante Neupflanzung von Bäumen und Gehölzen sowie der weitgehend ungehinderte Luftaustausch mit der angrenzenden Freifläche für ein ausgeglichenes Kleinklima sorgen werden.

Belastungen der Luft durch Schadstoffe aus dem Kfz-Verkehr sind aufgrund der geringen Verkehrsbelastung nicht anzunehmen.

Erhebliche Beeinträchtigungen im Schutzgut Klima / Luft sind daher nicht zu erwarten.

3.3.6 Schutzgut Landschaft

Bestand

Das Orts- und Landschaftsbild wird anhand der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet.

Das Plangebiet wird von der landwirtschaftlichen Nutzung und dem Knick mit Überhältern geprägt. An das Plangebiet grenzen im Süden und Westen (Sportplatz) Siedlungsfläche und im Osten und Norden landwirtschaftlich genutzte Fläche, die großräumig von Knicks eingefasst ist

Bewertung der Auswirkungen

Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine bauliche Erweiterung am östlichen Ortsrand von Albersdorf. Damit ist eine dauerhafte Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes durch Einbeziehung von Offenlandschaft in den Siedlungsraum verbunden.

Die bestehenden Knicks im Plangebiet bleiben als prägende Landschaftselemente größtenteils erhalten. Zur Gestaltung des neuen Wohngebietes werden im Bereich der Straßenverkehrsfläche Bäume gepflanzt und Grünflächen angelegt.

Auf der Bebauungsplanebene können Festsetzungen zur Minderung der Auswirkungen vorgesehen werden, z.B. Bauhöhenbeschränkungen.

3.3.7 Schutzgut Mensch

Bestand

Erholungseignung

Die Gemeinde Albersdorf ist ein "Gebiet mit besonderer Erholungseignung" (vgl. Abb. 9). Der Wald auf der östlichen und westlichen unweit des Plangebietes weisen für Fußgänger mit den vorhandenen Fußwegen eine gute Erholungsmöglichkeit auf.

Das Plangebiet selbst weist darüber hinaus nur geringe Erholungseignung auf, da Wegebeziehungen durch das Plangebiet fehlen.

Bei Umsetzung der Planung ist keine erhebliche Veränderung zu erwarten.

Emissionen

Aus dem neuen Wohngebiet werden voraussichtlich keine wesentlichen Emissionen von Lärm o.ä., die für die umliegenden Nutzungen und Flächen relevant wären, ausgehen.

Immissionen

Landwirtschaftliche Flächen grenzen im Norden und Osten an das Plangebiet. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen werden durch die bestehenden und zu erhaltenden Knicks im Norden des Plangebietes in ihrer Wirkung gedämpft.

Von Straßenverkehr sind aufgrund der Lage am Rand eines Wohngebiets keine unverträglichen Lärmimmissionen zu erwarten. Auch durch die Sportplatznutzung

nordwestlich des Plangebiets sind nach fachlicher Voruntersuchung aufgrund des Abstands und der topographischen Lage keine erheblichen Immissionen zu erwarten.

Abwasser/ Abfall

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers und des anfallenden Oberflächenwassers wird im Kapitel 3.3.4 zum Schutzgut Wasser beschrieben.

Die Abfallbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallwirtschaft im Kreis Dithmarschen vom 01.01.2016 geregelt und wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Dithmarschen (AWD) sichergestellt.

Störfallbetriebe / Unfallvorsorge / Gesundheit

Die Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist im Umweltbericht zu prüfen. Zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) sind zur Vermeidung von Auswirkungen angemessene Abstände nachzuweisen. Das sich aus der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche entwickelnde Wohngebiete auf Bebauungsplanebene gilt als schutzbedürftige Nutzung.

Im Umfeld des Plangebiets befindet sich keine Betriebe, die der Störfall-Verordnung unterliegen.

Es wird daher davon ausgegangen, dass für das sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geplante Vorhaben keine Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Die Gemeinde Albersdorf ist nicht in der „Auflistung der Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen“ (Anlage zur Kampfmittelverordnung Schleswig-Holstein) aufgeführt, daher ist eine Kampfmittelbelastung unwahrscheinlich.

Bewertung der Auswirkungen

Bezüglich Emissionen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Immissionen

Erhebliche Umweltauswirkungen durch Immissionen sind nicht zu erwarten.

Abwasser, Abfall

Bei Beachtung der gesetzlichen Vorschriften und behördlichen Vorgaben sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

Störfallbetriebe / Unfallvorsorge / Gesundheit

Bezüglich Störfallbetriebe, Unfallvorsorge und zum Gesundheitsschutz sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

3.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Bau- und Bodendenkmäler

Für das Plangebiet liegen nach derzeitigem Stand bezüglich Bau- und Bodendenkmale Hinweise vor, dass es sich bei der überplanten Fläche um Stellen handelt, die gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG als Flächen gelten, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden (**vgl. Kap. 2.5 der Begründung**). Voruntersuchungen des archäologischen Landesamtes haben jedoch keine relevanten Funde ergeben. Daher wurde die Fläche für die Umsetzung der Planung freigegeben.

Weiterhin wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde dem Archäologischen Landesamt mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die für den Fund Verantwortlichen haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Bewertung der Auswirkungen

Bei Beachtung der Hinweise zu Kulturdenkmälern wird nicht von erheblichen negativen Auswirkungen im Schutzgut Kulturgüter ausgegangen.

Sonstige Sachgüter

Die landwirtschaftliche Nutzung wird durch eine Ausweisung als Wohnbaufläche abgelöst. Damit verbunden ist ein Flächenverlust für die landwirtschaftliche Nutzung. Der baulichen Nutzung wird in der planerischen Abwägung aus städtebaulichen Gründen im Plangebiet der Vorzug gegeben.

Insgesamt wird daher nicht von erheblichen negativen Auswirkungen in diesem Schutzgut ausgegangen.

3.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Beispielsweise wird durch den Verlust von Freifläche durch Flächenversiegelung der Anteil an Vegetationsfläche verringert, wodurch indirekt auch das Kleinklima beeinflusst werden kann.

Im vorliegenden Fall werden durch weitere Faktoren, wie z. B. Luftaustausch mit der Umgebung, diese Wechselwirkungen kompensiert und nicht im wesentlichen Bereich liegen. Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind insgesamt als gering zu beurteilen.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im vorliegenden Plangebiet nicht zu erwarten.

3.3.10 Zusammenfassende Prognose

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden zunächst in der folgenden Tabelle für jedes Schutzgut kurz dargestellt und anschließend in einer Gesamtprognose zusammengefasst.

	Umweltauswirkungen	Grad der Beeinträchtigung
Biotope, Tiere, Pflanzen, Biol. Vielfalt	Inanspruchnahme von Freifläche geringer bis allgemeiner Bedeutung Knickdurchbrüche für Erschließung	+ +
Natura-2000-Gebiete	Keine Beeinträchtigung durch die Planung	O
Boden	Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung	++
Fläche	Inanspruchnahme von Freifläche	+++
Wasser	Beeinträchtigungen des Bodenwasserhaushaltes durch Flächenversiegelung	++
Klima, Luft	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Flächenversiegelung	+
Landschaft	Bebauung von Freifläche	++
Mensch:		
Erholungseignung	Plangebiet nicht öffentlich zugänglich	O
Immissionen	Schallimmissionen durch Verkehr gering	O
Kultur-, Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	+
Wechselwirkungen	Verstärkung von erheblichen Auswirkungen	O

Tabelle 4: Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

+++ starke Beeinträchtigung, ++ mittlere Beeintr., + geringe Beeintr., O keine Beeintr.

Die Bestandsaufnahme der Schutzgüter und die Beschreibung der Umweltauswirkungen zeigen, dass von der Flächeninanspruchnahme Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen sind. Das Schutzgut Boden wird dort, wo die Flächen versiegelt werden, erheblich beeinträchtigt.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, hier Gesundheitsschutz, und Tiere durch Lärmimmissionen bzw. Bewegungen von Menschen aus der Wohnnutzung werden nicht im erheblichen Bereich liegen. Bei Beachtung der Hinweise zu Kulturdenkmalen wird nicht von erheblichen negativen Auswirkungen im Schutzgut Kulturgüter ausgegangen.

Durch die Bebauung von Freifläche wird das Landschaftsbild beeinträchtigt. Durch die Erhaltung der überwiegenden Teile der Knicks als wertgebende Landschaftselemente, wird die Beeinträchtigung vermindert. Ebenso führt die Nachpflanzung der Knicks und die Anlage von einer Grünfläche im Plangebiet zu einer Verminderung der Beeinträchtigung.

Zur Minimierung der Auswirkungen auf geschützte Tierarten sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu treffen.

Darüber hinaus gehen von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen aus.

3.3.11 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Flächen im Plangebiet im Bestand in ihrer Biotop- und Nutzungsstruktur, wie sie unter Ziffer 4.3.1 bis 4.3.9 schutzgutbezogen als Basisszenario (Bestandssituation) beschrieben sind, voraussichtlich bestehen.

Die Entwicklung des Umweltzustandes wird sich bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich nicht wesentlich von dem beschriebenen Basisszenario unterscheiden.

Ohne die vorbereitende Änderung des Flächennutzungsplans könnte ein nachfolgender Bebauungsplan nicht rechtskräftig werden. Die bisher unversiegelten Flächen blieben unversiegelt. Diese Flächen sind von geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Der Knickdurchbruch würde unterbleiben. Das Plangebiet würde vermutlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Insgesamt sind somit bei Nichtdurchführung der Planung keine negativen und keine wesentlichen positiven Auswirkungen zu erwarten, mit Ausnahme der Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit im Plangebiet.

3.4 Vermeidung, Verhinderung, Minimierung und Ausgleich

3.4.1 Vermeidung, Schutz und Minimierung

Die Flächennutzungsänderung bereitet Eingriffe auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans vor. Auf der Ebene des Bebauungsplans sind Eingriffe zu unterlassen bzw. zu minimieren. Unter Vermeidung ist jedoch nicht der 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.

Aufgrund der Wahl eines größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzten Standortes mit geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und der Erhaltung des Großteils des vorhandenen Knicks fallen die Umweltauswirkungen im Schutzgut Biotop, Tiere und Pflanzen gering aus. Der Eingriff ins Schutzgut Boden mit der damit einhergehenden Versiegelung ist dagegen eine erhebliche Beeinträchtigung. Die übrigen Schutzgüter werden nur geringfügig von der Planung beeinträchtigt und erfordern keine weiteren Ausgleichs- oder Vermeidungsmaßnahmen.

3.4.1.1 Vorsorgender Bodenschutz

Auf Ebene des Bebauungsplans erfolgen Festsetzungen zur Begrenzung von Versiegelung auf das erforderliche Maß (z.B. über Grundflächenzahl GRZ, Straßenbreite). Des Weiteren können Festsetzungen zum Schutz von Knicks und Einzelbäumen festgesetzt werden (z.B. Schutzstreifen, Abstand von Baugrenzen). Durch geeignete Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass diese Bereiche auch während der Bauphase nicht durch Zwischenlagerung, Verunreinigungen oder Bodenverdichtungen beeinträchtigt werden.

Bei der Anlage eines Baugebietes sind die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (§ 1 BBodSchG i. V. mit § 1a Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Im Sinne der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffswirkungen auf das Schutzgut Boden sind daher folgende Vorgaben im Rahmen der Erschließungsplanung und -ausführung zu beachten.

- Sinnvolle Baufeldunterteilung, um flächendeckende, unregelmäßige Befahrungen zu vermeiden. Trennung der Bereiche für Bebauung-, Freiland-, Grünflächen etc.,
- Schädliche Bodenverdichtungen/ Befahrungen auf nicht zur Überbauung vorgesehenen Flächen vermeiden, Baustraßen (Stahlplatten bzw. Baggermatratzen sind mit einzuplanen),
- Keine Erdarbeiten und kein Befahren bei hoher Bodenfeuchte/ nasser Witterung,
- Vor Beginn des Erdbaus ist sämtliches Oberflächen- und Stauwasser abzuleiten,
- Die Baugruben sind zu jeder Zeit wasserfrei zu halten (offene / geschlossene Wasserhaltung),
- Ausreichende Flächenbereitstellung für Baustelleneinrichtung, Lagerung von Baumaterialien, Bodenzwischenlagerung,
- Bodenzwischenlagerung: sauber getrennt nach humosem Oberboden und Unterboden in profilierten und geglätteten Mieten. Maximale Mietenhöhe 2 m,
- Ordnungsgemäßes und schadloses Wiederverwerten des auf dem Baufeld verbleibenden Bodenmaterials und Verwerten des überschüssigen Materials. Beachtung der DIN 19731,
- Mutterboden, der nicht als Oberboden auf dem Baufeld verwertet werden kann, ist auf landwirtschaftliche Flächen aufzubringen oder in anderen Bereichen wieder als Mutterboden zu verwenden. Mutterboden darf nicht zur Auffüllung von Bodensenken o. Ä. genutzt werden. Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu sichern,
- Anlage von Baustraßen und Bauwegen nach Möglichkeit nur dort, wo später befestigte Wege und Plätze liegen. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischen zu lagern. Beim Rückbau von temporären Bauwegen muss der gesamte Wegeaufbau entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern,
- Errichtung von Bauzäunen, um die Knickflächen und dazugehörigen Schutzstreifen vor dem Befahren zu schützen.

3.4.1.2 Landschaftsbild

Auf Ebene des Bebauungsplanes können Festsetzungen getroffen werden, die die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verringern (z.B. Knickschutz, Begrenzung von Gebäudehöhen).

3.4.1.3 Knickerhaltung, -schutz und -pflege

Gemäß der „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ (Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 20.01.2017, Amtsblatt 06.02.2017; Schl.-H.) sind Knicks an ihrem Standort, also auch im Siedlungsraum, geschützt. Ein Knick, der innerhalb oder angrenzend an einen Bebauungsplan liegt, kann nur dann als unbeeinträchtigt im Sinne des Gesetzes beurteilt werden, wenn die Bebauung einen ausreichenden Abstand hält. Zum dauerhaften Schutz und zur Erhaltung der Knicks werden daher auf Ebene des Bebauungsplans entsprechende Maßnahmen getroffen (z.B. Schutzstreifen, Abstand der Baugrenzen von Knickwall und Überhängen, Einfriedung). Knickschutzstreifen sind gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB von jeglicher Bebauung, Versiegelung, Einfriedung sowie Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten.

Die naturschutzrechtlich geschützten Knicks sind auf der Grundlage des Landesnaturschutzgesetzes, hier § 21 Abs. 4 LNatSchG, sowie des Erlasses mit den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Landesumweltministeriums vom 20.01.2017 i. d. jeweils geltenden Fassung, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die Gemeinde Albersdorf wird auf die Pflicht hingewiesen, die Knicks zu schützen und sachgerecht gem. Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz zu pflegen.

3.4.1.4 Neuanpflanzung von Laubbäumen und Gehölzen

Auf Ebene des Bebauungsplans können im Bereich der Straßenverkehrsfläche zu pflanzende Bäume festgesetzt werden. Diese Maßnahme trägt zur Gestaltung und Durchgrünung des Plangebietes bei, verbessert das Kleinklima und erhöht die Verdunstung innerhalb des Plangebietes.

3.4.1.5 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Nach der Potenzialabschätzung zur Lebensraumeignung für Tiere und Pflanzen sind Brutvorkommen von Bodenbrütern der ungefährdeten Arten auf der Ackerfläche unwahrscheinlich, jedoch nicht sicher auszuschließen.

Folgende **artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen** sind zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG umzusetzen:

Die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen sowie das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen muss im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar erfolgen. Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere der potenziell betroffenen Vogelarten.

Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn **zuvor** bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass in dem Bereich des Plangebietes keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden. Die Bauarbeiten müssen dann unmittelbar nach der Begehung beginnen. Um eine Ansiedlung von Vögeln zu unterbinden, sollten im gesamten Eingriffsgebiet gegebenenfalls ergänzend Maßnahmen zur Vergrämung durchgeführt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass ab dem Beginn die Baumaßnahmen zeitnah fortgesetzt werden und es damit zu regelmäßigen Störungen kommt, so dass sich Tiere der potenziell betroffenen Arten nicht innerhalb der Bauflächen ansiedeln werden.

Ein Verstoß gegen das Zugriffsverbot des Verletzens und Tötens von Tieren ist bei Einhaltung der Bauzeitenregelung oder bei Einhaltung der alternativ aufgezeigten Maßnahmen nicht gegeben.

3.4.2 Ausgleich

Mit Umsetzung der Planung verbleiben bei Berücksichtigung der Vermeidung und Verminderung erhebliche Beeinträchtigungen im Schutzgut Boden / Fläche, die auszugleichen sind (vgl. Kap. 4.3.3). Dies bezieht sich auf die zulässige Versiegelung im Wohngebiet.

Die Ausgleichsermittlung erfolgt auf Basis des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Umwelt und ländliche Räume (vom 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 - ‚Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht‘). Gemäß Anlage zum Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ sind bei Flächen mit allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft bei Vollversiegelung (VV) Flächen im Verhältnis 1 : 0,5 aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biototyp zu entwickeln (Ausgleichsmaßnahmen).

Die erforderliche Größe des Ausgleichs ergibt sich auf Ebene des Bebauungsplans, da erst hier die Details zu Flächennutzung, Versiegelung und zum Maß der Eingriffe ermittelt und bewertet werden kann. Auch die Festlegung der Art und Weise des Ausgleichs sowie erforderliche Maßnahmen erfolgen auf Ebene des Bebauungsplans. Dies betrifft auch Eingriffe in Knicks, soweit sie unvermeidlich sind. Sie sind entsprechend auszugleichen.

Ausgleichsmaßnahmen werden über Ökokonten erfolgen. Details zum Ausgleich werden auf Eben des Bebauungsplans dargestellt.

3.4.3 Überwachung von Maßnahmen

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Minimierung sowie zum Ausgleich werden auf Eben des Bebauungsplans dargelegt. Die Umsetzung der Maßnahmen wird über einen Durchführungsvertrag gesichert.

Sofern die Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, insbesondere die Neuanlage der Knicks, ordnungsgemäß hergestellt und nicht widerrechtlich beseitigt werden, kann von einer nachhaltigen Umsetzung der Maßnahmen ausgegangen werden, so dass eine zusätzliche Umsetzungskontrolle entbehrlich ist. Gleiches gilt für die Einhaltung der Abstände baulicher Anlagen zum Knickbestand und die ordnungsgemäße Pflege desselben.

Die Gemeinde behält sich ein Einschreiten vor, sofern Hinweise für einen nicht ordnungsgemäßen Zustand vorliegen oder sich die getroffenen Annahmen als fehlerhaft herausstellen.

3.5 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

3.5.1 Standortalternativen

Nach Klärung der Innenentwicklungspotentiale, die für eine Wohnbauentwicklung in Albersdorf zur Verfügung stehen, stellt sich die Frage, auf welchen Flächen der verbleibende Bedarf aus städtebaulicher Sicht am besten realisiert werden kann. Dafür wurde die Innenentwicklungsanalyse um eine Standortalternativenbetrachtung erweitert (vgl. Anlage 1). In diesem Zuge wurden 15 Außenbereichsflächen in Angliederung an die bestehende Ortslage aufgenommen und städtebaulich bewertet. Berücksichtigt wurden dabei auch fachplanerische und raumordnerische Vorgaben und Ausweisungen sowie derzeitige Nutzung und Verfügbarkeit. Dabei wurden drei Flächen am nördlichen Siedlungsbereich sowie zwei zentral im Ort liegende Flächen als die am besten für eine Siedlungsentwicklung geeigneten identifiziert (s. Abb. 14).

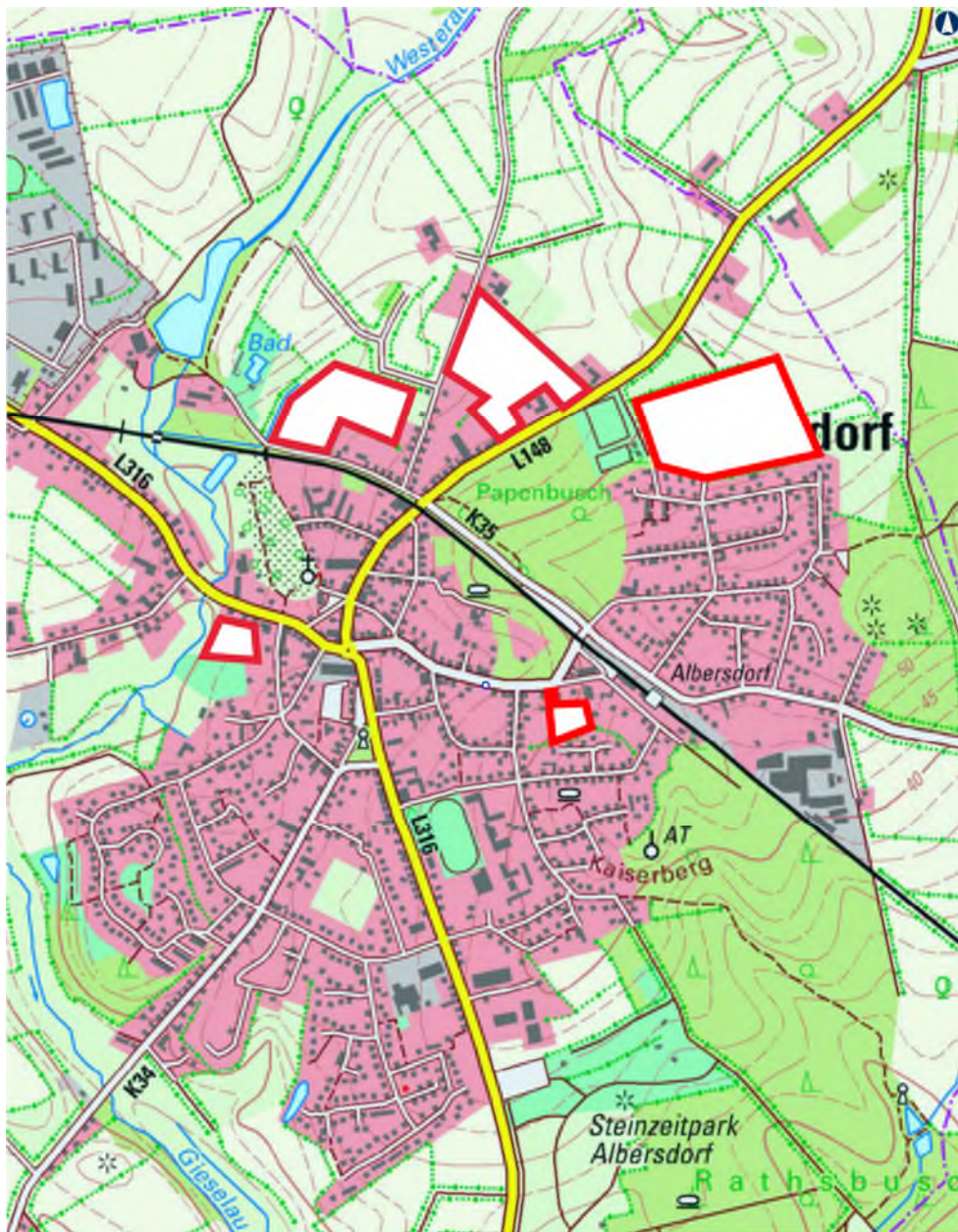


Abb. 14: Eignungsflächen für den Wohnungsbau aus städtebaulicher Sicht, ohne Maßstab

Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000, Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein

Der Geltungsbereich der 19. Flächennutzungsplanänderung ist ein Teil einer dieser Flächen und somit auch im Vergleich mit anderen Standortpotentialen der Gemeinde für eine Ausweisung als Wohnbaufläche geeignet. Die Gemeinde berücksichtigt die Notwendigkeit, die städtebauliche Entwicklung in zeitlich angemessenem Umfang zu verwirklichen, weshalb zunächst nur diese und eine weitere Teilfläche (Bebauungsplan Nr. 34/15. FNP-Änderung) in die Bauleitplanung eingestellt wird.

3.5.2 Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes

Bei Umsetzung der Planung aus Ebene des Bebauungsplans wird der im Plangebiet vorhandenen Ackerboden durch Versiegelung und Umnutzung der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit der ertragreichen Böden im Plangebiet wird durch die Umsetzung der Planung nachhaltig beeinträchtigt.

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung wird als Wohnbaufläche dargestellt. Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes ergeben sich erst auf Ebene des Bebauungsplans. Es wird davon ausgegangen, dass ein kleineres Baugebiet wirtschaftlich nicht tragbar ist und auf Grund der Nachfrage ein kleineres Gebiet unweigerlich zu weiteren Flächennutzungsplanänderungen führen würde, um den Bedarf zu befriedigen. Diese Planungsalternative wurde daher nicht weiterverfolgt.

3.6 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

3.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die zur Untersuchung der Umweltauswirkungen verwendeten Quellen und angewendeten Verfahren, Methoden, Anleitungen etc. werden in den entsprechenden Abschnitten genannt bzw. beschrieben.

Technische Verfahren wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt. Die Bestandsaufnahme basiert auf einer Auswertung bestehender Unterlagen auf Kreis-, Gemeinde- und Projektebene sowie auf den im Rahmen von Ortsterminen gewonnenen Erkenntnissen.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse wurden nicht festgestellt.

3.6.2 Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umweltauswirkungen („Monitoring“) dient der Überprüfung der planerischen Aussagen zu prognostizierten Auswirkungen, um erforderlichenfalls zu einem späteren Zeitpunkt noch Korrekturen der Planung oder Umsetzung vornehmen zu können oder mit ergänzenden Maßnahmen auf unerwartete Auswirkungen reagieren zu können.

Zu überwachen sind (gemäß § 4 c BauGB) nur die erheblichen Umweltauswirkungen, und hier insbesondere die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen. Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Darstellungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Sofern die Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen im Plangebiet ordnungsgemäß eingehalten werden, ist eine zusätzliche Umsetzungskontrolle entbehrlich. Die Gemeinde behält sich ein Einschreiten vor, sofern Hinweise für einen nicht ordnungsgemäßen Zustand vorliegen oder sich die getroffenen Annahmen als fehlerhaft herausstellen.

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Interessengebiet. Bereits erfolgte Voruntersuchungen des archäologischen Landesamtes haben keine relevanten Funde ergeben. Dennoch gilt: Sollten 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. Es wird auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) verwiesen.

3.6.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Siedlungsgebiets der Gemeinde Albersdorf. Es ist etwa 2,4 ha groß. Im Süden grenzt das Plangebiet an die bestehende Wohn-Bebauung der Greifenberger Straße, der Gartenstraße und der Friedrich-Scheele-Straße.

Die Fläche des Plangebietes wird intensiv ackerbaulich genutzt. Das Plangebiet wird weitgehend von Knicks gesäumt, die überwiegend erhalten werden mit einem 3 m breiten Schutzstreifen.

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung ist die Darstellung von Wohnbauflächen geplant.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen können im Rahmen der parallel aufgestellten 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 festgesetzt werden (z.B. Begrenzung der versiegelten Flächen, Erhaltung der Knicks samt Schutzstreifen, Anpflanzungsmaßnahmen).

Weiterhin sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die Flächenversiegelung auf bisher unversiegelten Flächen zu erwarten.

Der flächenhafte Ausgleichsbedarf soll durch ein externes Ökokonto ausgeglichen (Berechnung und Nachweis erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplans).

Verstöße gegen artenschutzrechtliche Vorschriften werden vermieden, indem die gesetzliche Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung und eine Bauzeitenregelung eingehalten werden.

Im Ergebnis sind bei Realisierung der Planung einschließlich Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen insgesamt keine nachhaltigen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

3.6.4 Referenzliste

Gesetze und Fachplanungen (in der jeweiligen gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) werden im Kapitel 4.2 „Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen“ aufgeführt. Auf diese wird weitergehend verwiesen.

Die im Umweltbericht und der Begründung aufgeführten Gutachten, die im Zusammenhang mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 erstellt worden sind, sind der

Begründung als Anlage beigefügt.

Sonstige Referenzen

BAUGESETZBUCH (BauGB) - Gesetze und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht: vhw – Dienstleistung GmbH, Bonn. Stand: 09.2017

DENKMALSCHUTZGESETZ (DSchG SH 2015): Stand: 30.01.2015

ERLASS DES MINISTERIUMS FÜR ENERGIEWENDE; LANDWIRTSCHAFT; UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN – V 534-531.04 vom 20.01.2017: Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz

GEMEINSAMER RUNDERLASS DES INNENMINISTERIUMS UND DES MINISTERIUMS FÜR ENERGIEWENDE; LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME Az.: V 531 - 5310.23, IV 268, Landesregierung Schleswig-Holstein. Stand: 9.12.2013

LLUR SH - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (2019): Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein. 5. Fassung, März 2019

Albersdorf, _____

Der Bürgermeister

Anlagen

1. Aktualisierte Innenentwicklungs- und Standortalternativenanalyse 2022
2. Wasserhaushaltsbilanz
3. Biotoptypenplan

Anhang 1: Aktualisierung Innenentwicklungs- und Standortalternativenprüfung

1. Bedarfsabschätzung Wohnbauentwicklung Albersdorf

Die Gemeinde Albersdorf ist ein Unterzentrum im Kreis Dithmarschen mit 3.779 Einwohnern (Stand 30.09.2021, Quelle Statistikamt Nord). Die Gemeinde verfügt über eine gute Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, über Bildungseinrichtungen (z.B. Grund-, Gemeinschafts- und Förderschule) und medizinische Grundversorgung (zwei Allgemeinmediziner, ein Augenarzt, zwei Zahnarztpraxen und zwei Apotheken).

Die Gemeinde verfügt über einen Bahnhofspunkt 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.

Mit der Umwandlung eines ehemaligen Kasernenstandorts in ein Gewerbegebiet sowie weiterer größerer Gewerbebetriebe an den Ortsrändern hat sich Albersdorf auch zu einem Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort entwickelt.

Die Bevölkerungsentwicklung der letzten 20 Jahre ist in Albersdorf in Wellen verlaufen, insgesamt jedoch leicht positiv (ca. 3 % Bevölkerungszuwachs von 2000 bis 2020, s. Tab. 1).

Zeit	Bevölkerungsstand insgesamt
2000	3 594
2001	3 614
2002	3 632
2003	3 572
2004	3 600
2005	3 564
2006	3 517
2007	3 433
2008	3 466
2009	3 445
2010	3 464

2011	3 500
2012	3 523
2013	3 433
2014	3 470
2015	3 482
2016	3 721
2017	3 717
2018	3 670
2019	3 708
2020	3 714

Tabelle 1: Bevölkerungsstand Albersdorf, jeweils 31.12. (Quelle: Statistikamt Nord)

Die Bevölkerungsentwicklung Albersdorf resultiert insgesamt aus Wanderungsgewinnen, die die stetig negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (mehr Sterbefälle als Geburten) ausgleicht.

Der Anteil jüngerer (< 30 Jahre) und älterer (65+) Einwohner stagniert in den letzten Jahren weitgehend (bei den Älteren nach vorigem kontinuierlichem Anstieg). Die Zahl der 30-49jährigen Bewohner ist rückläufig, die Zahl der 50-64jährigen nimmt dagegen deutlich zu (s. Abb. 1).

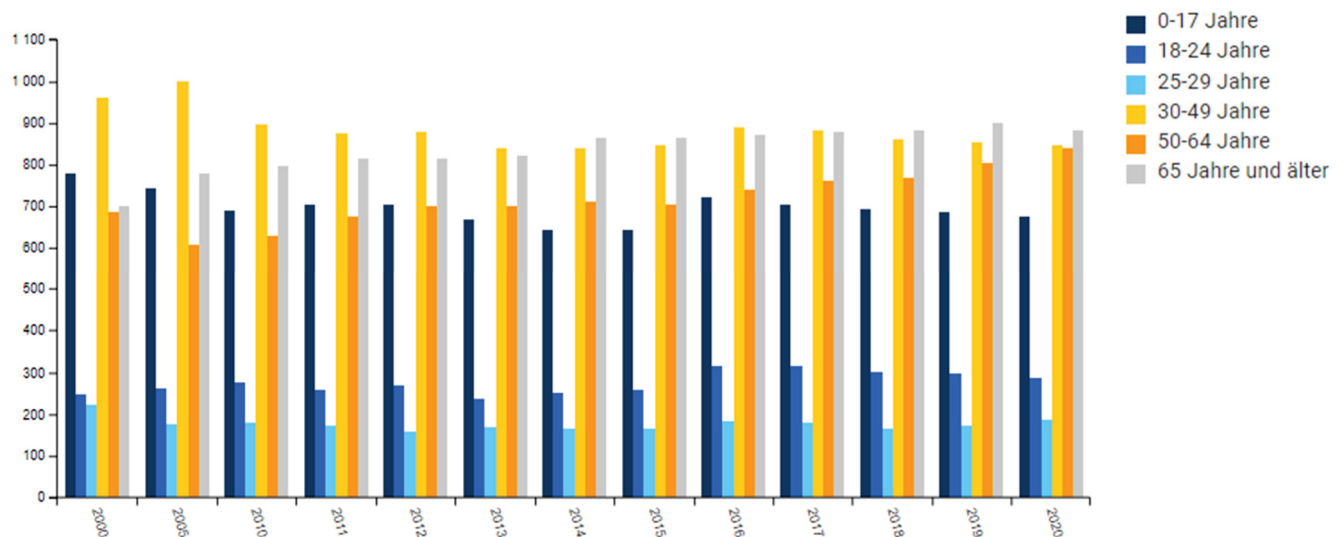


Abbildung 1: Bevölkerungsstand nach Altersgruppen in Albersdorf am 31.12. (Quelle: Statistikamt Nord)

Für die zukünftige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung hat der Kreis Dithmarschen im Jahr 2017 eine kleinräumige Prognose bis 2030 erstellen lassen¹. Für Albersdorf wurde darin eine stagnierende bis leicht negative Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum 2014-2030 vorhergesagt (0 bis -5%) wobei die Haushaltszahl weitgehend gleich bleibt. Hintergrund sind auf Ebene des Amtes Mitteldithmarschen folgende Faktoren:

- Deutlicher Rückgang unter 20jähriger (-22%) und 20-64jähriger (-18%) bei deutlicher Zunahme über 64jähriger (+25%)
- Leichter Anstieg der 1-/2-Personen-Haushalte, dabei starker Anstieg von 1-Personenhaushalten über 70jähriger, deutlicher Rückgang der 3-und-mehr-Personen-Haushalte

Da diese Daten nur auf Amtsebene vorliegen, spiegeln sie lediglich einen Durchschnitt wider. Die tatsächliche Entwicklung dürfte zwischen den gut versorgten zentralen Orten und den teils abgelegenen ländlichen Gemeinden stark variieren. Für Albersdorf als Unterzentrum mit guter Versorgungslage kann angenommen werden, dass die Entwicklung hier vermutlich deutlich positiver verläuft als in den umliegenden

¹ Gertz Gutsche Rümenapp, Hamburg, 2017

ländlichen Gemeinden mit weniger Versorgungseinrichtungen, Bildungs- und Arbeitsplatzangeboten.

Aus der dargestellten vorhersehbaren Entwicklung können sich Folgerungen für den zukünftigen Wohnraumbedarf ergeben. Durch den Rückgang der 30-49jährigen, die die größte Hauptnachfragegruppe für „klassischen“ Einfamilienhausbau bilden, wird dieses Segment in Zukunft wahrscheinlich weniger überwiegen als in der Vergangenheit, auch wenn die Nachfrage sich von hohem Niveau zurückentwickelt. Die in Albersdorf noch stabilen bzw. wachsenden Gruppen der 25-29jährigen sowie der 50-64jährigen werden in den nächsten Jahren vermutlich ebenfalls noch Eigenheimbildung betreiben (als Altersvorsorge bzw. -ruhesitz), wenn auch mit kleineren Grundstücken und ggf. kleineren Hausgrundflächen (aus Gründen der Finanzierbarkeit bei den Jüngeren und zur altersgerechten Bewirtschaftung und Pflege bei den Älteren). Hinzu kommen allerdings auch Bedarfe an alternativen Wohnformen und Mietwohnungen für die zunehmende Zahl von Kleinhaushalten und Personen ohne Möglichkeiten zur Eigenheimfinanzierung. Dafür müssen in Zukunft verstärkt Geschosswohnungen und kooperative Wohnformen in möglichst zentraler Lage vorgesehen werden.

Im Mittel der letzten Jahre sind in Albersdorf ungefähr 9 neue Wohnungen je Jahr entstanden, davon ca. 6 als Einfamilienhäuser (Quelle: Statistikamt Nord). Auffällig ist dabei, dass es im Bereich des Einfamilienhausbaus hin und wieder Ausreißer gibt, also Jahre mit vielen Fertigstellungen (z.B. 2000/2003 sowie 2015/16), und demgegenüber auch immer wieder Jahre mit nur 1 oder 2 Fertigstellungen (zuletzt z.B. 2011/13/18).

Nach Rücksprache mit Ortskundigen spiegelt sich darin, dass es immer wieder Phasen ohne adäquates Wohnbauflächenangebot gab, so dass insbesondere für Haushaltsneugründungen oft von Albersdorf auf umliegende Gemeinden ausgewichen wurde oder andere Lebens- und Arbeitsmittelpunkte gesucht wurden.

Als Unterzentrum ist Albersdorf raumordnerisch ein Schwerpunkt der Wohnungsbauentwicklung, nicht nur für den eigenen Bedarf, sondern auch darüber hinaus (Kapitel 3.6.1 (2) Landesentwicklungsplan). Insbesondere im Bereich der altersgerechten Wohnformen in gut angebundener Lage zu zentralen Versorgungseinrichtungen müssen die zentralen Orte Versorgungsfunktionen für die umliegenden Gemeinden mit übernehmen. Jedoch auch für andere Nachfragegruppen wird die Werthaltigkeit von Immobilien und Wohnstandorten in Bezug auf ein gewachsenes städtebauliches Umfeld mit guter Infrastruktur und sozialen Teilhabemöglichkeiten in kurzer Entfernung immer wichtiger, was erfahrungsgemäß in den letzten Jahren zu verstärkten Wanderungsbewegungen von Kleinsiedlungen und Außenbereichsstandorten hin zu zentralen Orten führt.

Daher kann angenommen werden, dass die Nachfrage in Albersdorf durch Zuzug höher ausfällt als der reine örtliche Bedarf.

Zusammenfassend ist es angesichts der bisher dargestellten Tendenzen realistisch, von einem Bedarf von ca. 80-100 neuen Wohnungen in den nächsten 10 Jahren in Albersdorf auszugehen, davon noch ca. 50-60 im Einfamilienhausbau (bei tendenziell reduzierten Grundstücksgrößen). Je nach Entwicklungsmöglichkeiten und Bedarfen der umliegenden Gemeinden im Verflechtungsbereich können diese Zahlen auch höher ausfallen.

2. Innenentwicklungspotentiale Albersdorf

Zur Schonung von Natur und Landschaft soll Siedlungsentwicklung gemäß Vorgaben des Gesetzgebers (§§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2 BauGB) sowie der Landesplanung (Kapitel 3.9 LEP) vorrangig auf Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets erfolgen.

Zur Erfüllung des Wohnbauflächenbedarfs müssen daher zunächst die Innenentwicklungspotentiale geprüft werden.

2.1 Leerstände

Im Siedlungsgebiet Albersdorf sind keine wesentlichen strukturellen Leerstände vorhanden. Die wenigen Immobilien, die auf den freien Markt kommen, werden kurzfristig veräußert und entweder weiter genutzt oder (bei baulichen Missständen) ersetzt. Diese kurzfristigen Leerstände sind für einen funktionierenden Wohnungsmarkt als örtliche Fluktuationsreserve notwendig, so dass durch Leerstände keine für die städtebauliche Nutzung verfügbaren Potentiale bestehen.

2.2 Unbebaute Innenentwicklungspotentiale

Zu den Innenentwicklungspotentialen zählen Baulücken zwischen bestehender Bebauung, Nachverdichtungspotentiale auf vergleichsweise untergenutzten Grundstücken sowie unbebaute Baugebiete in rechtskräftigen Bebauungsplänen.

Insgesamt wurden in Albersdorf 29 Potentialflächen untersucht (s. Karte Innenentwicklungspotentiale). Dafür wurde eine Baulückenanalyse aus dem Jahr 2010 aktualisiert. Eine Übersicht mit der städtebaulichen Einordnung der Flächen ist als Tabelle 1 im Anhang angefügt.

Eine größere Anzahl unbebauter Baugrundstücke besteht dabei vor allem in den Geltungsbereichen des B-Plans 32 (Feldblick/Huuskoppel, Nr. 14 der Karte Innenentwicklungspotentiale) sowie der 14. Änderung des B-Plans 11 (zwischen Langen Jarrn, Brook und Süderstraße, Nr. 16 in der Karte).

Im B-Plan 32 mit insgesamt ca. 70 Baugrundstücken sind jetzt (Stand Februar 2022) noch etwa 15 frei. Allerdings sind alle bereits verkauft, so dass mit einer kurzfristigen Bebauung gerechnet werden kann und keine weiteren Grundstücke für den weiteren zukünftigen Bedarf zur Verfügung stehen.

Mit der 14. Änderung des B-Plans 11 werden sechs Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt, auf denen vermutlich ca. 8-10 Wohneinheiten entstehen können. Die Erschließung der Fläche erfolgt 2022.

Zwei weitere Baulücken (Nr. 20 und 21 in der Karte) befinden sich im Bereich des B-Plans 29, dessen Aufstellungsverfahren jedoch seit mehreren Jahren ruht. Daher werden diese Baulücken nicht als solche angerechnet, sondern die im Rahmen des B-Plans geplanten 15 Baugrundstücke (aufgeteilt auf zwei Flächen) als langfristiges Bebauungspotential aufgeführt.

Darüber hinaus bleiben lediglich drei Baulücken (Flächen Nr. 12, 23 und 24), bei denen eine kurzfristige Bebauung vorstellbar ist.

Die als langfristige Potentiale aufgeführten Flächen weisen Umsetzungshemmnisse auf oder es besteht seitens der Eigentümer ausdrücklich kein Interesse an einer baulichen Entwicklung. Diese Umstände können sich mit der Zeit durchaus ändern, so dass die Flächen im Blick behalten werden sollten, für den kurz- bis mittelfristigen Wohnbaubedarf sind sie jedoch nicht nutzbar.

Unter Berücksichtigung dessen, dass die freien Baugrundstücke im B-Plan 32 bereits verkauft sind und somit der zukünftigen Wohnbauflächennachfrage nicht zur Verfügung stehen, verbleiben **ca. 11-13 Wohneinheiten** im Ein- und Zweifamilienhaussegment, die kurz- bis mittelfristig über Innenentwicklung in Albersdorf entstehen können.

Im Hinblick auf den oben dargestellten Wohnraumbedarf verbleiben demnach ca. 40 Wohneinheiten in diesem Segment, die in einem Planungszeitraum von ca. 10 Jahren auf weiteren Flächen gedeckt werden können.

3. Standortalternativenprüfung

Um die städtebaulich beste und raumordnerisch verträglichste Lösung zur Siedlungsentwicklung zu finden, hat die Gemeinde die grundsätzlich für eine Bebauung in Frage kommenden Freiflächen im planungsrechtlichen Außenbereich bewertet.

Insgesamt wurden 16 Standorte in einer Größe zwischen ca. 0,8 und ca. 7,8 ha bewertet (s. Karte Standortalternativenprüfung). Die Abgrenzung erfolgte dabei nach städtebaulichen und topographischen Gesichtspunkten entlang von Flurstücksgrenzen. Die Größe der Flächen spielte zunächst eine untergeordnete Rolle, da einerseits kleinere Flächen auch zusammen mit weiteren Standorten entwickelt werden könnten, um den Bauflächenbedarf zu decken, und andererseits größere Flächen nur teilweise bzw. in mehreren Abschnitten erschlossen werden könnten.

In der angehängten Tabelle 2 sind alle Alternativflächen in einer Übersichtsbewertung dargestellt.

In einem ersten Teil wurden eventuelle Vorgaben und Restriktionen auf anderen Planebenen untersucht:

- Regionalplan: Im Regionalplan für den Planungsraum IV von 2005 sind für die zentralen Orte „baulich zusammenhängende Siedlungsbereiche“ definiert, innerhalb derer sich die Siedlungsentwicklung vollziehen soll. Außerdem ist im Siedlungsbereich im Verlauf des Gieselautals ein „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“ ausgewiesen.
- Schutzgebiete: Im bzw. am Siedlungsgebiet liegen – in der Reihenfolge ihrer naturschutzrechtlichen Beachtlichkeit – das FFH-Gebiet, das Landschaftsschutzgebiet und die landesweite Biotopverbundachse „Gieselautal“, die sich teilweise überdecken.
- Fachplanungen: Teile des Siedlungsgebietes liegen in den Schutzzonen IIIA und B des Trinkwasserschutzgebiets Odderade, sowie in archäologischen Interessengebieten des Archäologischen Landesamtes SH. Berücksichtigt werden hier außerdem Kompensationsflächen, deren Lage und Ausdehnung bekannt ist, und deren Umlegung im Falle einer Siedlungsentwicklung genehmigungsbedürftig ist.
- FNP: Hier werden Flächennutzungsplan-Darstellungen als Bauflächen (Wohnbauflächen W, gemischte Bauflächen M, Sonderbauflächen SO) und grünordnerische Darstellungen berücksichtigt, während Darstellungen als „Fläche für die Landwirtschaft“ nicht aufgeführt werden, da es sich dabei bauleitplanerisch meist um eine Auffangdarstellung im Außenbereich handelt.
- LP: Aus dem Landschaftsplan der Gemeinde von 1998 werden Bestandssicherungen (Knicks, Gewässersanierung) und Entwicklungsziele (Aufforstung, Rückhalteteich) aufgenommen.

Im zweiten Teil wurde eine städtebauliche Erstbewertung aller Flächen anhand folgender Kriterien vorgenommen:

- Erschließung: Hierbei spielt eine Rolle, ob ein verkehrlicher Anschluss an eine oder mehrere Straßen/Wege möglich ist, ebenso die Stellung dieser Straßen/Wege im örtlichen Netz. Außerdem spielen hier auch Topographie und Zugschnitt der Flächen eine Rolle, die die Erschließung erschweren können.
- Siedlungsabrundung: Der Siedlungskörper sollte nach Möglichkeit recht kompakt weiterentwickelt werden. Insofern wird hier bewertet, in welchem Maße sich die Fläche an bereits bebaute Grundstücke anfügt und ob das Siedlungsgebiet hier logisch ergänzt oder eher unharmonisch in die freie Landschaft hinausgeschoben wird.
- Umgebungskonflikte: Dies können (Lärm- oder Geruchs-)Immissionen sein, denen eine zukünftige Wohnbebauung an dieser Stelle ausgesetzt wäre, oder auch benachbarte empfindliche Flächen, die durch vermehrte menschliche Aktivität beeinträchtigt werden könnten.
- Funktionale Lage: Optimal für eine wohnbauliche Entwicklung sind kurze Wege zu zentralen Daseinsvorsorgeeinrichtungen der Gemeinde. Bewertet werden

hier die Entfernungen zum Ortskern (Umgebung des Kreuzungsbereichs L316/L148), zum Schulzentrum Brutkamp sowie zum Bahnhofsteppunkt.

- Derzeitige Nutzung: Vorhandene bauliche oder siedlungsbegleitende Nutzungen werden negativ bewertet. Die meisten Alternativflächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Aus ökologischer Sicht ist dabei der Verlust von Ackerflächen weniger schwerwiegend als der von Grünland. Außerdem werden hier bei der Bewertung auch in den Flächen gelegene Knicks negativ berücksichtigt, auch wenn sie ggf. in der Detailplanung erhalten werden könnten.

Von den 16 betrachteten Flächen haben 8 in der Summe eine negative Bewertungstendenz, 8 eine positive. Die Bewertungstabelle sowie eine Kurzdarstellung der jeweiligen Einstufungsmerkmale sind angehängt.

Hier werden nun im Folgenden die fünf städtebaulich am besten gewerteten Alternativflächen ausführlicher beschrieben, verglichen und bewertet, plus die Flächen Nr. 3 und 15, da sie im FNP als Baufläche dargestellt sind. Fläche Nr. 12, die auch eine insgesamt (knapp) positive Bewertung erreicht, wird nicht weiter betrachtet, da sie durch die landschaftliche Lage und die Darstellung im FNP (Fläche für Naturschutzmaßnahmen) offensichtlich weniger für städtebauliche Entwicklung in Frage kommt.

Fläche 1 liegt am nordöstlichen Siedlungsrand im Anschluss an bestehende Siedlungsgebiete, vorwiegend mit Wohnnutzung. Sie besteht aus drei langgestreckten Ackerflächen, die sich natürlicherweise als einzelne Bauabschnitte anbieten. Der südlichste Teil, der zuerst erschlossen werden sollte, fügt sich gut an das bestehende Siedlungsgebiet an, dass dann aber durch die zwei weiteren Flächen deutlich nach Norden verschoben werden würde. Allerdings befinden sich hier mit dem Sportplatz der Gemeinde und vereinzelter Bebauung entlang der Norderstraße (L148), u.a. eine Baumschule, schon einzelne Siedlungsnutzungen. Die Erschließung könnte zunächst nur die Friedrich-Scheele-Straße erfolgen. Spätestens bei einem zweiten Bauabschnitt sollte ein Anschluss an die Norderstraße angestrebt werden, auch, um die bestehenden Siedlungsgebiete südlich der Fläche zu entlasten. Die Fläche liegt zwar eindeutig am Ortsrand, zentrale Bereiche der Gemeinde (Bahnhofsteppunkt, Einkaufsmöglichkeiten, Ortskern) sind aber entweder über Friedrich-Scheele-Straße und Grossers Allee oder über die Norderstraße in maximal 15 Minuten zu Fuß zu erreichen. Hier würden sich auch durchaus alternative und verdichtete Wohnbauformen anbieten, wie sie in direkter Nachbarschaft an der Greifenberger Straße auch schon bestehen. Restriktionen für die Bebauung sind nicht zu befürchten, Immissionskonflikte mit der Norderstraße oder den Sportanlagen könnten über ausreichende Abstandsflächen vermieden werden (das Gelände fällt nach Nordwesten ab, so dass auf der Westseite nahe den Sportanlagen z.B. Rückhalteeinrichtungen für die Niederschlagsentwässerung angeordnet werden könnten). Die Flächen sind zumindest teilweise bereits für eine Bebauung verfügbar.

Die **Flächen 2, 3 und 4** liegen alle im Norden der Ortslage im Winkel zwischen Norderstraße und Bahntrasse, und sind somit, was die relativ (für Randflächen des Siedlungsgebiets) günstige Lage zu Versorgungseinrichtungen und Ortskern angeht, miteinander vergleichbar. Alle würden das Siedlungsgebiet nach außen schieben. Dabei gibt es allerdings durchaus Nuancen. Fläche 2 liegt zwischen der Norderstraße und dem Ellingstedter Weg. An beiden befinden sich mehrere Außenbereichsbebauungen, zwischen denen sich die Fläche einfügt. Eine gewisse bauliche Prägung ist also bereits vorhanden. Fläche 3 schließt zwar in größerem Umfang an bebaute Grundstücke an, allerdings nur auf der Rückseite, ohne dass es dort Lücken für Anknüpfungsmöglichkeiten gibt (wie bei Fläche 1 mit Friedrich-Scheele-Straße und Weg am Sportplatz). Bei Entwicklung beider Teile von Fläche 2, die sich als separate Bauabschnitte anbieten, könnte sowohl an den Ellingstedter Weg als auch an die Norderstraße angeschlossen werden, was für die Entzerrung der Erschließung vorteilhafter wäre als nur Anschlüsse an den Ellingstedter Weg bzw. an den Weg zur Badeanstalt wie bei Fläche 3 und 4. Die Bahntrasse (bei Fläche 4) könnte zu Immissionskonflikten führen. Allerdings ist die Fläche von Größe und Zuschnitt her geeignet, Abstandsflächen einzuplanen, die mit Begleitnutzungen belegt werden könnten. Bei Fläche 3 müssen dagegen die kleinteilige Gartenparzellierung und der Knickbestand im nördlichen Teil berücksichtigt werden. Die komplette Fläche 4 sowie die südlichen Teile von 2 und 3 sind im FNP der Gemeinde bereits als Bauflächen ausgewiesen.

Insgesamt erscheinen Fläche 2, die zudem teilweise bereits für eine Siedlungsentwicklung zur Verfügung steht, sowie mit Abstrichen Fläche 4 städtebaulich geeignet. Gegebenenfalls wäre eine Kombination der südlichen Teile von Flächen 3 und 4 anzustreben, da damit eine kompakte Siedlungsabrundung erreicht werden könnte. Allerdings sind diese Flächen, die derzeit als Pferdeweiden genutzt werden, auf absehbare Zeit nicht verfügbar. Der Eigentümer und Nutzer der Pferdeweiden betreibt unmittelbar angrenzend an die Pferdeweiden, im Weg zur Badeanstalt, seine Pferdewirtschaft.

Die ebenfalls geeignete **Fläche Nr. 8** liegt in enger, kompakter Angliederung an das bestehende Siedlungsgebiet und kann somit eine günstige, landschaftsschonende Arrondierung bieten. Sie ist allerdings mit ca. 0,8 ha auch sehr klein und würde den Wohnraumbedarf der nächsten Jahre nicht alleine decken können. Zudem ist die Erschließungssituation nicht optimal, da die derzeit einzige Anbindungsmöglichkeit über eine landwirtschaftliche Zufahrt direkt neben der Gieselaubrücke besteht. Die direkt angrenzende Gieselau als Biotopverbundkorridor bietet zudem Konfliktpotential bezüglich einer heranrückenden Siedlungsnutzung. Die Hauptverkehrsstraße Friedrichstraße, die nordwestlich angrenzende Tankstelle mit einer Waschstraße, die auch am Wochenenden betrieben wird sowie die südwestlich angrenzende Gärtnerei mit möglicherweise frühmorgendlichem Arbeitsbeginn können Immissionskonflikte verursachen. Hinter der Tankstelle befindet sich an der Westerstraße ein bisher unbebauter, als Abstellfläche genutzter Grundstücksteil, der bei entsprechender Verfügbarkeit als alternativer Erschließungsansatz dienen könnte. Die zentrale Lage der Fläche im Siedlungsraum ist nahezu optimal, um die Daseinsvorsorgeeinrichtungen wohnungsnah

zu Fuß erreichen zu können.

Die Verfügbarkeit der Fläche ist derzeit unklar.

Die **Flächen 10 und 15** sind insofern besonders, da sie vollständig innerhalb des Siedlungsraums liegen, auch wenn sie baurechtlich (größtenteils) als Außenbereich einzustufen sind. Ihre Nutzung würde also ein weiteres Wachsen des Siedlungsbereichs auf Kosten der umgebenden freien Landschaft vermeiden. Allerdings sind sie recht klein, insbesondere Fläche 15, die mit 0,8 ha die kleinste der betrachteten Flächen ist. Die geringe Größe spielt auch im Zusammenhang mit der Erschließung eine Rolle, die bei beiden Flächen nur über jeweils eine Baulücke möglich ist. Dies setzt einen Zwangspunkt, der den Anteil der Erschließungsflächen am Gesamtgebiet erhöhen kann, insbesondere bei Fläche 15, da die Erschließung eher am Rand liegen und über eine komplette Grundstückstiefe ohne Anbaumöglichkeit in das Gebiet führen müsste. Wesentliche Umgebungskonflikte können bei Fläche 10 nicht entstehen, bei Fläche 15 gibt es ein geringes Niveau an gewerblicher Nutzung in der Umgebung, die teilweise Mischgebiet ist, sowie ggf. Brems- und Anfahrgerausche aufgrund des nahe gelegenen Bahnhaltepunkts. Die Nähe zu zentralen Funktionen der Gemeinde ist bei beiden Flächen aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebiets nahezu optimal.

Weniger gut geeignet ist die derzeitige Ausprägung bzw. Nutzung der Flächen. Fläche 10 wird zurzeit als Weide bzw. Koppeln für mehrere westlich angrenzende Pferdehaltungen genutzt. Einige Nebengebäude sind ebenso innerhalb des Gebiets vorhanden wie mehrere Knicks. Einer der Pferdehalter und angrenzender Bewohner ist Eigentümer der Fläche 10. Eine Verfügbarkeit der Fläche ist perspektivisch nicht in Sicht. Fläche 15 gehört derzeit zum Betriebsgelände einer Gärtnerei. Mittelfristig, laut Eigentümer etwa ab 2030, soll der Standort zwar aufgegeben werden, dies stellt jedoch eine erhebliche Unsicherheit in Bezug auf die Wohnbedarfsdeckung dar.

In der Gesamtbetrachtung stellen sich die Flächen 1, 2 und 10, in Teilen auch 4 als am besten geeignete Standorte für die allgemeine Wohnbaulandentwicklung dar, wobei Flächen 4 und 10 derzeit nicht verfügbar sind. Die Flächen 8 und 15 sollten aufgrund ihrer günstigen, zentralen Lage im Blick behalten werden. Wenn sich hier eine Verfügbarkeit und bei Fläche 8 ggf. eine Erschließungsmöglichkeit von der Westerstraße ergibt, könnten sie in verdichteter Bauweise der Nachfrage von Bevölkerungsgruppen dienen, die auf gute fußläufige Erreichbarkeit von Daseinsvorsorgeeinrichtungen angewiesen sind.

Fläche 1

Erschließung:

- zwei Anschlüsse möglich (Friedrich-Scheele-Straße und Norderstraße über Einmündung neben dem Sportplatz)
- nur moderate Höhenunterschiede; keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Flächenzuschnitt

Siedlungsabrundung:

- südlicher Teil (bis zum ersten Knick) fügt sich harmonisch an das Siedlungsgebiet an; die weiteren Abschnitte würden das Siedlungsgebiet jedoch deutlich in die Landschaft schieben
- durch Sportplatz, Baumschule und Streubebauung an der Norderstraße sowie die topographische Senkung nach Norden ist eine Siedlungsentwicklung in diese Richtung nicht unplausibel

Umgebungskonflikte:

- Norderstraße und Sportplatz als mögliche Emissionsquellen, durch Flächengröße und Zuschnitt sind jedoch sicher ausreichend Abstandsflächen möglich

Funktionale Lage:

- Luftlinie zum Bahnhaltepunkt ca. 550 m, zur Ortsmitte ca. 900 m, zum Schulzentrum ca. 1 km

Derzeitige Nutzung:

- Ackerflächen; zwei Knicks innerhalb des Gebiets (könnten erhalten bleiben)

Fläche 2

Erschließung:

- Zwei oder mehr Anschlüsse möglich (Ellingstedter Weg, Norderstraße)
- Im mittleren Teil etwas größere Höhenunterschiede, aber durch guten Flächenzuschnitt relativ unproblematisch

Siedlungsabrundung:

- Nur auf einer Schmalseite Anschluss an das Siedlungsgebiet, aber vier angrenzende Außenbereichsbebauungen als Vorprägung

Umgebungskonflikte:

- Norderstraße und möglicherweise angrenzende Mischgebietsnutzung und Landwirtschaft als Emissionsquellen, aber durch Flächengröße und Zuschnitt ausreichende Abstandsflächen möglich

Funktionale Lage:

- Luftlinie zum Bahnhofpunkt ca. 700 m, zur Ortsmitte ca. 650 m, zum Schulzentrum ca. 1 km

Derzeitige Nutzung:

- Ackerflächen; ein Knick innerhalb des Gebiets (könnte erhalten bleiben)

Fläche 3

Erschließung:

- Nur über Ellingstedter Weg möglich, der wahrscheinlich ausgebaut werden müsste; ggf. Nebenzufahrt über Wirtschaftsweg

Siedlungsabrundung:

- Im Süden Anschluss an das Siedlungsgebiet, aber nur mit Grundstücksrückseiten; eine angrenzende Außenbereichsbebauung
- Durch bestehende Knicks gewisse Abschirmung gegenüber freier Landschaft

Umgebungskonflikte:

- Nur weiter nördlich Landwirtschaft, aber anscheinend wenig konfliktträchtig

Funktionale Lage:

- Luftlinie zum Bahnhofpunkt ca. 800 m, zur Ortsmitte ca. 650 m, zum Schulzentrum ca. 1 km

Derzeitige Nutzung:

- Nördlicher Teil Acker mit mehreren Knicks
- Südlicher Teil Grünland (Pferdekoppel eines angrenzenden Hofes)

Fläche 4

Erschließung:

- Vom relativ gut ausgebauten „Weg zur Badeanstalt“, ggf. Nebenerschließung über Wirtschaftsweg zum Ellingstedter Weg
- Geneigtes Gelände muss beachtet werden, kann aber in die Planung einfließen

Siedlungsabrundung:

- auf einer Schmalseite und im Süden Anschluss an das Siedlungsgebiet, im Süden allerdings Bahnstrecke als Zäsur
- westlich liegt das Schwimmbad, dazwischen aber noch eine Freifläche
- die „Tallage“ begrenzt die landschaftliche Auswirkung einer Überplanung

Umgebungskonflikte:

- Bahnstrecke und ggf. das Schwimmbad als benachbarte Emissionsquellen; Belastung ist aber vermutlich nicht so hoch

Funktionale Lage:

- Luftlinie zum Bahnhofpunkt ca. 850 m, zur Ortsmitte ca. 500 m, zum Schulzentrum ca. 1 km

Derzeitige Nutzung:

- Grünland (Pferdeweide eines nahegelegenen Hofes)

Fläche 5:**Erschließung:**

- Nur Anschluss an Friedrichstraße über Baulücken möglich, aber großer Geländeversprung zur Straße
- Ungünstig zu erschließender, eher dreieckiger Zuschnitt

Siedlungsabrundung:

- Durch angrenzende Bahntrasse eindeutige Angliederung an den bestehenden Siedlungsbereich

Umgebungskonflikte:

- Bahnstrecke als Emissionsquelle
- Liegt direkt in der landschaftlich und ökologisch wertvollen Gieselauniederung

Funktionale Lage:

- Luftlinie zum Bahnhofpunkt ca. 1 km, zur Ortsmitte ca. 450 m, zum Schulzentrum ca. 1,1 km

Derzeitige Nutzung:

- Grünland; Bachaue, Rückhalteteiche

Fläche 6:**Erschließung:**

- Nur über „Freudenthal“, dort zwei Baulücken
- Im Süden Gefälle, aber durch Größe und Lage eher unproblematisch

Siedlungsabrundung:

- Günstig im Winkel hinter zwei Straßenrandbebauungen, kompakte Siedlungserweiterung mit geringen landschaftlichen Auswirkungen möglich

Umgebungskonflikte:

- Mehrere landwirtschaftliche Betriebe/Pferdehöfe direkt angrenzend, teilweise auch mit Anlagen (Reitplatz, Nebengebäude) in der Fläche
- Kläranlage südlich in geringer Entfernung

Funktionale Lage:

- Luftlinie zum Bahnhofpunkt ca. 1,2 km, zur Ortsmitte ca. 550 m, zum Schulzentrum ca. 1,1 km

Derzeitige Nutzung:

- Acker/Grünland; ein Knick innerhalb der Fläche
- Reitplatz und Nebenanlagen in der Fläche

Fläche 7:**Erschließung:**

- Nur über Baulücke an „Freudenthal“, ungünstige Ecklage der Erschließung

Siedlungsabrundung:

- Im Prinzip innerhalb des Siedlungskörpers, wobei an „Freudenthal“ nur einreihige Bebauung vorhanden ist
- ragt in die Gieselauniederung, die als geschützte Grünzäsur wichtig ist

Umgebungskonflikte:

- landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe (Landtechnikwerkstatt) in unmittelbarer Umgebung
- Kläranlage westlich in geringer Entfernung
- Liegt teilweise in der landschaftlich und ökologisch wertvollen Gieselauniederung

Funktionale Lage:

- Luftlinie zum Bahnhofpunkt ca. 1,1 km, zur Ortsmitte ca. 450 m, zum Schulzentrum ca. 950 m

Derzeitige Nutzung:

- Grünland

Fläche 8**Erschließung:**

- Derzeit nur über eine Zufahrt an der Friedrichstraße; langfristig ggf. über eine Baulücke ein Anschluss an die Westerstraße möglich
- Zuschnitt der relativ kleinen Fläche eher ungünstig

Siedlungsabrundung:

- Sehr gut in bestehende Bebauung/Siedlungsnutzung eingebettet, schränkt allerdings die Grünzäsur der Gieselauniederung etwas ein

Umgebungskonflikte:

- Friedrichstraße, Tankstelle und Gärtnerei als Emissionsquellen, jedoch zu großen Teilen von bestehender Bebauung abgeschirmt
- Grenzt direkt an die landschaftlich und ökologisch wertvolle Gieselauniederung, Erschließung muss wahrscheinlich aus der Niederung erfolgen

Funktionale Lage:

- Luftlinie zum Bahnhofpunkt ca. 800 m, zur Ortsmitte ca. 200 m, zum Schulzentrum ca. 750 m

Derzeitige Nutzung:

- Grünland

Fläche 9

Erschließung:

- Über zwei bisherige Fußwege von „An der Gieselau“
- Große Höhenunterschiede im Gelände machen Erschließung schwierig

Siedlungsabrundung:

- Grenzt mit langer Seite an vorhandene Siedlungsflächen
- Schiebt aber durch exponierte Lage den bisher recht geschlossenen Siedlungsrand deutlich hinaus

Umgebungskonflikte:

- Kläranlage nördlich in geringer Entfernung
- Grenzt direkt an die landschaftlich und ökologisch wertvolle Gieselauniederung

Funktionale Lage:

- Luftlinie zum Bahnhofpunkt ca. 1,2 km, zur Ortsmitte ca. 700 m, zum Schulzentrum ca. 1 km

Derzeitige Nutzung:

- Ackerland

Fläche 10

Erschließung:

- Nur über eine Baulücke an „Kämpen“ möglich

Siedlungsabrundung:

- Optimal, da innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets gelegen

Umgebungskonflikte:

- Keine nennenswerten. Die Pferdehaltungen an der Mühlenstraße müssten als Voraussetzung der Verfügbarkeit wohl ohnehin eingestellt werden, da die Fläche die Hauskoppeln dafür umfasst.

Funktionale Lage:

- Luftlinie zum Bahnhaltepunkt ca. 750 m, zur Ortsmitte ca. 500 m, zum Schulzentrum ca. 400 m

Derzeitige Nutzung:

- Pferdekoppeln, teilweise Reitplatz, einige Unterstände/Nebengebäude
- Mehrere Knicks innerhalb der Fläche

Fläche 11

Erschließung:

- Nur über „Mühlenstraße“, ggf. Nebenerschließung über „Am Sandberg“

Siedlungsabrundung:

- Nur im vorderen Bereich mit Anschluss an bestehende Bebauung
- Liegt in der wichtigen Landschaftsstruktur der Gieselau

Umgebungskonflikte:

- Konflikt mit dem ökologischen und naturschutzrechtlichen Status der Gieselau

Funktionale Lage:

- Luftlinie zum Bahnhaltepunkt ca. 1,4 km, zur Ortsmitte ca. 1,1 km, zum Schulzentrum ca. 1 km

Derzeitige Nutzung:

- Grünland, teilweise Feuchtwiese

Fläche 12

Erschließung:

- Nur über Ausbau „Am Sandberg“ zur „Mühlenstraße“ möglich
- In den Randbereichen große Versprünge zu höher gelegener Umgebung

Siedlungsabrundung:

- Größtenteils von Siedlungsnutzung umgeben, deshalb prinzipiell gute Lage
- Durch die Geländeversprünge aber erschwerte funktionale Verknüpfung zur Umgebung

Umgebungskonflikte:

- Konfliktpotential nur durch Nachbarschaft zur landschaftlich und ökologisch wertvolle Gieselauniederung

Funktionale Lage:

- Luftlinie zum Bahnhaltepunkt ca. 1,2 km, zur Ortsmitte ca. 850 m, zum Schulzentrum ca. 750 m

Derzeitige Nutzung:

- Grünland

Fläche 13

Erschließung:

- Eine Anschlussmöglichkeit „Am Redder“; ggf. Notzufahrt über „Am Sandberg“ möglich
- Stark abfallendes Gelände erschwert die Erschließung

Siedlungsabrundung:

- Schließt mit breiter Seite an bestehendes Siedlungsgebiet an
- Fläche bildet – auch durch die Topographie – eigentlich einen Puffer zur Gieselauniederung

Umgebungskonflikte:

- Grenzt direkt an die landschaftlich und ökologisch wertvolle Gieselauniederung

Funktionale Lage:

- Luftlinie zum Bahnhaltepunkt ca. 1,3 km, zur Ortsmitte ca. 1 km, zum Schulzentrum ca. 850 m

Derzeitige Nutzung:

- Ackerland

Fläche 14

Erschließung:

- Nur über Süderstraße (freie Strecke L 316)
- Im Westteil stark abfallendes Gelände

Siedlungsabrundung:

- Grenzt mit langer Seite an vorhandene Siedlungsflächen
- Schiebt aber durch exponierte Lage den bisher recht geschlossenen Siedlungsrand deutlich hinaus

Umgebungskonflikte:

- L 316 als Emissionsquelle, durch Flächenzuschnitt aber genug Abstandsfläche möglich
- Grenzt direkt an die landschaftlich und ökologisch wertvolle Gieselauniederung bzw. reicht in diese hinein

Funktionale Lage:

- Luftlinie zum Bahnhofpunkt ca. 1,2 km, zur Ortsmitte ca. 1 km, zum Schulzentrum ca. 800 m

Derzeitige Nutzung:

- Ackerland; ein Knick innerhalb des Gebiets – könnte erhalten werden

Fläche 15

Erschließung:

- Nur über Baulücke an der Bahnhofstraße
- Mehrere Meter Anstieg auf kurzer Strecke nach Süden, jedoch gleichmäßig

Siedlungsabrundung:

- Optimal, da innerhalb des Siedlungsraums gelegen

Umgebungskonflikte:

- Vereinzelt gewerbliche Nutzungen in direkter Umgebung (Mischgebietscharakter), aber keine wesentlich störenden Betriebe zu erwarten.
- Bahnhofpunkt in ca. 150 m Entfernung, ggf. lautere Geräusche durch Brems- und Anfahrvorgänge, allerdings teilweise durch Bebauung abgeschirmt. Insgesamt vermutlich keine wesentlich störenden Wirkungen

Funktionale Lage:

- Luftlinie zum Bahnhofpunkt ca. 150 m, zur Ortsmitte ca. 450 m, zum Schulzentrum ca. 250 m

Derzeitige Nutzung:

- Gärtnereibetrieb; wird zumindest die nächsten Jahre weiter bestehen

Fläche 16

Erschließung:

- Anschlussmöglichkeiten an Waldstraße und Muschenweg
- Deutlich abfallendes Gelände, aber gleichmäßig; durch Größe und Zuschnitt Berücksichtigung bei der Planung möglich

Siedlungsabrundung:

- Im Westen und Nordosten liegen bebaute Betriebsgelände; Fläche würde die Siedlung aber deutlich in die Landschaft hinaus schieben

Umgebungskonflikte:

- gewerbliche Nutzung, Waldstraße (K 35) und Bahnlinie als Emissionsquellen

Funktionale Lage:

- Luftlinie zum Bahnhaltepunkt ca. 750 m, zur Ortsmitte ca. 1,2 km, zum Schulzentrum ca. 900 m

Derzeitige Nutzung:

- Ackerland

Innenentwicklungs- und Standortalternativenprüfung Albersdorf - Tabelle 1 Innenentwicklungsflächen

Fläche Nr.	Lage	Größe ca. m²	Baurecht	mögliche WE	derzeitige Nutzung	Entwicklungshemmnisse	Entwicklungs- interesse, Verfügbarkeit	WE kurzfristig	WE langfristig
1	Zur Wassermühle, südl. Nr. 2	1.400	§ 34	4-6 (MFH)	Rasenfläche, Abstandsgehölz	Emissionen Bahn, Eingriffe in Gehölzfläche	unklar		4-6
2	Friedrichstraße 18-20	2500	§ 34	3-12 (MFH)	Wiese	Topographie	ja		3-12
3	Friedrichstraße 12a	470	§ 34	1	Garten, Nadelgehölz	2 Eigentümer, nur gemeinsam bebaubar	unklar		1
4	Freudenthal 1a	750	§ 34	1	Wiese		nein		1
5	Freudenthal 7a	1250	§ 34	2	Wiese als Abstellfläche Landmaschinenbetrieb	Emissionen Landwirtschaft, Gewerbe	unklar		2
6	Freudenthal 9a	860	§ 34	1	Wiese	ggf. Emissionen Kläranlage, Landwirtschaft, Gewerbe	nein		1
7	Freudenthal 12a	600	§ 34	1	Pferdekoppel	ggf. Emissionen Kläranlage, Landwirtschaft, Gewerbe	nein		1
8	Friedrichstraße 6	2000	§ 34	2-3	parkartiger Garten		unklar		2-3
9	Westerstraße 2	800	§ 34	1	Abstellfläche Tankstelle	Emissionen Tankstelle	nein		1
10	Friedrich-Hebbel-Str. 72a (Fist.97/5)	700	§ 34	1	Garten		nein		1
11	Mühlenstraße 18	800	§ 34	1	Gärten	2 Eigentümer, nur gemeinsam bebaubar	nein		1
12	Mühlenstraße 32 (Fist. 95/7)	530	§ 34	1	Garten	Eingriff in Gehölze	unklar	1	
13	Kämpen 11a	1080	§ 34	1	Pferdekoppel	ggf. Erschließungsansatz für spätere Bebauung der Flächen zwischen Mühlenstraße, Karkloh, Kämpen	nein		1
14	Feldblick, Huuskoppel		B-Plan 32	noch ca. 15 unbebaute Grundstücke	Neubaubereich in Erschließung, alle Grundstücke verkauft		ja	ca. 15	
15	Dieksknüll 3 (Fist. 221)	610	(B-Plan?)	1	Grünfläche, Baumpflanzungen	als öff. Grünfläche festgesetzt?	unklar		1
16	zwischen Langen Jarn, Brook, Süderstraße		14. Änd. B-Plan 11	6-14	Privatgrün		ja	realistisch 8-10	
17	Klaus-Groth-Weg 1 (Fist. 23/6)	750	§ 34	1	Garten	ungünstiger Zuschnitt	nein		1
18	Am Bahnhof 6	1000	§ 34	1	Wiese	Emissionen Bahn	nein		1
19	Waldstraße 2a	650	§ 34	1	parkartiger Garten		nein		1
20	Waldstraße 14	1000	§ 34	1	Privatgrün	ruhende Aufstellung B-Plan 29; Differenzen Gemeinde - Eigentümer	derzeit nein		11

Innenentwicklungs- und Standortalternativenprüfung Albersdorf - Tabelle 1 Innenentwicklungsflächen

Fläche Nr.	Lage	Größe ca. m²	Baurecht	mögliche WE	derzeitige Nutzung	Entwicklungshemmnisse	Entwicklungs- interesse, Verfügbarkeit	WE kurzfristig	WE langfristig
21	Waldstraße 18/20	1000	§ 34	1	Privatgrün	ruhende Aufstellung B-Plan 29; Differenzen Gemeinde - Eigentümer	derzeit nein		4
22	Dreebargen 5a	950	§ 34	1	Garten		nein		1
23	Königsberger Straße 6	900	§ 34	1	Wiese		unklar	1	
24	Königsberger Straße 32	1150	§ 34	1	Gehölz	Eingriff in Gehölze	ja	1	
25	Grossers Allee 17a	450	§ 34	1	Garten		nein		1
26	Gartenstraße 15a	1600	evtl. § 34	1	Nadelgehölz	Einfügegebot: 2. Reihe ist hier eigentlich nicht bebaut, wenn auch baulich geprägt	unklar		1
27	Gartenstraße 1a	700	§ 34	1	Garten	Eingriff in Gehölze	nein		1
28	Gartenstraße 7a	900	§ 34	1	Wiese		nein		1
29	Gartenstraße 9a	900	§ 34	1	Garten		nein		1

Entwicklungshemmnisse

ca. 26-28 ca. 43-55

Innenentwicklungs- und Standortalternativenprüfung Albersdorf - Tabelle 2 Standortalternativen

Alternativ- flächen	Größe ca. ha	Abschnitts- bildung	Regionalplan	Schutzgebiete	Fachplanungen	FNP	LP	Erschlie- ßung	Siedlungs- abrundung	Umgebungs- konflikte	funktionale Lage	derzeitige Nutzung
1	7,7	3	- Baugebiet		archäol. IG		tlw. Aufforstung Knicks	+	o	o bis +	o	o bis +
2	4,5	2	- Baugebiet teilweise außerhalb Baugebiet		TSG IIIB archäol. IG	tlw. W,M,SO	Knicks	+	o	o bis +	o	o bis +
3	4,3	2			TSG IIIA/B tlw. archäol. IG	tlw. W	Knicks	o	- bis o	+	o	o
4	3,2	1 bis 2	- Baugebiet		TSG IIIA	W		o bis +	o	o bis +	o	o bis +
5	1,8	x	+ Baugebiet	Biotopverbund	TSG IIIA	Grünfläche	Rückhalteteich	-	+	-	o	- bis o
6	4,3	1 bis 2	- Baugebiet		TSG IIIA		Kleingewässer sanieren, Knicks	o	+	-	- bis o	-
7	1,7	x	- Baugebiet - Naturschutz		TSG IIIA			-	o	-	o	o
8	0,8	x	+ Baugebiet	Biotopverbund	TSG IIIA			- bis o	+	o	+	o
9	2,5	2	- Baugebiet		archäol. IG		Aufforstung	- bis o	o	o	-	+
10	1,5	x	+ Baugebiet		TSG IIIA	M	Knicks	- bis o	+	+	+	-
11	3,5	1 bis 2	- Baugebiet - Naturschutz	Biotopverbund FFH-Gebiet LSG	tlw. Kompensa- tionsfläche TSG IIIA archäol. IG		Rückhalteteich	o	-	-	-	o
12	2,5	1 bis 2	- Baugebiet		archäol. IG	Naturschutz	Knick	-	+	o bis +	o	o
13	3,2	2	- Baugebiet - Naturschutz	Biotopverbund LSG	TSG IIIA archäol. IG			- bis o	o	o	-	+
14	5,8	2	- Baugebiet - Naturschutz	Biotopverbund tlw. LSG	TSG IIIA archäol. IG		Knick	-	o	o	-	+
15	0,8	x	+ Baugebiet		TSG IIIB archäol. IG	M, W		-	+	o bis +	+	-
16	7,8	3	+ Baugebiet		archäol. IG		Knick	+	- bis o	-	-	+

Widerspruch zu einer Ausweisung

Widerspruch zu mehreren Ausw.

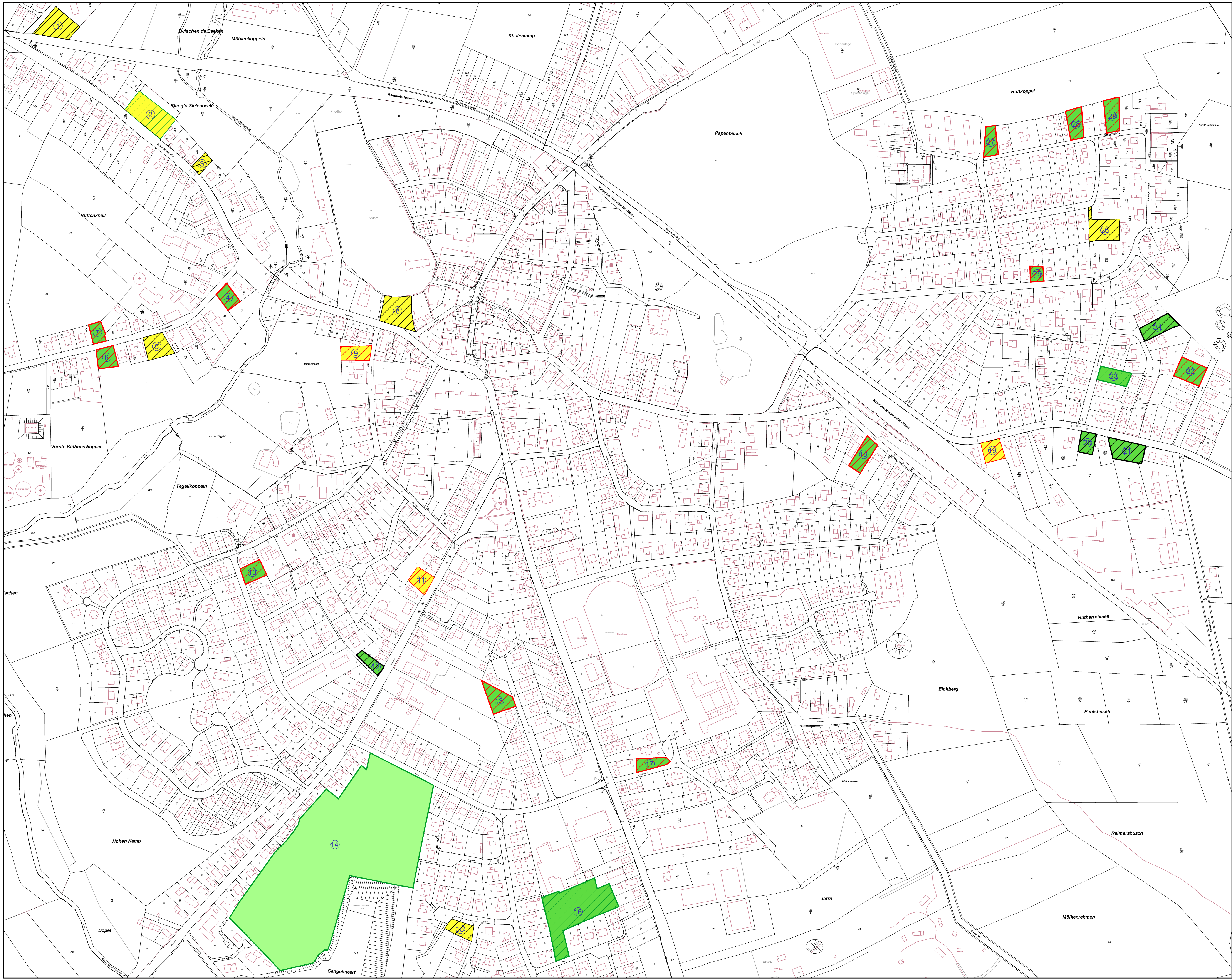
Erhaltungsdarstellungen

Maßnahmandarstellungen

+ = gute Eignung

o = mittlere Eignung

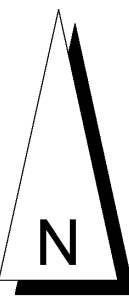
- = schlechte Eignung



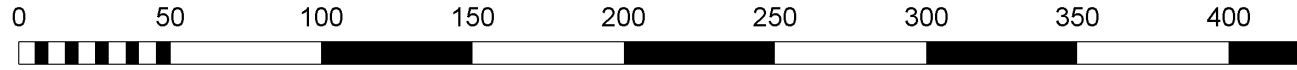
Legende

- Rahmen
- verfügbar
 - nicht verfügbar
 - unklar

- Fläche
- gut geeignet
 - eingeschränkt geeignet
 - B-Plan Nr. 32



Maßstab 1:2500

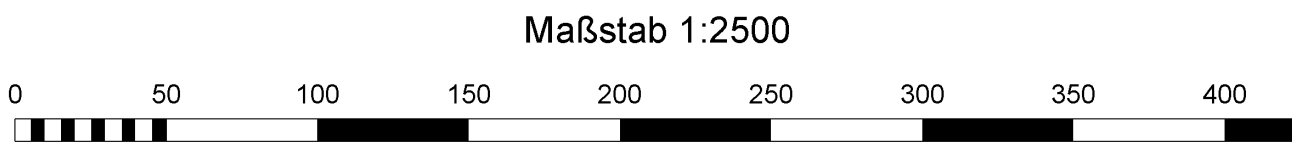
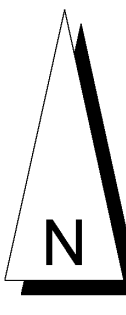
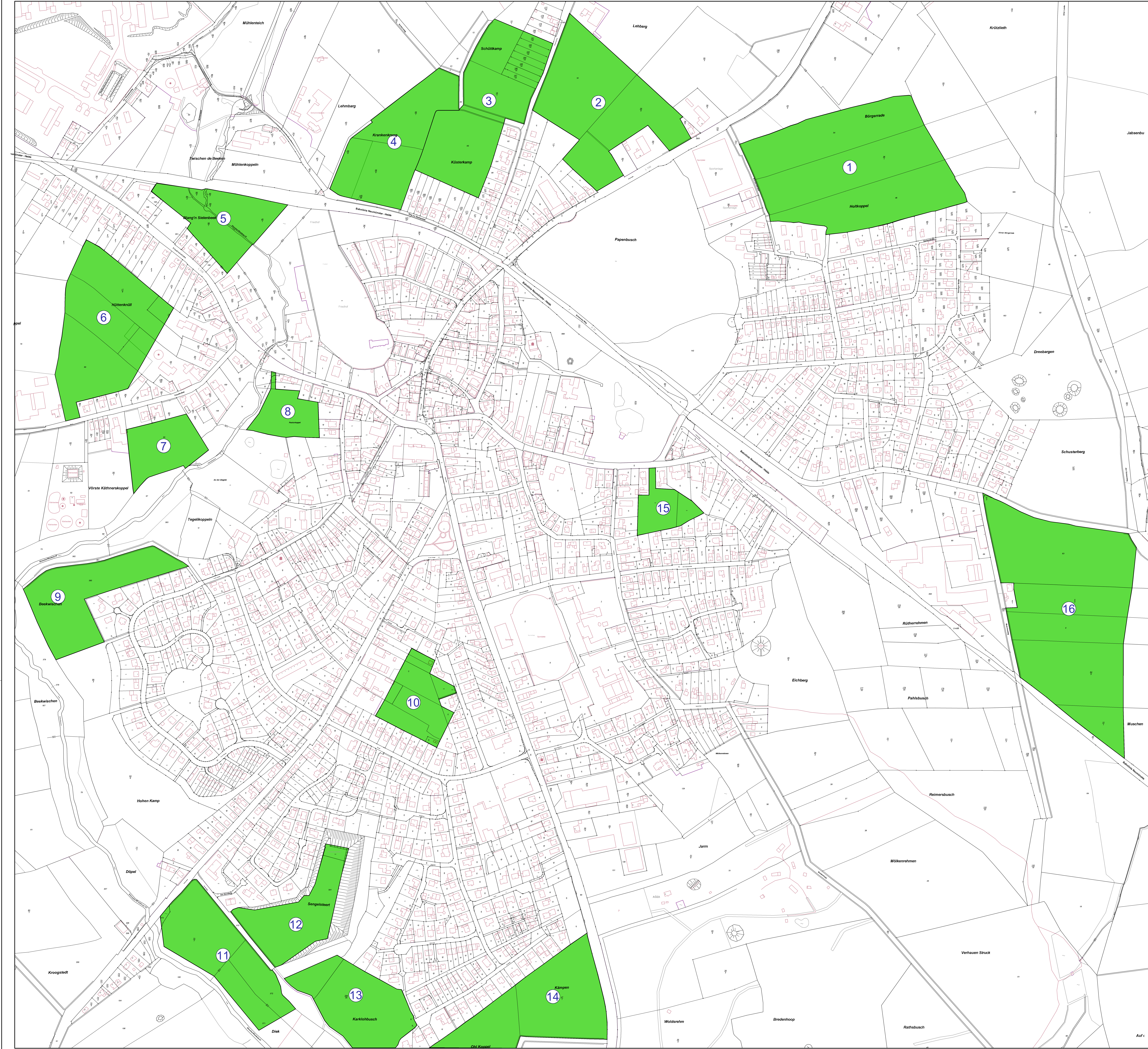


Index	Art der Änderung	Datum	Name



Grossers Allee 24 25767 Albersdorf • Tel. 0 48 35 - 97 77 0 Fax 0 48 35 - 97 77 22 • info@sass-und-kollegen.de www.sass-und-kollegen.de

Bvh. Nr.: 22003	Bauherr: Gemeinde Albersdorf
Zeichnungsnr.: 22003-2-1/NeNo ALBER045.dwg	Bauvorhaben: BLP Ellingstedter Weg - Norderstraße
PDF: * .pdf	Darstellung: Bedarfs- und Innenentwicklungspotentiale -
Anl.	bearbeitet: S. Methner Datum: 27.04.2022 gezeichnet: N. Norgel Datum: 27.04.2022 geprüft: Datum:
	Maßstab: 1:2500



Index	Art der Änderung	Datum	Name



SASS&KOLLEGEN
Ingenieurgesellschaft

Grossers Allee 24
25767 Albersdorf

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

info@sass-und-kollegen.de
www.sass-und-kollegen.de

BvH. Nr.:
22003

Bauherr:
Gemeinde Albersdorf

Zeichnungsnr.:
22003-2-1/NeNo
ALBER045.dwg

Bauvorhaben:
BLP Ellinsteder Weg - Norderstraße

PDF:
*.pdf

Darstellung:
**Bedarfs- und Innenentwicklungsanalyse
- Standortalternativenprüfung -**

Anl.

bearbeitet: S. Muthner	Datum: 03.05.2022	Maßstab: 1:2500
gezeichnet: N. Norgel	Datum: 03.05.2022	
geprüft:	Datum:	

Gemeinde Albersdorf
(Kreis Dithmarschen)



Erschließung B-Plan Nr. 35
Bvh. 22034

Wasserhaushaltsbilanzierung gem. A-RW 1
Stand: 21.03.2023

Auftraggeber

TEG Nord mbH
Grossers Allee 19
25767 Albersdorf

Aufsteller der Entwurfsunterlagen

Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen GmbH
Beratende Ingenieure VBI
Grossers Allee 24
25767 Albersdorf

Projektbearbeitung

Arndt von Drathen
Master of Engineering
(0 48 35) 97 77 – 16
a.vondrathen@sass-und-kollegen.de



Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz

Aufgrund immer schneller voranschreitender Oberflächenversiegelung, gibt das Land Schleswig-Holstein vor, dass im Zuge der Bauleitplanung bereits das Thema „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein“ behandelt wird. Somit soll sichergestellt werden, dass das Thema Wasserwirtschaft in der Planung von neuen Erschließungsgebieten oder der baulichen Umfunktionierung von Gebieten rechtzeitig berücksichtigt wird.

Im Bereich des geplanten B.-Plans Nr. 35 in der Gemeinde Albersdorf sollen insgesamt 23 neue Grundstücke in Form eines Wohngebietes erschlossen werden. Die Gesamtfläche des Planungsraumes beträgt rd. 2,7 ha. Ziel bei der Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz soll es sein, dass der potenziell naturnahe Wasserhaushalt auch nach Erschließung aufrechterhalten wird. Hierzu kann eine Wasserhaushaltsbilanzierung mit einer vom Land Schleswig-Holstein zur Verfügung gestellten Software durchgeführt werden.

Bei der Wasserhaushaltsbilanzierung für den B.-Plan Nr. 35 in der Gemeinde Albersdorf wurde in der Software zunächst festgelegt, dass der betrachtete Planungsraum aufgrund der getroffenen Festlegungen im Bauleitverfahren in fünf Teilgebieten abzubilden ist. Der Planungsraum befindet sich gemäß Software im Bereich Dithmarschen Ost (G-3), wie Abbildung 1 zeigt.

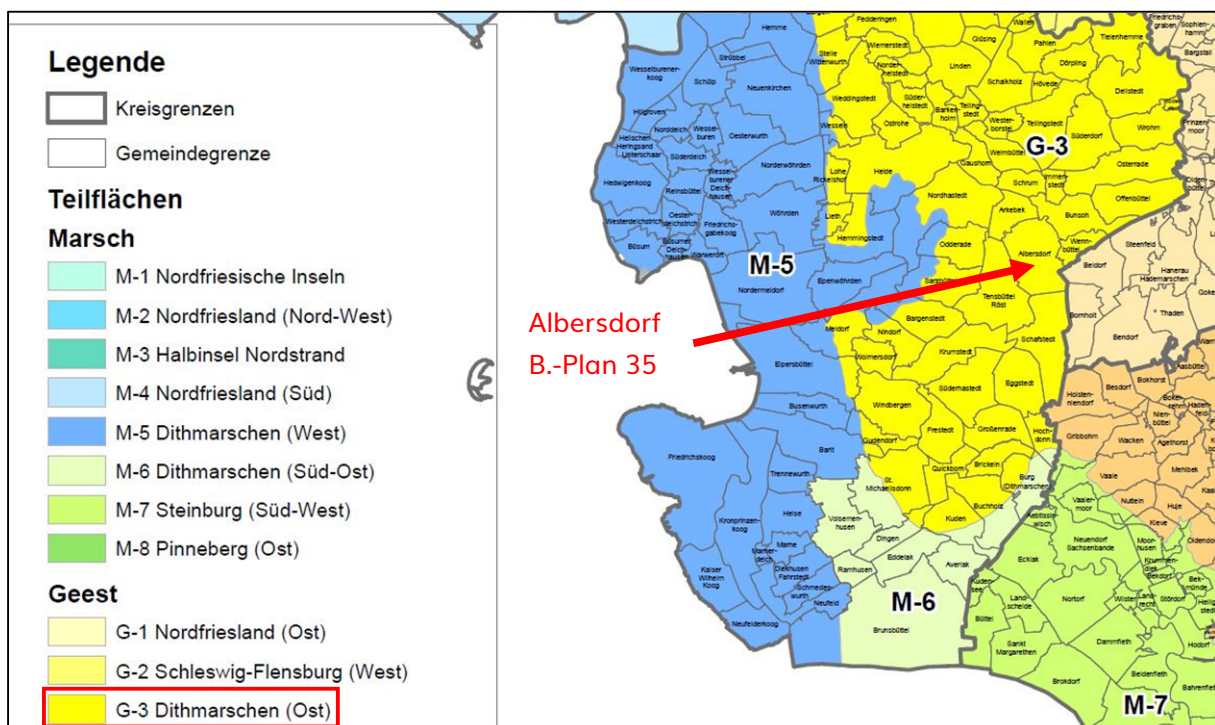


Abbildung 1: Flächeneinteilung mit homogener Niederschlags- und Verdunstungshöhe (Ausschnitt Kreis Dithmarschen)



Um die voraussichtlichen Veränderungen des Wasserhaushaltes im betrachteten Gebiet gegenüber dem potentiell naturnahen Zustand abbilden zu können, müssen diese zunächst dargestellt werden. Hierzu werden die zu erwartenden versiegelten Flächen ermittelt, die als Grundlage in die weitere Berechnung eingehen. Grundlage liefert hier der Bebauungsplan bzw. die bereits bekannte Erschließungsplanung. Die angesetzten Flächenanteile für den betrachteten Planungsraum sind Anlage 1 zu entnehmen. Wie bereits beschrieben, wurde der Planungsraum aufgrund der unterschiedlichen Vorgaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, in insgesamt fünf Teilgebiete untergliedert. Eine Übersicht über die Gewählte Zuordnung der Teilgebiete ist Tabelle 1 zu entnehmen. Die Grundlage für die ermittelten Flächengrößen liefert der Lageplan Flächenanteile in Anlage 4, in dem die geplanten Oberflächen ersichtlich sind.

Tabelle 1: Aufstellung der gebildeten Teilgebiete im B.-Plan Nr. 35

Teilgebiet	Bezeichnung
TG_1	WA1 ohne Privatgrundstücke mit Versickerung und inkl. aller öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches
TG_2	Alle Privatgrundstücke mit Versickerungspflicht im WA 1
TG_3	WA2 ohne Privatgrundstücke mit Versickerung
TG_4	Alle Privatgrundstücke mit Versickerungspflicht im WA 2
TG_5	Sondergebiet, hier: Pferdehaltung

In einem nächsten Schritt werden den festgelegten Flächen die vorgesehenen Maßnahmen zur Behandlung des Regenabflusses zugeordnet. Die im B.-Plan Nr. 35 in der Gemeinde Albersdorf gewählte Zuordnung kann Anlage 2 entnommen werden.

Im nächsten Berechnungsschritt werden die vorgenommenen Eingaben dann hinsichtlich ihrer Abweichung zum potenziell naturnahen Wasserhaushalt für jedes einzelne Teilgebiet bewertet. Die Berechnungsergebnisse können ebenfalls den in Anlage 2 hinterlegten Eingangswerten entnommen werden. Diese zeigen die Abweichungen gegenüber dem potenziell naturnahen Wasserhaushalt. Ausschlaggebend ist die Beurteilung des gesamten Planungsraumes. Die Gesamtbilanzierung der beiden gebildeten Teilgebiete ist dem Ergebnisbericht „Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz“ in Anlage 3 zu entnehmen.

Dem Ergebnisbericht zur Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz für das gesamte B.-Plangebiet in Anlage 3 kann entnommen werden, dass es durch die geplante Erschließung des B.-Plans Nr. 35 in der Gemeinde Albersdorf hinsichtlich der a-g-v-Werte (Ableitung-Versickerung-Verdunstung) zu einer Abweichung gegenüber dem



potenziell naturnahen Wasserhaushalt kommt. Bei der versickerungswirksamen Teilfläche ist die Abweichung gegenüber dem potenziell naturnahen Wasserhaushalt bei $\leq 5\%$. Bei der verdunstungswirksamen Teilflächen kommt es zu einer Abweichung von $> 5\%$ aber $\leq 15\%$. Bei der Abflusswirksamen Teilfläche hingegen liegt die Abweichung gegenüber dem potenziell naturnahen Wasserhaushalt bei $\geq 15\%$. Demnach sind gemäß „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein“ nachfolgende lokale Überprüfungen zu führen:

1. Nachweis der Einhaltung des Bordvollen Abflusses
2. Nachweis der Vermeidung von Erosion

Für den vorliegenden B.-Plan werden die geforderten Nachweise wie folgt geführt:

1. Der Nachweis zur Einhaltung des Bordvollen Abflusses gilt als erbracht, da sich die maximale Einleitmenge in den Vorfluter 0124 des Sielverbandes Obere Gieselau durch die zusätzliche gedrosselte Einleitung aus dem Regenrückhaltebecken des B.-Plans Nr. 35 gegenüber dem Ist-Zustand nicht erhöht. Die diesbezüglich durchgeführten hydraulischen Berechnungen können bei Bedarf bei der Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen angefordert werden. In Abstimmung mit der Abwasserentsorgung Albersdorf GmbH und der Unteren Wasserbehörde des Kreises Dithmarschen, ist die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Plangebiet in den Vorfluter mit einer gedrosselten Einleitmenge von $\leq 5,0$ l/s möglich. Die Drosselung der Einleitmenge erfolgt über eine wasserstandsabhängige Drosselöffnung (Lochblende) in einem Mönchbauwerk.
2. Der Nachweis der Vermeidung von Erosion kann aufgrund der bereits genannten Gründe ebenfalls entfallen.

Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse lässt sich eine planmäßige Versickerung von Oberflächenwasser innerhalb des Planungsraumes nur sehr begrenzt umsetzen. Hierin ist daher die Ursache der Abweichung der abflusswirksamen Flächenanteile von $> 15\%$ gegenüber dem naturnahen Wasserhaushalt zu sehen. Um die Auswirkungen der Erhöhung des Versiegelungsgrades auf das Regenwassernetz der Gemeinde Albersdorf und auf die bestehende Einleitstelle einschätzen zu können, wurden unter Einbeziehung des bestehenden hydraulischen Modells des Regenwassernetzes der Gemeinde Albersdorf, umfangreiche Berechnungen durchgeführt. Auf dieser Grundlage konnte ein Vergleich zwischen dem Bestandsnetz und dem Netz mit der Ergänzung des B.-Plans Nr. 35 durchgeführt werden. Eine Erhöhung der Einleitmenge an der Einleitstelle in die Gieselau konnte gemäß der Berechnungsergebnisse nicht verzeichnet werden. Eine Anpassung der Einleitgenehmigung ist somit aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht erforderlich.

Gemeinde Albersdorf
Erschließung B.-Plan Nr. 35



aufgestellt: Albersdorf, den 21.03.2023

M. Eng. Arndt von Drathen

Anlagen:

1. Bestimmung der Eingangsgrößen zum Nachweis des potenziell naturnahen Wasserhaushaltes
2. Zusammenstellung der Eingangsgrößen für TG_1 bis TG_5
3. Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz, Kurzbericht
4. Lageplan Flächenanteile
5. Baugrundgutachten