

Planzeichnung (Teil A)

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

Maßstab 1:1000

Präambel

Aufgrund des § 10 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.04.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 für das Gebiet "nördlich der bebauten Grundstücke Grefenberger Straße, Gartenstraße und Danziger Straße bis in eine Tiefe von ca. 130m von der Gartenstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.04.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 01.08.2022.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 17.08.2022 durchgeführt.
- 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 29.06.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 25.10.2022 den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.12.2022 bis 10.01.2023 während der Öffnungszeiten (Mo, Di u. Fr: 8:00 - 12:00 Uhr, Do: 7:00 - 12:00 Uhr u. 13:00 - 17:00 Uhr) nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 15.11.2022 bis 23.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "https://www.mitteldithmarschen.de/buergerservice-politik/wissenswertes/bauleitplanung" ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 21 BauGB am 03.11.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Albersdorf, 13.06.2023
Der Bürgermeister

- Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.03. bis 28.03.2023 während folgenden Zeiten erneut öffentlich ausgelegen: (Mo, Di u. Fr: 8:00 - 12:00 Uhr, Do: 7:00 - 12:00 Uhr u. 13:00 - 17:00 Uhr). Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 06.03. bis 14.03. durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die erneute Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "https://www.mitteldithmarschen.de/buergerservice-politik/wissenswertes/bauleitplanung" ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden am 27.02.2023 erneut gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Kartengrundlage: Heide, den 07. JULI 2023
Öffentlich bestellter Vermesser

- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.04.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25.04.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einzelnen) Beschluss gebilligt.

Albersdorf, 13.06.2023
Der Bürgermeister

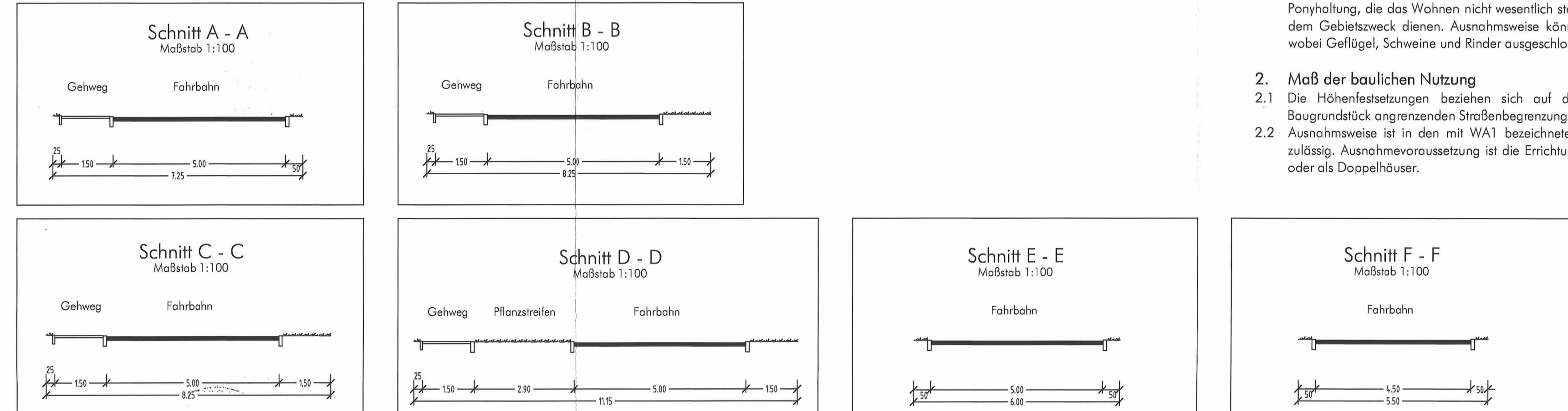
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und bekannt zu machen.
- Der Beschluss des Bebauungsplans, die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 06.07.2023 (vom 06.07.2023 bis 14.07.2023 durch Aushang) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 14.07.2023 in Kraft getreten.

Albersdorf, 17.07.2023
Der Bürgermeister



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/L VermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de), 27.04.2022
Kreis Dithmarschen - Gemeinde Albersdorf - Gemarkung Albersdorf - Flur 6

Straßenquerschnitte



Zeichenerklärung

Festsetzungen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
SO	Sonstige Sondergebiete hier: Pferdehaltung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
GRZ 0,3	Grundflächenzahl, hier max. 0,3	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier max. 1	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
o	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (5) BauNVO
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
2 Wo	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (1) BauNVO
2 Wo	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, hier max. 2	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
o	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) Nr. 10 BauGB
o	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
o	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
o	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
RRB	Flächen für Entsorgungsanlagen -Regenrückhaltebecken-	§ 9 (1) Nr. 14 BauGB
o	Öffentliche Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
o	Öffentliche Grünfläche -Spielplatz-	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
o	Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
TH	maximal zulässige Traufhöhe in m	§ 9 (4) BauGB § 86 LBO SH
FH	maximal zulässige Firsthöhe in m	§ 9 (4) BauGB § 86 LBO SH
o	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 (7) BauGB § 9 (6) BauGB

Nachrichtliche Übernahme	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
o	Vorhandene und nach Naturschutzrecht geschützte Knicks	§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG
o	Grenze des gesetzlichen Waldabstands - 30m -	§ 24 LWaldG

Darstellungen ohne Normcharakter	Erläuterungen
49	Flurstücksnummer
o	Nummer des Baugrundstückes
o	Geplante Grundstücksgrenze
o	Vorhandenes Gebäude
o	Prägende Einzelbäume außerhalb des Geltungsbereichs

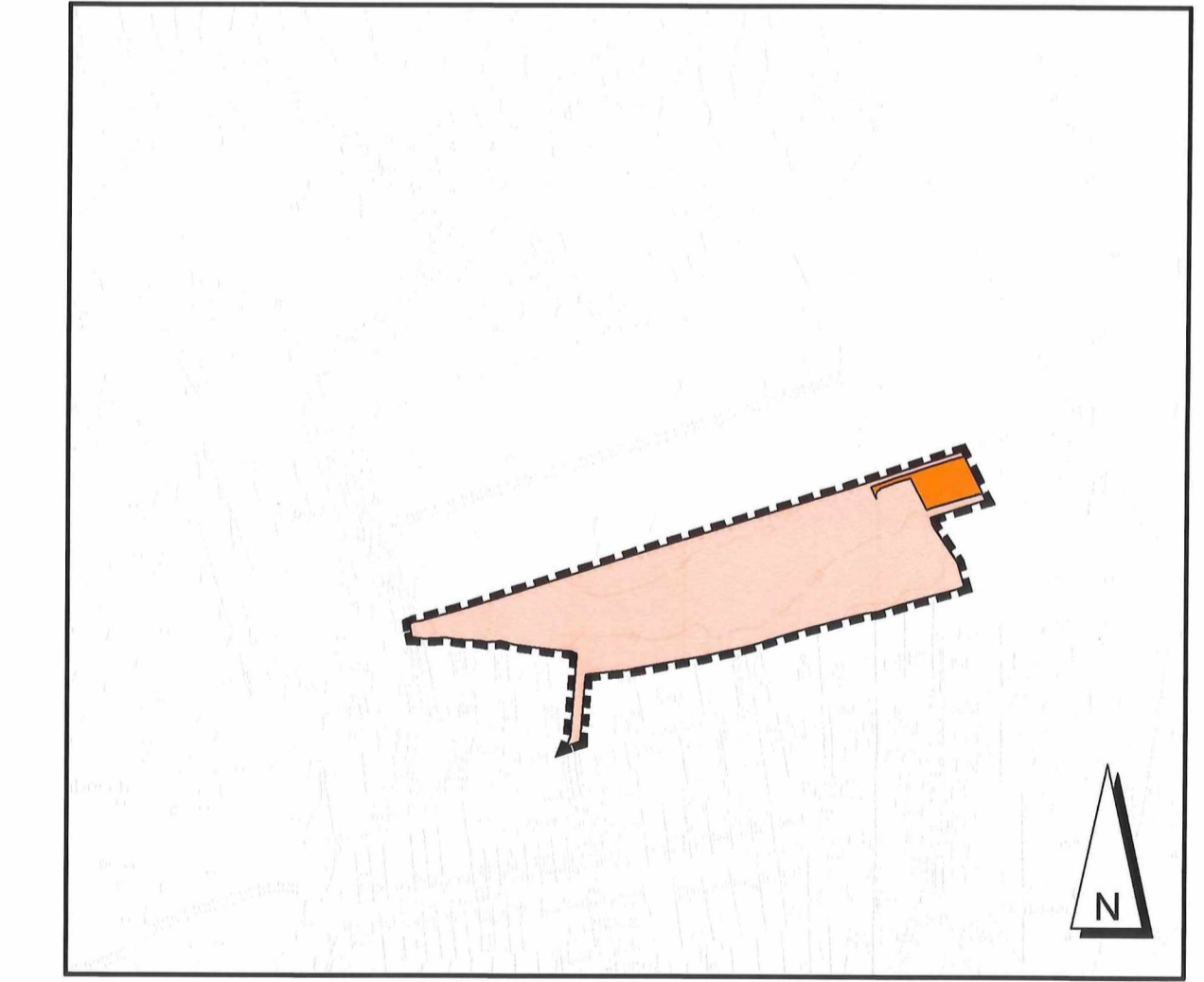
Text (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (6) Nr. 1 und § 11 BauNVO)
 - Die in § 4 Abs. 3 BauNVO enthaltenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Das sonstige Sondergebiet Pferdehaltung dient der Unterbringung von nebenerwerblicher oder freizeitmäßiger Pferde-, Pony- und ergänzender Tierhaltung, die das Wohnen nicht wesentlich stört. Zulässig sind Anlagen zur nebenerwerblichen oder freizeitmäßigen Pferde- und Ponyhaltung, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Nebenanlagen und Stellplätze, die dem Gebietszweck dienen. Ausnahmsweise können auch andere Tierarten gehalten werden, wobei Geflügel, Schweine und Rinder ausgeschlossen sind.
- Maß der baulichen Nutzung
 - Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf den höchsten Punkt der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie.
 - Ausnahmsweise ist in den mit WA1 bezeichneten Teilgebieten eine maximale GRZ von 0,3 zulässig. Ausnahmevoraussetzung ist die Errichtung von Wohngebäuden mit zwei Wohnungen oder als Doppelhäuser.

- In den mit WA2 bezeichneten Teilgebieten sind für Wohngebäude mit weniger als drei Wohnungen eine GRZ von 0,3 und maximal ein Vollgeschoss zulässig.
- Die festgesetzten Gebäudehöhen können durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) um maximal 1,0 m überschritten werden.
- Maßnahmen für Naturschutz
Die dargestellten vorhandenen Knicks sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen. Der angrenzende von Bebauung frei zu haltende Schutzstreifen muss von anderen Nutzungen freigehalten und als extensive Wiesenfläche angelegt werden.
- Anpflanzungen
Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sind mindestens zehn einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB, § 86 LBO)
 - Als Dachformen sind Sattel-, Wal-, Krüppelwal- und Pultdach zulässig. Die Dachneigung darf zwischen 30° und 50° betragen. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen beträgt die Mindestneigung 20°. Die Vorgaben gelten nicht für Walmdächern bei Krüppelwalmdächern sowie für die Dachflächen von Frontspießen und Giebeln. Für Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.
 - Als Farben für die Dacheindeckung sind Schwarz, Anthrazit sowie Braun- und Rottöne zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Solarenergieanlagen sowie für Flachdächer von Nebengebäuden.
 - Einfriedigungen an Verkehrsflächen und in einer Entfernung von bis zu 3 m von diesen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Oberhalb von 0,50 m sind nur Hecken, beplante Erd- bzw. Steinwälle und offene Zäune ohne flächenhaften Sichtschutz zulässig. Bezugspunkt für die Höhe ist die mittlere Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie.
 - Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen nicht im Raum zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der entsprechend zugewandten Bauflucht des Hauptgebäudes angeordnet werden.
 - Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen in Farbe und Oberflächenmaterial dem Hauptgebäude angeglichen werden. Alternativ sind eine Ausführung in Holz sowie Gründächer zulässig.
 - Gartenflächen mit Ausnahme von notwendigen Wegen und Zufahrten sowie Nebenanlagen sind als lebende Gärten zu bepflanzen oder als Wiesen-/Rosenflächen anzulegen. Gestaltungen mit Kies-, Schotter- oder Steinschüttungen und die Verwendung von Gartenfolien sind unzulässig.
 - Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Bei mehr als zwei Wohnungen im Wohngebäude darf der Nachweis auf 1,5 Stellplätze je Wohnung reduziert werden.

- ### Hinweise
- Ordnungswidrig gem. § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Einfriedigungen, Garagen, Carports und Nebenanlagen, Vorgartengestaltung, Stellplätze und Dächer gem. Ziff. 5.1 bis 5.7 der textlichen Festsetzungen.
 - Die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen muss zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar erfolgen.
 - Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser, ist dort, wo die Bodenverhältnisse dies zulassen, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Übersichtskarte
DTKS, Maßstab 1:5.000
© GeoBasis-DE/L VermGeo SH



Fassung Satzungsbeschluss, 29.06.2023

Entwurf zur Satzung der Gemeinde Albersdorf über den Bebauungsplan Nr. 35 für das Gebiet "nördlich der bebauten Grundstücke Grefenberger Straße, Gartenstraße und Danziger Straße bis in eine Tiefe von ca. 130 m von der Gartenstraße"

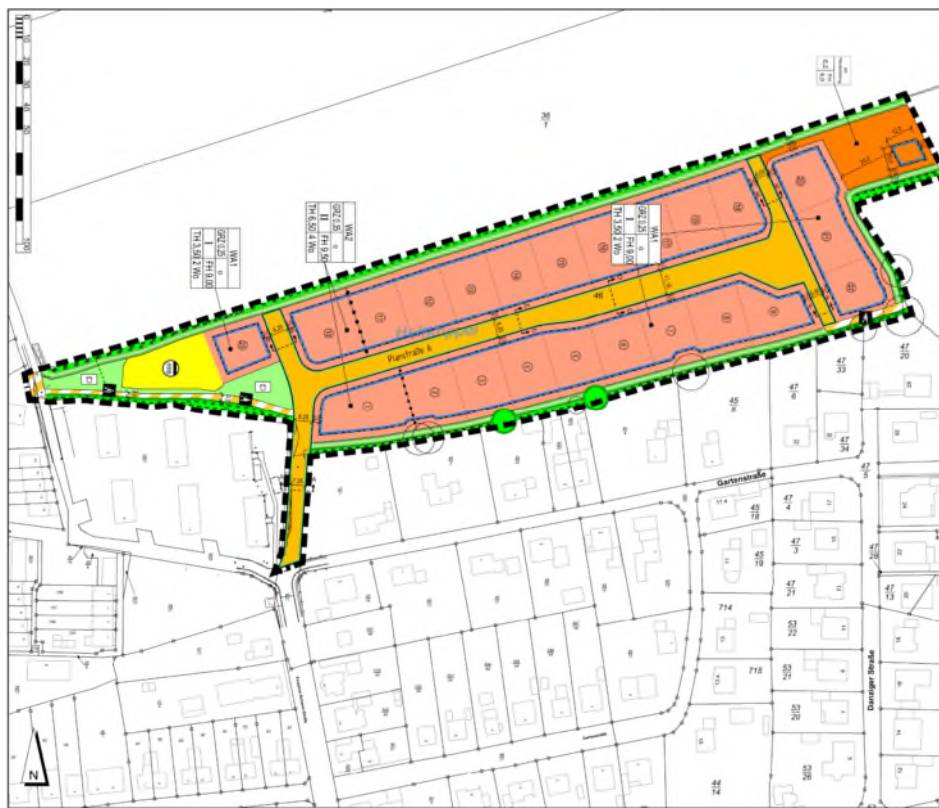
SASS & KOLLEGEN
Ingenieurgemeinschaft
Grossers Allee 24 | Tel. 0 48 35 - 97 77 0 | info@sass-kollegen.de

Gemeinde Albersdorf Bebauungsplan Nr. 35

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: 12.04.2023 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

Fachbeitrag Natur- und Artenschutz 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 Maß der baulichen Nutzung	9
2.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	10
2.4 Anzahl der Wohnungen	10
2.5 Verkehrliche Erschließung.....	11
2.6 Entwässerung.....	12
2.7 Natur- und Landschaft, Grün- und Freiflächen	12
2.8 Örtliche Bauvorschriften.....	13
2.9 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	13
3. Fachplanungen.....	15
3.1 Naturschutz/Eingriffsregelung	15
Anlagen	17

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, will die Gemeinde Flächen zu Bauland entwickeln, 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 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).

Als Teil der städtebaulichen Entwicklungsstrategie stellt die Gemeinde nun bedarfsgerecht Stück für Stück Bauleitpläne auf, die sich auf diese Voruntersuchungen stützen. Ein Schritt ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 35 am nordöstlichen Ortsrand im Anschluss an bestehende Wohngebiete.

Da die Bedingungen des § 13b Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt sind (weniger als 10.000 m² zulässige Grundfläche, geplante Zulässigkeit von Wohnnutzungen, Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile), wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB nach den Verfahrensregeln des § 13a BauGB aufgestellt. Auf die Durchführung der Umweltprüfung wird verzichtet.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am nordöstlichen Rand des Siedlungsgebiets der Gemeinde Albersdorf. Er umfasst das Flurstück 46 der Flur 6 der Gemarkung Albersdorf und ist etwa 2,6 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.

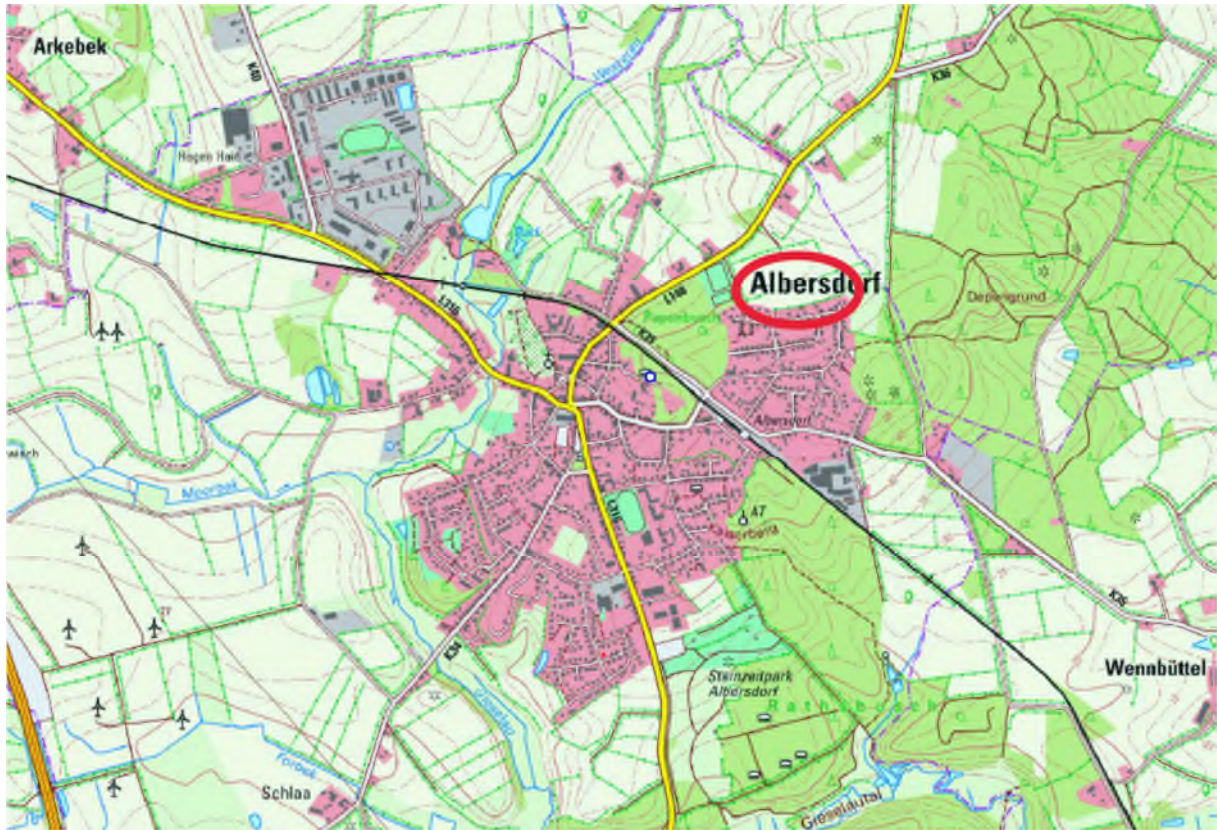


Abb. 1: Übersichtskarte; Lage der Plangebiete, ohne Maßstab

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.

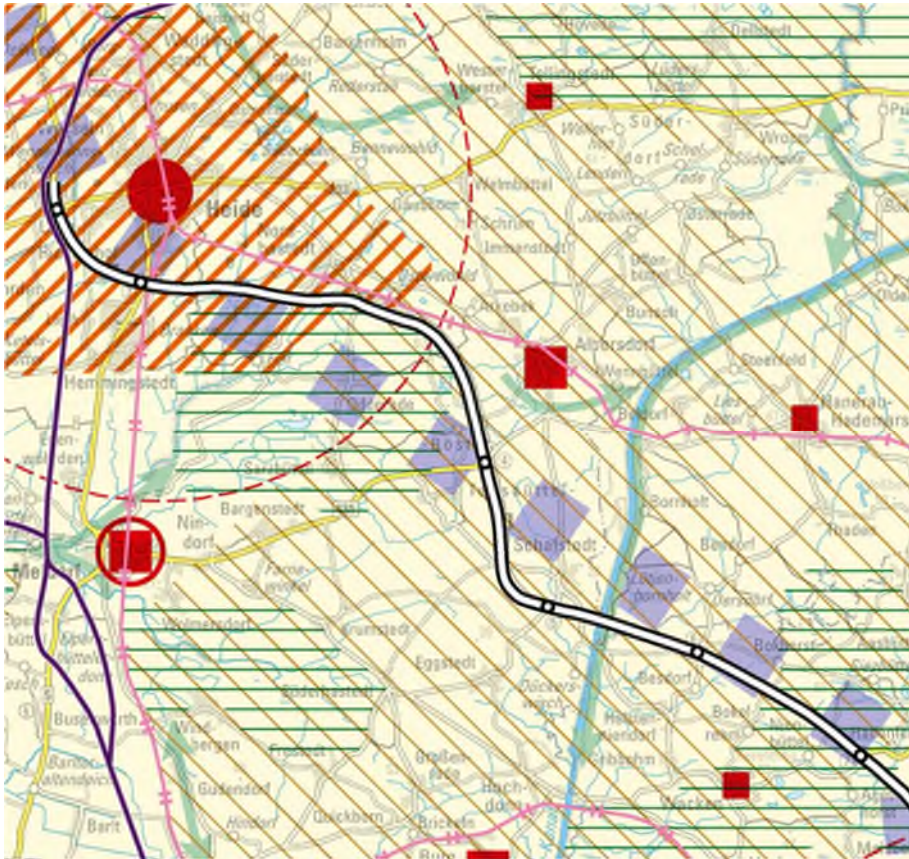


Abb.2: Auszug aus dem LEP, Fassung 2021, ohne Maßstab

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 Bunsloh 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.

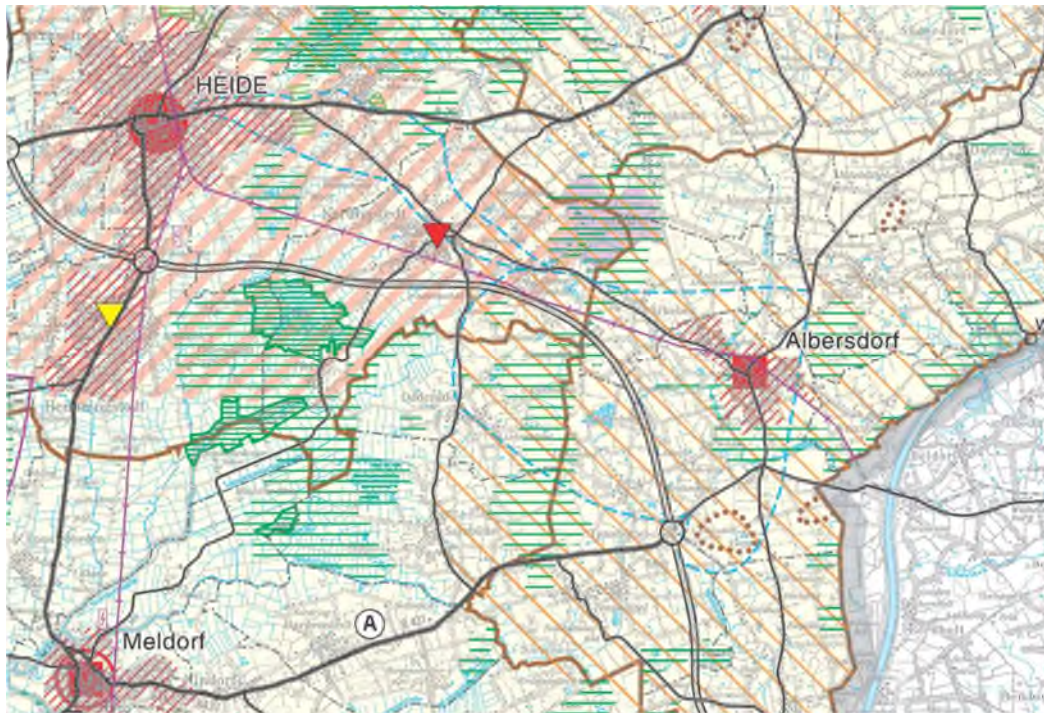


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum IV, ohne Maßstab

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 Siedlungssplintern 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 nicht entgegenstehen.

Auf den **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III** (Stand Januar 2020) und den **Landschaftsplan** der Gemeinde Albersdorf (Stand 1998) werden im Fachbeitrag für Natur- und Artenschutz näher eingegangen (siehe **Kapitel 4.2.9**).

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.

Der Bebauungsplan kann derzeit nicht aus dem FNP entwickelt werden. Um die Planungsvorstellungen der Gemeinde umzusetzen und zu konkretisieren, ist die Planung jedoch notwendig. Daher wird der Bebauungsplan Nr. 35 im beschleunigten Verfahren aufgestellt und der FNP im Anschluss gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.

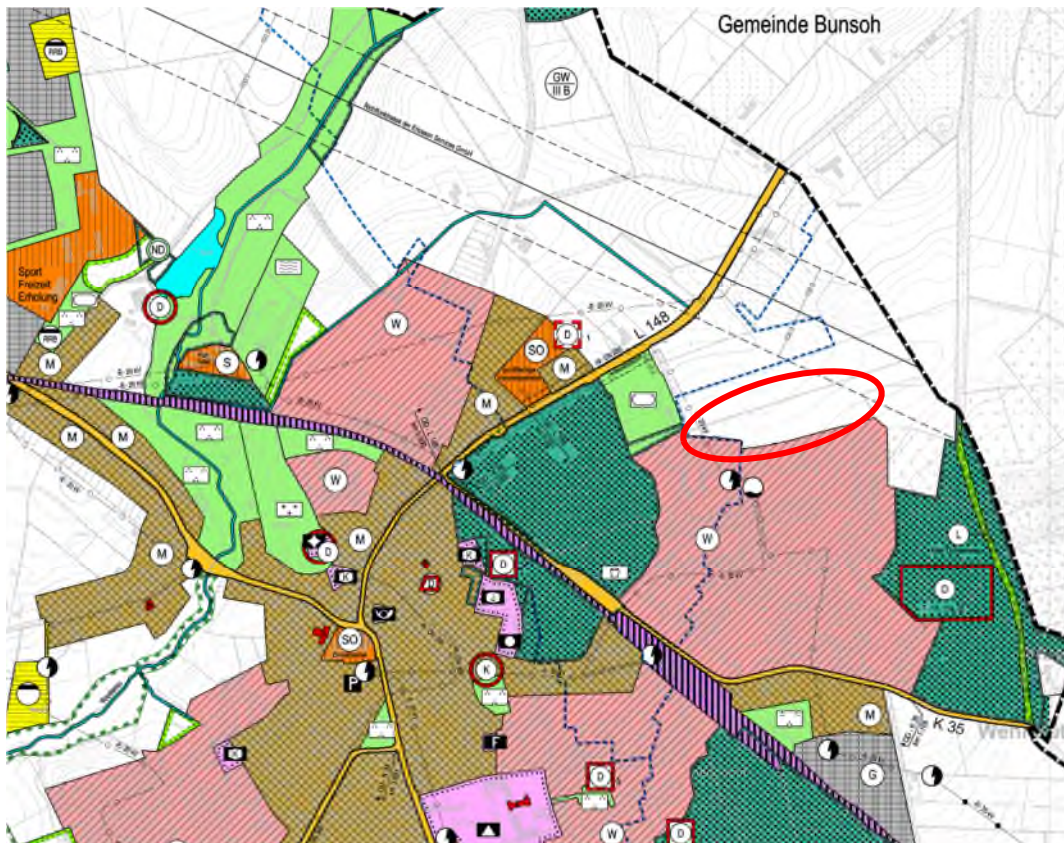


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Albersdorf, ohne Maßstab

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

1.5 Wohnraumbedarf, Innenentwicklung

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 Bahnhofsteilpunkt 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 un bebauter 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

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).

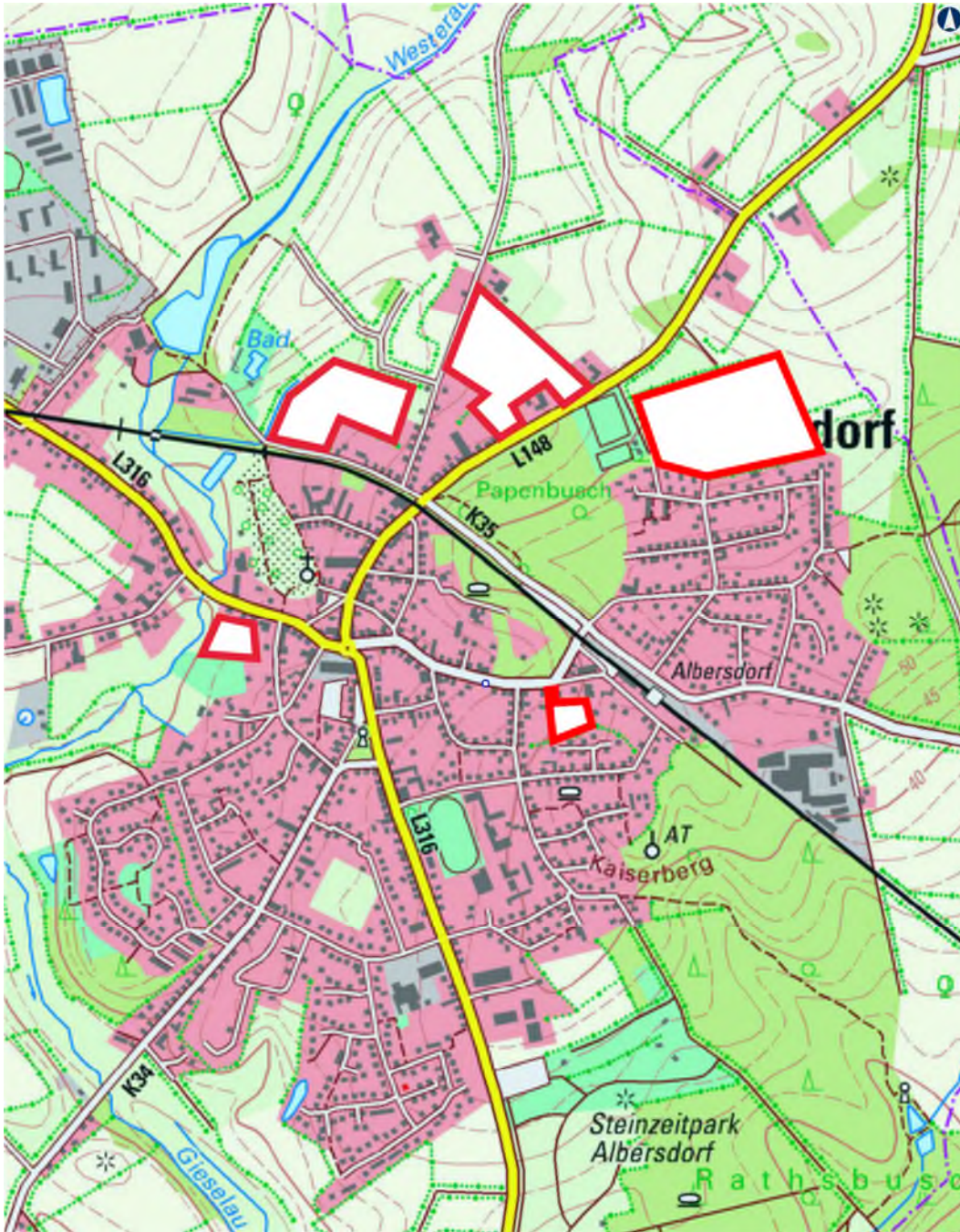


Abb. 5: Eignungsflächen für den Wohnungsbau aus städtebaulicher Sicht, ohne Maßstab

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35 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) in die Bauleitplanung eingestellt wird.

2. Planinhalte

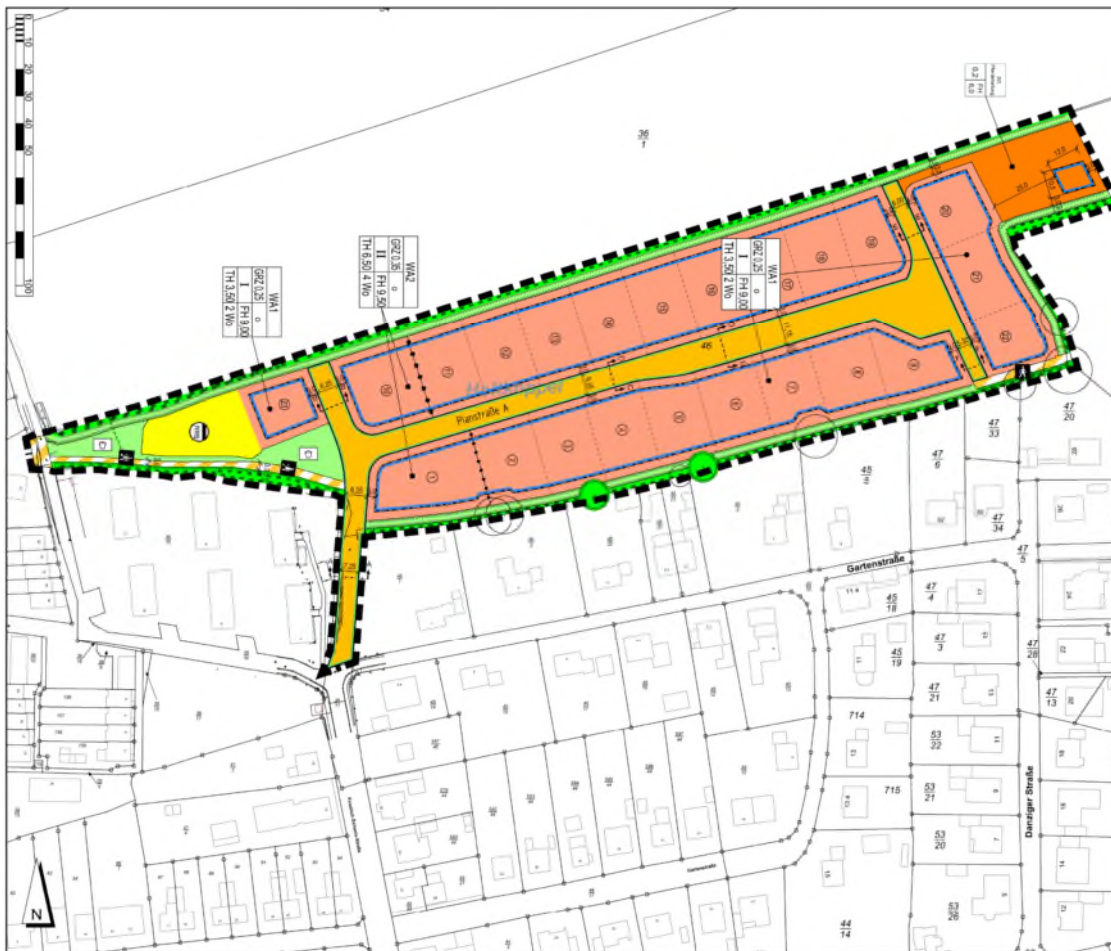


Abb. 6: Übersicht der Planzeichnung, ohne Maßstab

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der im Kap. 1.1 genannten Planungsziele – insbesondere der bedarfsgerechten Versorgung der Gemeinde Albersdorf mit Wohnraum entsprechend ihrer Funktion als Schwerpunkt der Wohnungsbauentwicklung - werden die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans als **Allgemeine Wohngebiete (WA)** gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Da die Planung der Entwicklung zu Wohnzwecken dienen soll, werden – in Übereinstimmung mit den Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB – die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 35 ausgeschlossen.

Im Nordosten gehört eine ca. 5.500 m² große Fläche zum bisherigen Flurstück des Plangebiets. Da diese Fläche jedoch fingerartig über die Flucht der bisherigen Ortslage hinausragt, kommt hier eine Wohnnutzung nicht in Frage. Für eine effektive landwirtschaftliche Nutzung ist die verbleibende, ringsum von Knicks umgebene Fläche jedoch zu klein. Für eine kleinteilige Pferdehaltung eignet sie sich jedoch (ähnlich wird bereits eine Nachbarfläche

genutzt). Um die Zugänglichkeit, mögliche Gebäude sowie die Nutzungsart gesichert und im Sinne der Schonung der angrenzend geplanten Wohnbebauung zu regeln, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans um einen Teil dieser Fläche erweitert, der gemäß § 11 BauNVO als **Sonstiges Sondergebiet (SO)** „Pferdehaltung“ festgesetzt wird. Hier sind Nebenerwerbs- oder Freizeithaltung von Pferden und Ponys zulässig. Eine größere (und haupterwerbliche) Haltung soll nicht stattfinden (und ist aufgrund der geringen Flächengröße ohnehin ausgeschlossen), um keine Konflikte mit der Wohnbebauung zu verursachen. Daher wird als Gebietszweck – der gemäß Rechtssystematik auch Maßstab für die Zulässigkeit von Vorhaben ist – eine das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzung benannt. Eine Haltung von einzelnen Pferden bleibt immissionsschutzrechtlich unterhalb der Relevanzschwelle. Die Nutzung kann in Verbindung mit dem vorgelagerten geplanten Wohnbaugrundstück Nr. 20 erfolgen, jedoch auch unabhängig davon, da ein Erschließungskorridor bis zur öffentlichen Verkehrsfläche dem SO zugeschlagen wird. Der hintere Restteil der Fläche bleibt außerhalb des Geltungsbereichs, kann aber natürlich unter Beachtung des § 35 BauGB als Weidefläche mitgenutzt werden.

Ausnahmsweise ist auch die – nicht wesentlich störende – Haltung von anderen Tierarten (z.B. Esel, Schafe, Ziegen, Alpakas etc.) zulässig, wobei die konfliktträchtigsten Tierarten Geflügel, Schweine und Rinder ausgeschlossen werden.

Eine Siedlungsnutzung zum dauerhaften Aufenthalt – Wohnen, Ferienwohnen, gewerbliche Nutzung etc. – ist hier ausgeschlossen.

Aufgrund des deutlich untergeordneten Flächenanteils des SO widerspricht die Ausweisung nicht der Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB bezüglich Bebauungsplänen zur Wohnnutzung. Die Beschränkung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche bezüglich einer Flächennutzung, die im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB an dieser Stelle ohnehin zulässig wäre, dient ja gerade der Vermeidung von Konflikten mit der geplanten Wohnnutzung. Zudem werden dadurch keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht, im Gegenteil, die ohne B-Plan zulässige Nutzung wird eingeschränkt. Dadurch entspricht die Planung Art. 3 Abs. 3 der EU-Richtlinie zur Umweltprüfung von Plänen und Programmen (Plan-UP-RL), der die rechtliche Grundlage für § 13b BauGB darstellt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Baugrundstücke im überwiegenden Teil des Plangebiets wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt, d.h. maximal 25 % der Grundstücksflächen dürfen überbaut werden. Die Zahl der Vollgeschosse wird in diesen Baugebieten auf eins beschränkt. Damit wird eine ortsübliche Einfamilienhausbebauung gesichert, wie sie in ähnlicher Weise auch in den angrenzenden Bestandsgebieten vorkommt, um das Plangebiet auf diese Weise in die Siedlungsstruktur einzufügen. Allerdings wird festgesetzt, dass die GRZ bei der Errichtung von Doppelhäusern oder Gebäuden mit zwei Wohnungen auf 0,3 erhöht werden kann, um damit zur Flächeneffizienz und zum sparsamen Umgang mit Freiflächen beizutragen und den Nachfragetrend zu kleineren Wohnformen zu fördern.

In zwei kleinen Teilbereichen im Westen des Plangebiets wird die Grundstücksausnutzung mit einer GRZ von 0,35 und maximal zweigeschossiger Bauweise die Flächenausnutzung noch weiter erhöht, um hier Mehrfamilienhausbau zu ermöglichen. Damit soll ein weiteres Angebot

für die zunehmende Nachfrage nach kleineren, bezahlbaren Wohnungen, insbesondere für die steigende Zahl von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten geschaffen werden. Um sicherzustellen, dass diese Festsetzungen nicht einfach für größeren Eigenheimbau genutzt werden, gilt für Wohngebäude mit einer oder zwei Wohnungen auch hier eine GRZ von 0,3 und ein Vollgeschoss. Die so ermöglichten moderat verdichteten Bauformen sichern zudem städtebaulich einen Übergang zu den südwestlich des Plangebiets vorhandenen Geschosswohnungsbauten.

Die maximalen Gebäudehöhen werden entsprechend dieser Bebauungsmöglichkeiten festgesetzt. Ausgehend von der im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens noch konkretisierten Höhenlage der Erschließungsstraße werden Maße gewählt, die eine maximale Traufhöhe von ca. 3,5 m und eine maximale Firsthöhe von ca. 9,0 m erlauben. Im Teilbereich, in dem eine Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht werden soll, werden die Höhen entsprechend der möglichen Zweigeschossigkeit auf maximal 6,5 m für die Traufhöhe und maximal 9,5 m für die Firsthöhe angehoben. Grundsätzlich gilt, dass die maximalen Höhen durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Antennen etc.) um maximal 1,0 m überschritten werden dürfen.

Im SO „Pferdehaltung“ soll lediglich ein Stall oder Unterstand, ggf. mit Heu- und Gerätelager o.ä., entstehen dürfen. Deshalb wird die GRZ auf 0,2 und die maximal zulässige Firsthöhe auf 6 m beschränkt (berücksichtigt ist dabei die Durchfahrthöhe eines Pferdeanhängers sowie ein geneigtes Dach zum Niederschlagswasserablauf oder zur Solarenergienutzung).

2.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der üblichen Bebauung im angrenzenden Siedlungsgebiet wird in den WA offene Bauweise, also Bauen mit seitlichem Grenzabstand, festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass weitgehende Flexibilität für die Bebauung besteht und lediglich stadträumlich nötige Abstände von 3,0 m zu den Straßenverkehrsflächen und anderen an die Baugebiete angrenzenden Flächen eingehalten werden.

Das Baufenster im SO „Pferdehaltung“ wird zur Schonung der Wohnbebauung 25 m von der Grenze des WA weg geschoben. Das Baufenster selbst wird eng begrenzt, um die Errichtung eines Stall- oder Unterstandgebäudes nur im angemessenen Umfang zu ermöglichen.

2.4 Anzahl der Wohnungen

Entsprechend der geplanten Bauformen wird eine maximale Anzahl von zwei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

Um die bei dieser Bauweise gewünschte Wohnungsstruktur zu ermöglichen, werden für die Teilgebiete mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern maximal vier Wohnungen je Gebäude festgesetzt. Eine noch größere Verdichtung ist aus Sicht der Gemeinde in dieser Lage am Siedlungsrand nicht angemessen.

Insgesamt können im Plangebiet ca. 31 Wohneinheiten entstehen, davon acht im Mehrfamilienhausbereich (es ist erfahrungsgemäß zu erwarten, dass nur auf einem kleinen Teil der geplanten Einfamilienhausgrundstücke eine zweite Wohneinheit umgesetzt wird).

2.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über einen Anschluss an die bestehende Kreuzung Friedrich-Scheele-Straße, Greifenberger Straße und Gartenstraße. Um einen adäquaten Erschließungsquerschnitt zu erreichen ist hier eine Grundstücksanpassung nötig. Der Verkehr, der durch das neue Baugebiet entsteht, wird angesichts der Flächengröße kein Maß erreichen, dass die bestehende Bebauung unzumutbaren Auswirkungen aussetzt.

Die Zufahrt wird nach Norden weitergeführt, um die Option zu ermöglichen, später einmal ein weiteres Baugebiet anzuschließen. Der Knick einschließlich Pflegestreifen bleibt dabei jedoch unberührt. Die Hupterschließung der Baugebietsflächen erfolgt über eine Stichstraße, die in einem Wendepplatz mündet, der für den Wendekreis eines Müllfahrzeugs ausgelegt ist.

Die Erschließungsstraßen sind mit einer 5 m breiten Fahrbahn und einem einseitigen Gehweg von 1,5 m befestigter Breite zuzüglich Abstandsstreifen geplant. Unter dem Gehweg sollen die Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen. Aufgrund der Tatsache, dass es keinen Durchgangsverkehr gibt, das Verkehrsaufkommen also sehr überschaubar bleibt, reicht der einseitige Gehweg aus. Durch die Trennung mit Tiefbord kann bedarfsweise die Fahrbahn mitgenutzt werden.

Innerhalb des Straßenraums wird die Pflanzung von mindestens zehn einheimischen, standortgerechten Laubbäumen festgesetzt, um den Straßenraum zu gestalten, eine optische Verkehrsberuhigung zu erreichen und das Kleinklima zu verbessern (vgl. 2.7). Dafür steht im Verlauf der Stichstraße ein 1,5 m breiter freier Streifen auf der gegenüberliegenden Seite des Gehwegs zur Verfügung, der außerhalb der Baumstandorte im Rahmen der Straßenverkehrsordnung auch für den ruhenden Verkehr zur Verfügung steht. Außerdem wird durch eine Verschwenkung der Fahrbahn, die geschwindigkeitsdämpfend wirken soll, Raum für einen ca. 3,00 m breiten Pflanz- und Grünstreifen geschaffen, der für weitere Baumstandorte zur Verfügung steht.

Es werden mehrere Fußwegeverbindungen vorgesehen. Im Westen erfolgt eine direkte Anbindung entlang der dortigen Freiflächen zum bestehenden Weg an den Sportplätzen der Gemeinde. Im Osten, im Bereich des geplanten Wendepplatzes, wird zum einen eine weitere Verbindung nach Norden in einer Breite von 6,00 m vorgesehen, die die Erschließung des SO „Pferdehaltung“ ermöglicht und (auch hier unter Berücksichtigung des Knicks) ebenfalls eine Straßenanbindung an ein eventuelles folgendes Baugebiet erlaubt, um hier alle Optionen offen zu lassen. Weiter nach Osten wird eine weitere Fußwegeverbindung bis zur Grenze des Geltungsbereichs geführt. Hier besteht zwar noch kein Anschluss, jedoch bemüht sich die Gemeinde hier eine Verbindung zum weiter östlich verlaufenden Ochsenweg herzustellen, um die daran anschließenden Waldflächen für die wohnungsnaher Erholung anzubinden.

2.6 Entwässerung

Gemäß derzeitigem Kenntnisstand lässt der Bodenaufbau im Plangebiet eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht flächendeckend zu. Auf den Grundstücken, auf denen eine Versickerung möglich ist, soll diese auch durchgeführt werden (s.a. Kap. 2.9). Das im Plangebiet auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann gesammelt und einem Speicher- und Rückhaltebecken innerhalb der im Westen des Plangebiets festgesetzten Fläche zugeleitet werden, von dem dann eine kontrollierte, gedrosselte Abgabe in die geeignete Vorflut erfolgt. Die Größe der Fläche ist so dimensioniert, dass sie für die maximal benötigte Beckengröße zur Entwässerung des gesamten Plangebiets ausreicht. Im Sinne der Flächeneffizienz ist dabei berücksichtigt, dass der angrenzende freizuhaltende Pflegestreifen entlang des Knicks auch als Zufahrt zur Beckenumfahrt mitgenutzt werden kann. Einzelheiten zur Entwässerung einschließlich der formal erforderlichen Bilanz der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (A-RW1-Berechnung) wurden 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 Planung vorhanden.

2.7 Natur- und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Die das Plangebiet umgebenden Knicks werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert und daran entlang ein 3 m breiter Schon- und Pflegestreifen festgesetzt, der im öffentlichen Eigentum bleibt und gegenüber den Baugrundstücken eingefriedet wird (was jedoch nicht direkt im Bebauungsplan geregelt werden kann). So kann die biotopgerechte Entwicklung der Knicks gesichert werden. Lediglich für die geplanten Straßenanschlüsse müssen kurze Knickstücke beseitigt werden, wobei hier teilweise auch bestehende landwirtschaftliche Zufahrten genutzt werden. Auf dem Knick am südlichen Plangebietsrand stehen zwei ortsbildprägende Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereichs. Diese werden als zu erhalten festgesetzt. Zum Schutz der weiteren großen Einzelbäume, die außerhalb des Geltungsbereichs stehen (und in der Planzeichnung gekennzeichnet sind), werden die Baugrenzen so angepasst, dass die Baumkronen erhalten werden können.

Westlich der Zufahrtsstraße wird ein Spielplatz in zwei Teilflächen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Teilung erfolgt, um unter Berücksichtigung der für das Rückhaltebecken benötigten Fläche attraktive Gestaltungsmöglichkeiten zu erhalten (kleinflächige Spielgeräte im östlichen Teil, Seilbahn im westlichen) und an alle umgebenden Wege (neuer Gehweg an der Erschließungsstraße, neuer Fußweg am Knick, bestehender Weg zwischen Greifenberger und Norderstraße) anzuschließen, da dieser Spielplatz auch den umgebenden Wohngebieten dient.

Innerhalb der Verkehrsflächen wird die Pflanzung von mindestens zehn einheimischen, standortgerechten Laubbäumen mit ausreichend großen Pflanzflächen zur dauerhaften Erhaltung vorgesehen, um das Ortsbild positiv zu gestalten und das Kleinklima zu verbessern.

2.8 Örtliche Bauvorschriften

Um die Einbindung des Gebiets in das Ortsbild zu fördern und einen stimmigen Gestaltungsrahmen zu gewährleisten, werden einige Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Diese orientieren sich an der ortsüblichen Bebauung und betreffen Dachformen, -neigungen und -farben, die Höhe von Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen, um diese nicht einzuschränken sowie die Stellung und Gestaltung von Nebenanlagen, Garagen und Carports, damit diese nicht in wesentlichem Maß das Ortsbild bestimmen.

Zur Klarstellung wird außerdem festgesetzt, dass Vorgartengestaltungen als „Schottergärten“ oder anderen flächenhaft unbepflanzten Gestaltungsvarianten unzulässig, und Vorgärten stattdessen zu begrünen sind. Dies ist eigentlich schon durch die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vorgegeben und wird somit lediglich klargestellt und bekräftigt.

2.9 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Niederschlagswasserentsorgung

In Teilbereichen des Plangebiets (eher im südlichen Bereich) sind vermutlich versickerungsfähige Untergründe vorhanden. Zur Verminderung der Eingriffe in den Wasserhaushalt ist daher auf den Baugrundstücken, auf denen dies möglich ist, das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Da dies nicht eindeutig abschließend auf der Ebene des B-Plans bestimmt werden kann, wird ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. Über den begleitenden städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass eine entsprechende Klausel in die Grundstückskaufverträge aufgenommen wird. Ein entsprechender Nachweis kann dann auf der Genehmigungsebene erfolgen.

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 der Genehmigung des Archäologischen Landesamts. In welchem Maße konkrete Erkenntnisse bestehen und weitere Untersuchungen erforderlich werden, wird mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Entsprechende Untersuchungen erfolgen rechtzeitig vor dem Beginn von Erdarbeiten im Zuge der Umsetzung der Planung. Es bestehen diesbezüglich jedoch 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.

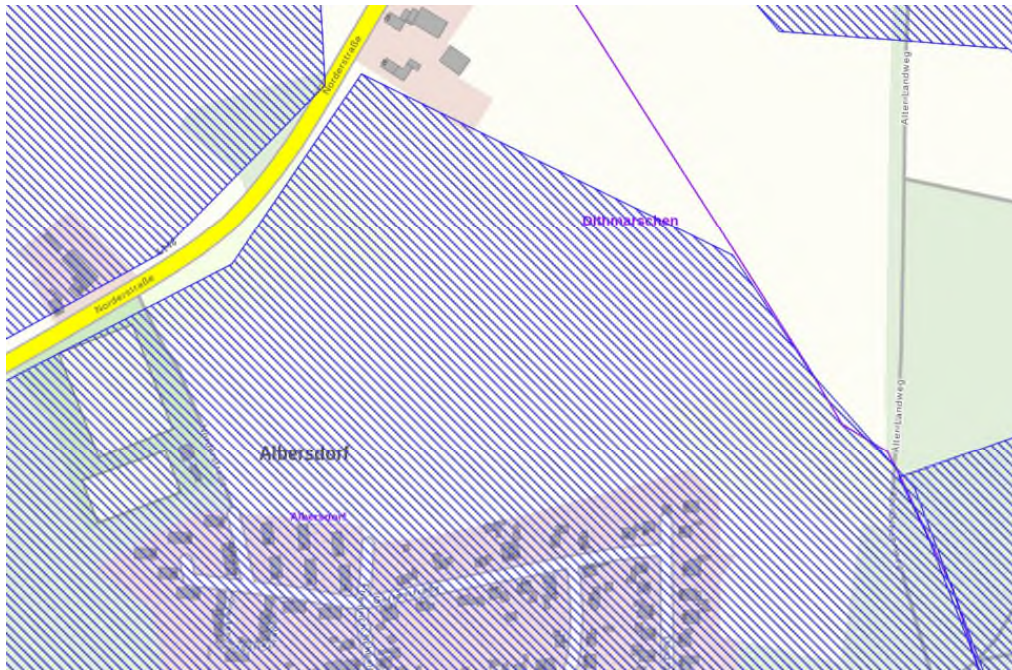


Abb. 7: Das Plangebiet liegt innerhalb eines Archäologischen Interessengebietes. Quelle: Digitalatlas Nord, Zugriff: Mai 2022, ohne Maßstab

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. Soweit diese den Regelungsrahmen der Bauleitplanung betreffen (z.B. Lage und Dimensionierung der entsprechenden Flächenfestsetzungen), werden sie berücksichtigt. Die genaue Ausgestaltung erfolgt jedoch auf 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

Für den Bebauungsplan ist ein Löschwasservolumenstrom von mindestens 96 m³/h über mindestens zwei Stunden als Grundschutz nachzuweisen. Die Löschwasserentnahmestellen dürfen zur Sicherstellung wirksamer Löscharbeiten nicht weiter als 75 m Luftlinie (maximal 80-120 m verlegte Druckschlauchleitung über eine gesicherte Wegführung) vom Objekt entfernt liegen. Die Einrichtung geeigneter Entnahmestellen unter Berücksichtigung aller weiteren für die Brandschutzvorsorge notwendigen Regelungen wird im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung abgestimmt und gesichert.

3. Fachplanungen

3.1 Naturschutz/Eingriffsregelung

Relevant aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes sind zunächst fachrechtliche Bestimmungen. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten Zugriffsverbote bezüglich besonders und streng geschützter Arten. Dies umfasst sowohl den Individuenschutz als auch den Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Störungen während empfindlicher Zeiträume. Im Zuge der Bauleitplanung bleiben Auswirkungen unberücksichtigt, die Risiken für geschützte Individuen nicht signifikant erhöhen („übliches Lebensrisiko“), sowie Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden kann. Dies kann u.U. auch durch Ersatzmaßnahmen gewährleistet werden. Insgesamt stehen artenschutzrechtliche Belange

der Planung nicht entgegen. Hierzu wird auf den beigefügten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen. Zur Vermeidung von Störungen oder Verlusten von Brutstätten darf die Baufeldräumung nur außerhalb des Brutzeitraums, also vom 01.10. bis zum letzten Februartag erfolgen. Eine solche Bauzeitenregelung ist nicht Regelungsbestandteil der Bauleitplanung, wird aber auf der Planzeichnung vermerkt.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) kommen im Geltungsbereich in Form der umgebenden Knicks vor. Diese werden durch die Planung jedoch weitgehend erhalten. Lediglich durch Straßendurchbrüche können auf maximal 26 m Knickteile entfernt werden. Diese müssen im Verhältnis 1:2 ausgeglichen werden. Dies erfolgt über entsprechende Zuordnung von 52 m Knick eines bestehenden Ökokontos in der Gemeinde Hennstedt. Im Naturraum Geest (Aktenzeichen 680.01/2/4/128B). Ein Lageplan ist im beigefügten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag enthalten. Die Entfernung der bestehenden Knicks darf nur nach vorheriger Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde hin erfolgen.

Förmliche Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Flächenbilanzierung	Planung
Plangebietsgröße	Ca. 26.710 m²
mögliche Gebäudeflächen (entsprechend GRZ)	Ca. 4.590 m ²
mögliche zusätzliche Überbauung durch Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze	Ca. 2.285 m ²
Verkehrsflächen	Ca. 4.180 m ²
Gesamte (mögliche) überbaute/ versiegelte Fläche	Ca. 11.075 m²

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Bebauung und Versiegelung bisher un bebauter landwirtschaftlicher Fläche ermöglicht.

Der Bebauungsplan Nr. 35 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. In Anwendung von § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei solchen Bebauungsplänen die Eingriffe als bereits vor der Aufstellung zulässig, so dass sie nicht ausgeglichen werden müssen.

Albersdorf, _____

Der Bürgermeister

Anlagen

1. Aktualisierte Innenentwicklungs- und Standortalternativenanalyse 2022
2. Fachbeitrag Natur- und Artenschutz, 22.09.2022

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).

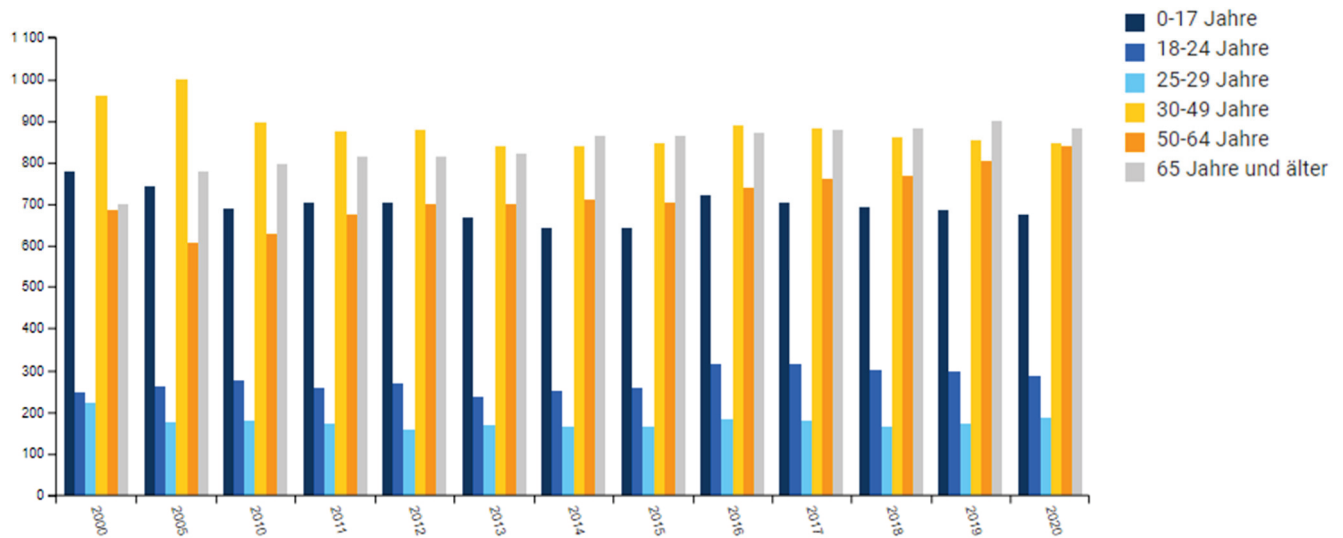


Abbildung 1: Bevölkerungsstand nach Altersgruppen in Albersdorf am 31.12. (Quelle: Statistikamt Nord)

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 un bebauter, 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 Bahnhalt punkts. 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 Flächen-größe und Zuschnitt sind jedoch sicher ausreichend Abstandsflächen möglich

Funktionale Lage:

- Luftlinie zum Bahnhofpunkt 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 konfliktrichtig

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 „Kämpfen“ 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 Bahnhofpunkt 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 Bahnhofpunkt 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 Bahnhofpunkt 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 Bahnhofpunkt 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 Bahnhofpunkt 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	Entwicklungsinteresse, 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	Neubaugelände in Erschließung, alle Grundstücke verkauft		ja	ca. 15	
15	Diecknüll 3 (Fist. 221)	610	(B-Plan?)	1	Grünfläche, Baumpflanzungen	als öff. Grünfläche festgesetzt?	unklar		1
16	zwischen Langen Jarrn, 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	Entwicklungsinteresse, 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		ja	1	
25	Grossers Allee 17a	450	§ 34	1	Garten	Eingriff in Gehölze	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

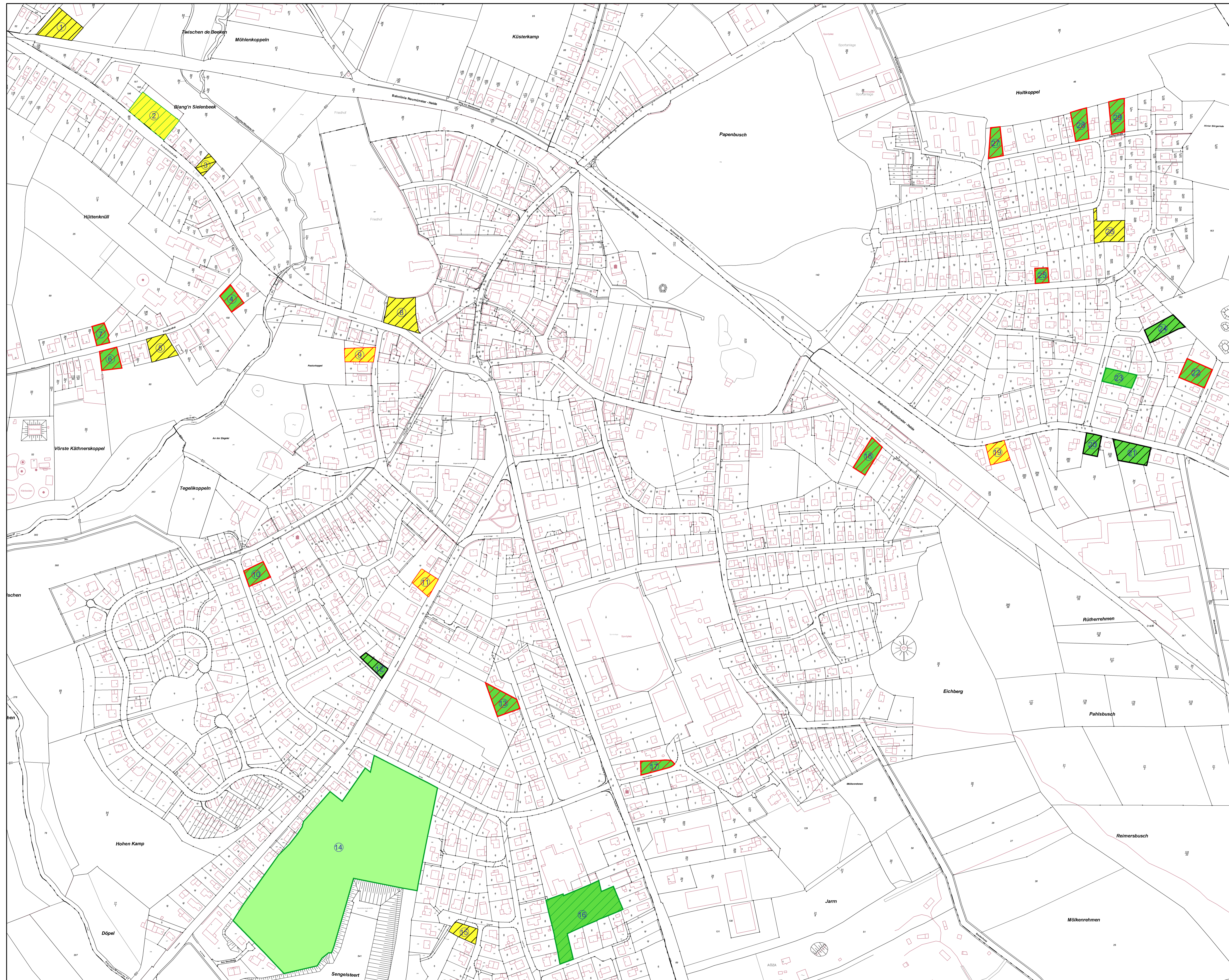
Innenentwicklungs- und Standortalternativenprüfung Albersdorf - Tabelle 2 Standortalternativen

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
Maßnahmedarstellungen

+ = gute Eignung
o = mittlere Eignung
- = schlechte Eignung



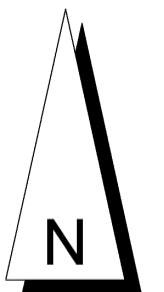
Legende

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

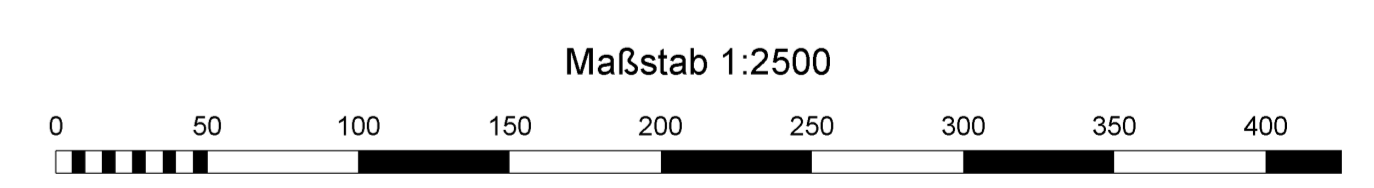
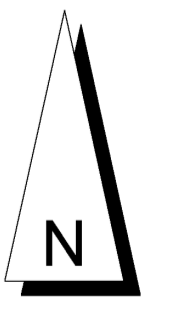
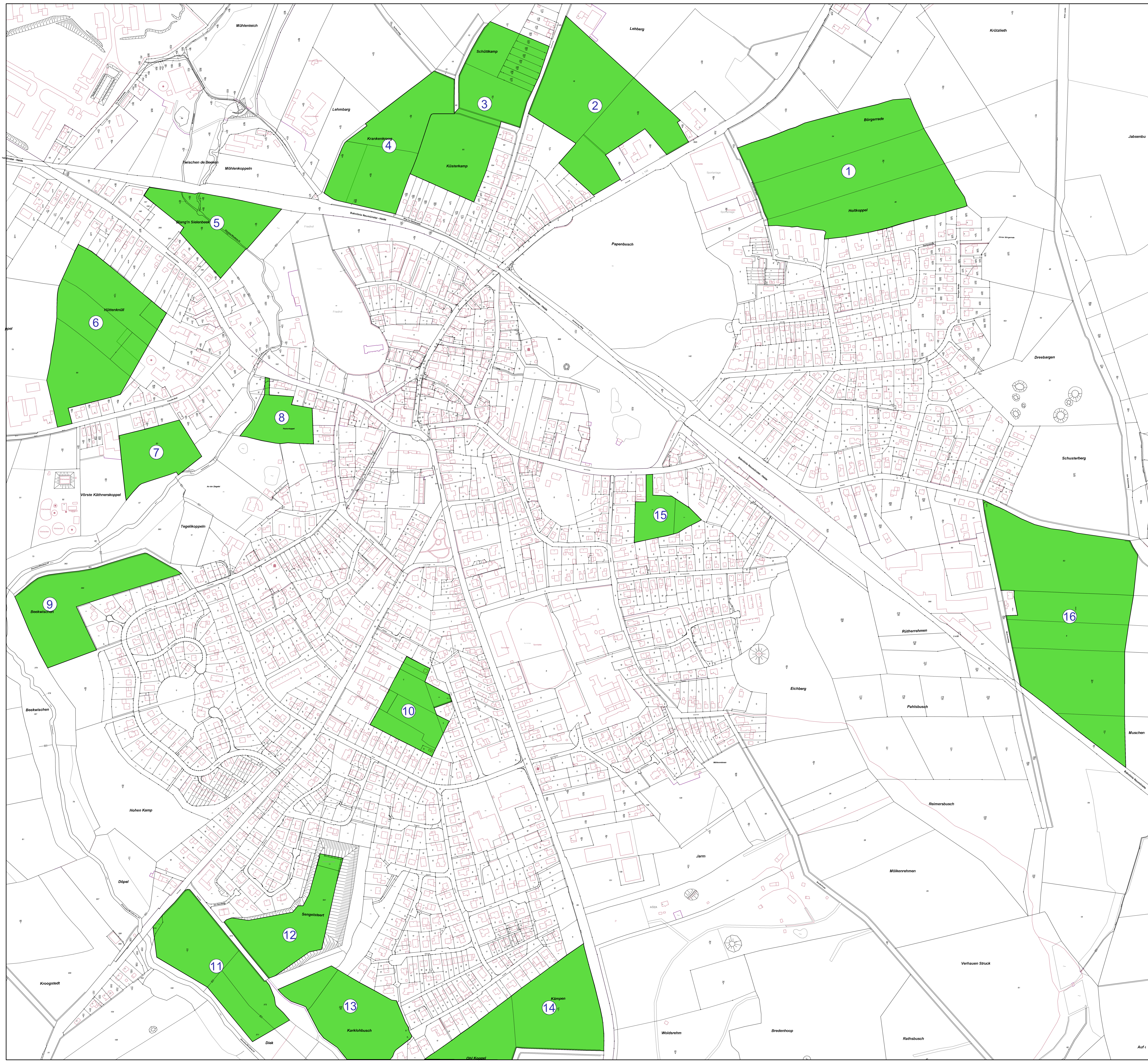
info@sass-und-kollegen.de
www.sass-und-kollegen.de

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	Maßstab: 1:2500
	gezeichnet: N. Norgel	Datum: 27.04.2022	
	geprüft:	Datum:	



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 -	
bearbeitet: S. Meißner	Datum: 03.05.2022	Maßstab:
gezeichnet: N. Nögel	Datum: 03.05.2022	1:2500
geprüft:	Datum:	

Fachbeitrag Natur – und Artenschutz
zum
Bebauungsplan Nr. 35

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: 22.09.2022

Bvh.-Nr.: 22002

Auftraggeber

Gemeinde Albersdorf

über das Amt Mitteldithmarschen

Roggenstraße 14

25704 Meldorf

Auftragnehmer

Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen GmbH

Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf

(0 48 35) 97 77 – 0, Fax: (0 48 35) 97 77 - 22

Projektbearbeitung

Projektleitung: Dipl.-Ing. Kristin Oppermann

(048 35) 97 77 – 245; k.oppermann@sass-und-kollegen.de

Inhalt

2.	Fachplanungen	1
3.	Bestand	4
4.	Schutzgut Biotope, Tier und Pflanzen - Potentialabschätzung	6
5.	Auswirkung der Planung	8
6.	Minimierung von Beeinträchtigungen	9
7.	Knickschutz und Knickausgleich	10
8.	Artenschutz	12
	Quellen	16

1. Anlass und gesetzliche Grundlagen

Das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 35 wird gemäß § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§§ 13b und 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Das Gebot der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist dennoch im Rahmen der planerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Des Weiteren sind, unabhängig von der Verfahrensart, im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung die Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) zu berücksichtigen und Aussagen zur Betroffenheit europäisch geschützter Arten bei Realisierung der Planung zu treffen.

Auf der Grundlage der Analyse der Biotop- und Habitatstruktur wurde eine Potenzialabschätzung zu Tierartenvorkommen im Bereich des Plangebietes vorgenommen. Der vorliegende Fachbeitrag enthält Aussagen zur möglichen Betroffenheit europäisch geschützter Arten.

2. Fachplanungen

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 (WasSchGOd-derV 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 (Fassungsbe-
reich) gelten die strengsten Anforderungen, die über die Zone III A zur äußeren Zone III B abnehmen.

Die Gemeinde Albersdorf ist ein "Gebiet mit besonderer Erholungseignung" (vgl. **Abb. 1**). Für

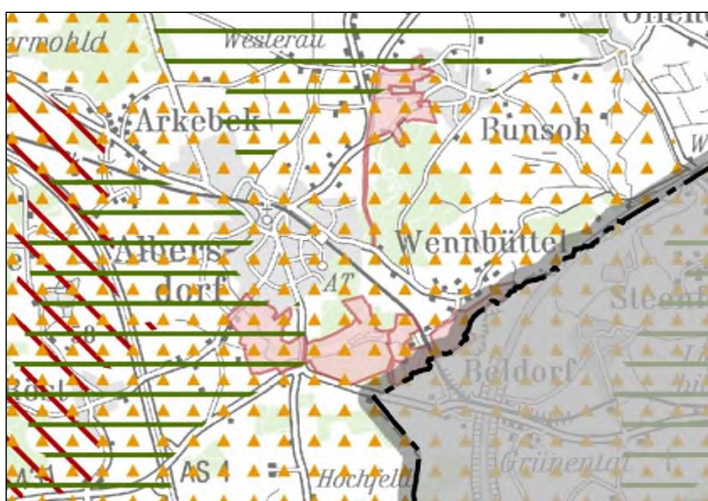


Abb. 1: Ausschnitt Karte 2 Landschaftsrahmenplan

die Umgebungsbereiche, jedoch nicht unmittelbar für das Plangebiet, sind Historische Kulturlandschaften (siehe Karte 2 LRP) ausgewiesen.

Nordwestlich des Plangebietes, in rund 1 km Entfernung in Nord-Süd-Richtung verlaufend, erstreckt sich entlang der *Gieselau* eine Nebenverbundachse, die weiter südlich in einen Schwerpunktbereich der Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- 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.

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

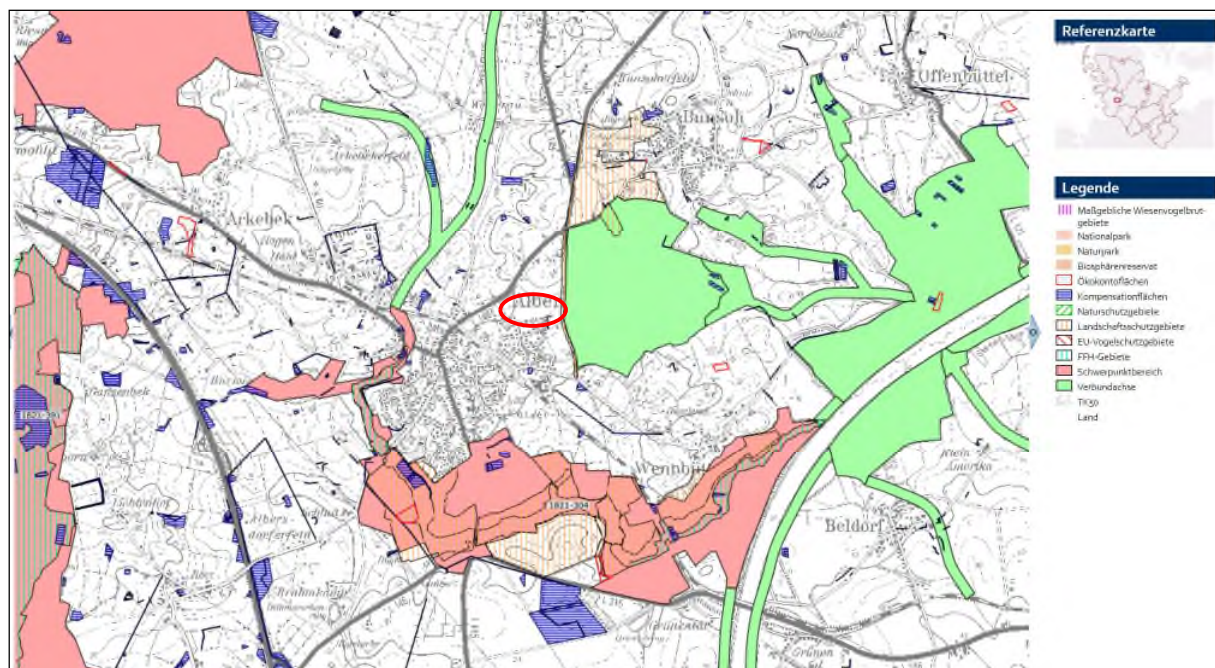


Abb. 2: Ausschnitt Karte LLUR, Darstellung aller Schutzgebiete, Stand: Juni 2022

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. 2).

Das Plangebiet liegt innerhalb von archäologischen Interessegebieten (vgl. Begründung Kap. 2.4). Hier wird auf § 15 DSchG verwiesen.

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

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.

In der Karte „Maßnahmen“ ist die Fläche des B-Plan-Gebietes 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).

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

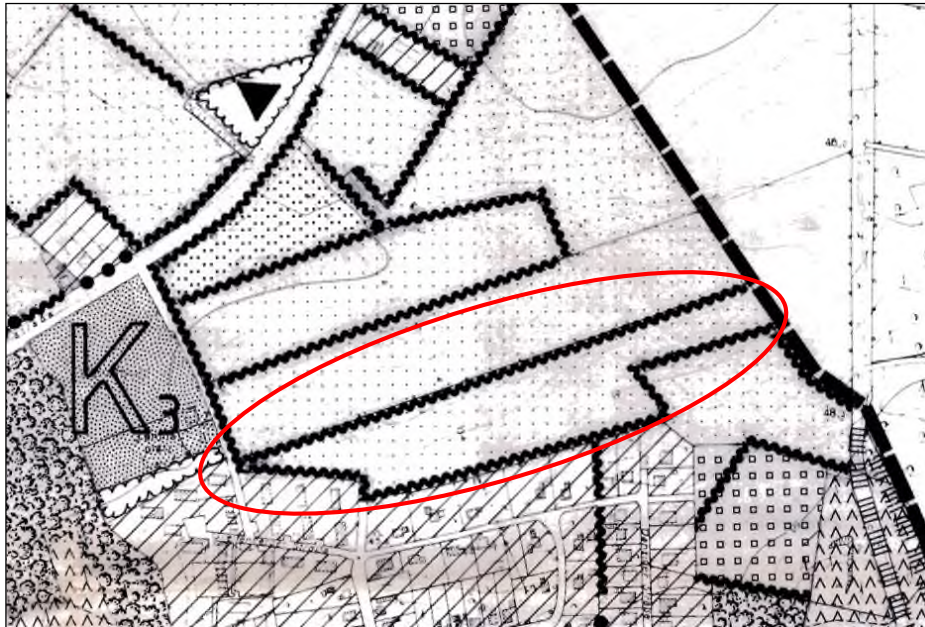


Abb. 3: Ausschnitt L-Plan „Bestand“

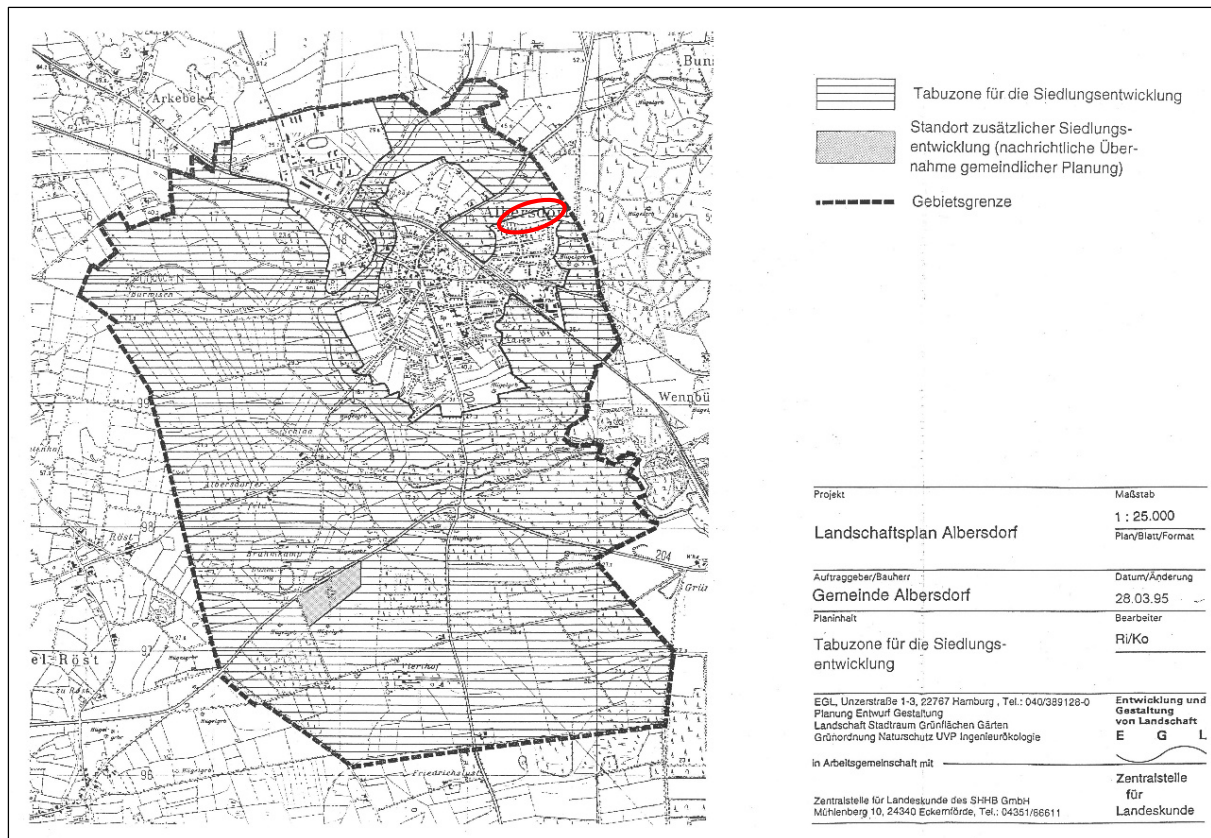


Abb. 4: Karte „Tabuzone für die Siedlungsentwicklung“ Quelle: Landschaftsplan

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. Bestand

Das Plangebiet befindet sich naturräumlich im Bereich der „Heide-Itzehoer-Geest“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am nordöstlichen Rand des Siedlungsgebiets der Gemeinde Albersdorf. Er umfasst das Flurstück 46 der Flur 6 der Gemarkung Albersdorf und ist etwa 2,2 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 entfernt (HWO). Der gesamte südliche Knick grenzt an vorhandene Wohnbebauung, abschnittsweise fehlt hier auch die Strauchschicht (HWB).

Auf den Knicks stehen überwiegend Hasel, vereinzelt auch Eichensträucher, Feldahorn, Holunder, Wildrosen, Traubenkirsche und Brombeeren. Im nördlich verlaufenden Knick stehen keine Überhälter, im südlichen und östlichen Knick finden sich Überhälter im Abstand von 30-80 m Abstand zueinander, darunter einige große Eichen mit einem Stammdurchmesser von 60-100 cm. Der überwiegende Anteil der Eichen auf den Knicks gehört jedoch nicht zum Plangebiet, da die Grenze auf dem Knickwall verläuft. Weiterhin befinden sich auf dem südlichen Knick eine Pappel, eine Buche und einige Birken als Überhälter.

Das Plangebiet ist im Bereich der Landwirtschaftsflächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz im Sinne des „Runderlasses zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013).

Die Knicks sind gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotop und daher von besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Zur Gewährleistung des gesetzlichen Biotopschutzes sind Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Die großkronigen Überhälter im Knickbestand bedürfen aufgrund des größeren Wurzelbereiches besonderer Schutzmaßnahmen. Der Wurzelbereich, der sich in etwa in der Ausdehnung des Baumkronenbereiches nach außen erstreckt, ist vor Bebauung, Versiegelung, Aufschüttung und Abgrabung zu schützen. In bisher unversiegelten Flächen können solche Eingriffe sonst das Wurzelwerk erheblich schädigen.

Bestand Biotoptypen

Der Bestand an Biotoptypen im Plangebiet wird im Folgenden auf Grundlage einer Biotoptypenkartierung durch eine Ortsbegehung im Juni und September 2022 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

Angrenzend 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)

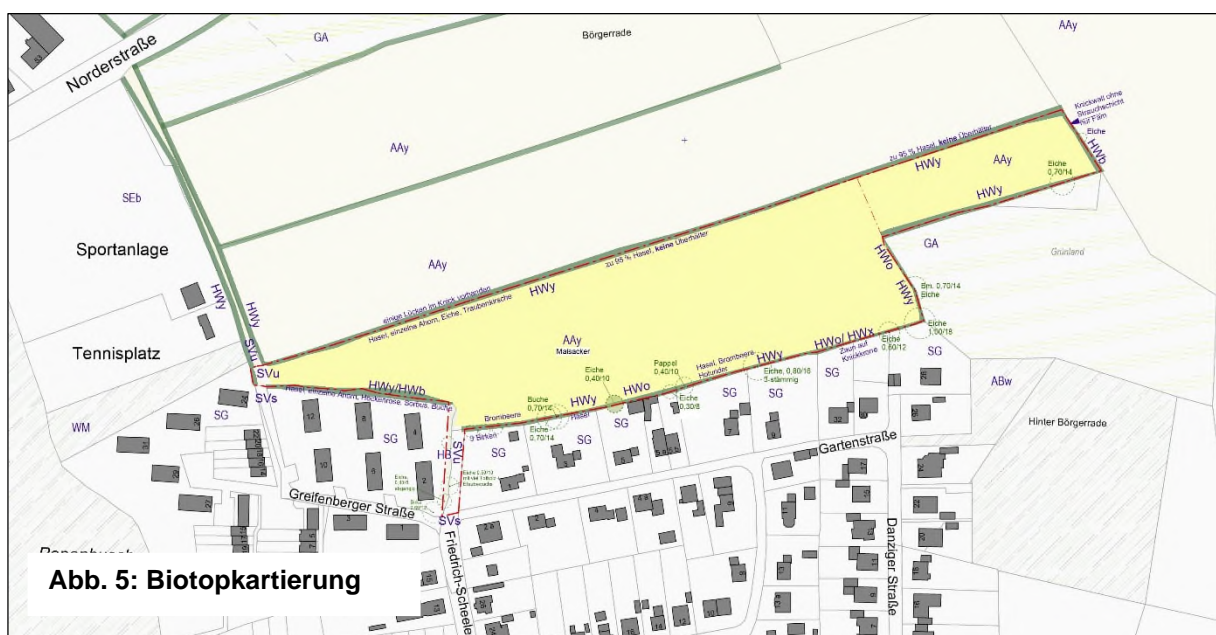


Abb. 5: Biotopkartierung

4. Schutzgut Biotope, Tier und Pflanzen - Potentialabschätzung

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.

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

Bei der Begehung im Juni und September 2022 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 Überhängen 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 Wirbellosen-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 sind 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.

5. Auswirkung der Planung

Bei Umsetzung der Planung wird mit der Ackerfläche ein Bereich von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz in Anspruch genommen.

Mit der Realisierung des Wohngebietes mit Anlage der Straßenerschließung sind erhebliche Beeinträchtigungen durch Flächenversiegelung verbunden. Diese sind als Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu werten. Ein Ausgleich für die Flächenversiegelung ist nicht erforderlich (vgl. Kap. 1).

Die randlichen Knicks sind gesetzlich geschützt und in ihrer Biotopwertigkeit höher einzustufen als die Ackerfläche. Die Knicks werden weitgehend erhalten mit einem Schutzstreifen von 3 m, der am Fuße des Knickwalles beginnt und als öffentlicher Grünstreifen, getrennt durch einen Zaun, die privaten Grundstücke abtrennt. In den Bereichen, in denen die Baumkronen der Überhälter über diese Mindestbreite hinausreichen, werden die Baugrenzen im Bebauungsplan um diese Baumkronentraufe zuzüglich 1,5 m Abstand zurückgenommen, um die Baumkronen vor Beeinträchtigungen durch Gebäude zu schützen.

Im Bereich des südlichen Knicks ist die Beseitigung von einem Knickabschnitt für die Zufahrt zum geplanten Wohngebiet nicht vermeidbar. Des Weiteren sind im nördlichen Knick zwei Durchbrüche geplant, um die nördlich liegende Ackerfläche erreichen zu können. Im südöstlichen Knick soll ein Durchbruch für eine Fußwegeverbindung geschaffen werden, im westlichen Bereich ist bereits eine Zufahrt vorhanden, ein Knick ist hier nicht vorhanden.

Für die geplanten Knickrodungen ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich. Die durch die Knickdurchbrüche erfolgenden erheblichen Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Der Ausgleich wird im folgenden Kapitel beschrieben.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die weitgehende Erhaltung der übrigen Knicks abgemildert. Die Anlage weiterer randlicher Gehölzpflanzungen zur Eingrünung ist daher zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht erforderlich. Eine Baumpflanzung entlang der Erschließungsstraße sorgt für eine Aufwertung des Landschaftsbildes.

Über die Flächenversiegelung und die Knickdurchbrüche hinaus entstehen voraussichtlich keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen bei Umsetzung der Planung.

6. Minimierung von Beeinträchtigungen

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist zu prüfen, inwieweit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden werden können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unter Vermeidung ist jedoch nicht Verzicht auf das Vorhaben als solches zu verstehen. Zu untersuchen ist jedoch, ob das Ziel der Planung auch mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen ist.

Die mit der Realisierung des Wohngebietes und Anlage der Straßenerschließung verbundenen Beeinträchtigungen durch Flächenversiegelung sind zur Erreichung des Planungsziels nicht grundsätzlich vermeidbar. Der zulässige Versiegelungsgrad wird mit der Festsetzung der Grundflächenzahl in den Baugebieten und der Bemessung der Erschließungsflächen bereits so gering angesetzt, wie es das Ziel der Bereitstellung von ausreichend Wohngrundstücksfläche zulässt.

Zur Wegeerschließung des Wohngebietes sind Knickdurchbrüche nicht grundsätzlich vermeidbar. Aufgrund des Schutzstatus und der besonderen Bedeutung der Knicks für den Naturschutz sind Umfang und Anzahl der Knickdurchbrüche jedoch so gering wie möglich zu halten. Eine Auflistung (geplant sind 4 Durchbrüche) der erforderlichen Knickdurchbrüche ist im folgenden Kapitel enthalten (Tab. 1).

Zum dauerhaften Schutz und zur Erhaltung der Knicks werden von Bebauung freizuhalten Flächen in jeweils 3 m Breite, gemessen ab Knickwallfuß, als Schutzstreifen festgesetzt. In den Bereichen, in denen die Baumkronen der Überhänger über diese Mindestbreite hinausreichen, sind die von Bebauung freizuhaltenen Flächen um diese Baumkronentraufe zuzüglich 1,5 m Abstand ergänzt. Die drei Meter breiten Knickschutzstreifen werden als öffentliche Grünflächen ausgewiesen und sind gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB von jeglicher Bebauung, Versiegelung, Einfriedung sowie Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten.

Die Flächen der Schutzstreifen werden eingefriedet und sind überwiegend nicht öffentlich zugänglich. Die Gemeinde verpflichtet sich, die Flächen regelmäßig jährlich nach dem 15. Juli zu mähen.

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.

Weitere Vorkehrungen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen wurden bei der Planung berücksichtigt, wie z.B. durch die Planung von verdichteten, flächensparenden Bau- und Siedlungsweisen, eine effiziente Planung der Erschließungsstraßen und bodenabtrags- bzw. bodenauftragsarme Erschließung, Grundwasseranschnitte und -absenkungen werden vermieden und durch Höhenvorgaben passen sich die geplanten Gebäude in die Landschaft ein.

7. Knickschutz und Knickausgleich

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. Im vorliegenden Fall wird die Baugrenze mit einem Abstand von 6 m ab dem Knickfuß des festgesetzten Knicks festgelegt, davon 3 m als Pflegestreifen, der im Gemeindeeigentum bleibt. Diese Flächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB von jeglicher Bebauung, Versiegelung, Einfriedung sowie Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten.

Im Norden, Osten und Süden des Plangebietes sind Knickdurchbrüche für Zufahrten und Wegeverbindungen geplant.

Für diesen Knickdurchbruch wird der Grundstückseigentümer (die Gemeinde Albersdorf) bei der Unteren Naturschutzbehörde Kreis Dithmarschen die Entlassung aus dem Knickschutz (§ 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG) beantragen. Für den Knickdurchbruch ist ein Ausgleich in Form der Neuanlage von Knicks nachzuweisen. Der Knickdurchbruch darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis einschließlich des letzten Tages des Monats Februar, also außerhalb der Schutzfrist, durchgeführt werden.

Der Ausgleichsumfang bemisst sich gemäß den „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ an dem Umfang der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Funktionen im Naturhaushalt und des Landschaftsbildes.

Für die Zufahrten und Zugänge zum und im Plangebiet werden insgesamt ca. 26 m Knick entfernt (die Berechnung beinhaltet jeweils beidseitig 1 m Puffer über die eigentliche Durchbruchsbreite hinaus). Überhälter sind nicht betroffen. Für die Beseitigung dieses Knickabschnittes wird das Verhältnis **1 : 2** zur Neuanlage von Knicks angesetzt. Aus der Beseitigung des geschützten Knicks ergibt sich das Erfordernis eines gleichwertigen Knickaushleichs.

Der erforderliche Umfang des Knickaushleichs wird in der folgenden Tabelle ermittelt.

Tabelle 1: Berechnung des erforderlichen Umfanges Knickausgleich

Betroffener Knickabschnitt	Länge (m)	Art der Beeinträchtigung	Verhältnis Ausgleich	Umfang Ausgleich durch Neuanlage Knick, Länge (m)
Am nördlichen Plangebietsrand	10,25	Beseitigung (Durchbruch)	1 : 2	20,5
Am nordöstlichen Plangebietsrand	8	Beseitigung (Durchbruch)	1 : 2	16
Am südöstlichen Plangebietsrand	3	Beseitigung (Durchbruch)	1 : 2	6
Am südwestlichen Plangebietsrand (nur Randbereiche)	4,75	Beseitigung (Durchbruch)	1 : 2	9,5
<i>Summe Umfang Knickausgleich (m):</i>				52

Der erforderliche Umfang des Knickausgleiches erfordert die Knickneuanlage auf 52 m Länge.

Ausgleich Knick

Die Knickneuanlage kann nicht im Bebauungsplangebiet erfolgen, da dort nicht ausreichend geeignete Fläche zur Verfügung steht.

Der Knick wird über das Ökokonto Az.: 680.01/2/4/128 B in Hennstedt, über die ecodots GmbH in 25821 Bredstedt, ausgeglichen.

Der Vertrag wurde am 13.07.2022 unterzeichnet und ist als Anlage beigefügt.

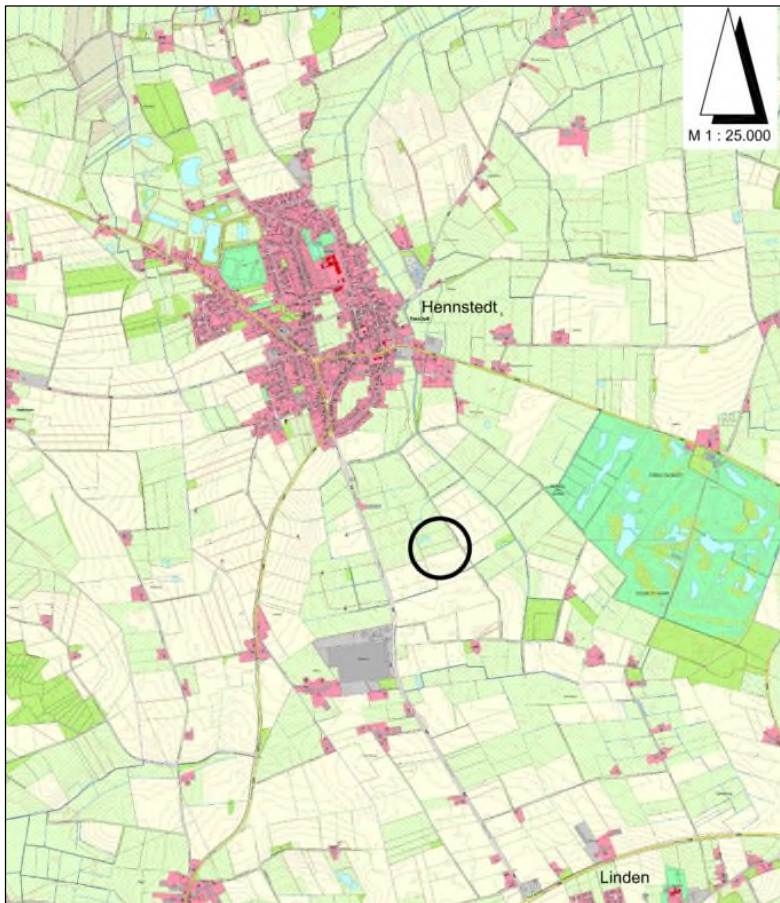


Abb. 6: Lage des Ökokontos Hennstedt

Fazit Ausgleich

Der Ausgleichsbedarf im Schutzgut Boden (Bodenversiegelung) ist nicht erforderlich.

Der Ausgleichsbedarf durch Knickverlust im Umfang von 52 m Länge wird über ein Ökokonto gedeckt. Der Vertrag wurde abgeschlossen.

Es erfolgt damit in allen Schutzgütern ein ausreichender Ausgleich.

8. Artenschutz

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 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 Bauaktivität 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.

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 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:

Bei der Umsetzung des 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 folgenden artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen 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.

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.

Quellen

- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (Stand: Neuaufstellung 2020) Hauptkarten 1-3 (jeweils Blatt 1)
- Landschaftsplan, 26.07.1996. EGL, Arbeitsgemeinschaft, Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH.
- <http://www.umweltdaten.landsh.de> – Landwirtschafts- und Umweltatlas, Themenkarten
- LLUR - LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME (2017): Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) - Merkblatt zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu Schutz der Haselmaus bei Vorhaben in Schleswig-Holstein.
- 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
- MLUR SH 2010: Die Brutvögel Schleswig-Holsteins, Rote Liste
- ORNITHOLOGISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR SCHLESWIG-HOLSTEIN UND HAMBURG E.V. (2014): Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Band 7, Zweiter Brutvogelatlas, Wachholtz-Verlag.