

# Satzung der Gemeinde Albersdorf über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 für das Gebiet "westlich der Norderstraße, nördlich der Schulstraße"

(aufgestellt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB)

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 20.05.2008 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 für das Gebiet "westlich der Norderstraße, nördlich der Schulstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.02.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 04.03.2008 bis 04.04.2008 erfolgt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Die Gemeindevertretung hat am 19.02.2008 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 10.03.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.03.2008 bis 21.04.2008 während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom 11.03.2008 bis 19.03.2008 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung wurde angegeben, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt wird und die Öffentlichkeit innerhalb obiger Monatsfrist Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift abgeben kann. Zugleich wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen beim Beschluss über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.05.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 20.05.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Albersdorf, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am \_\_\_\_\_ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Albersdorf, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

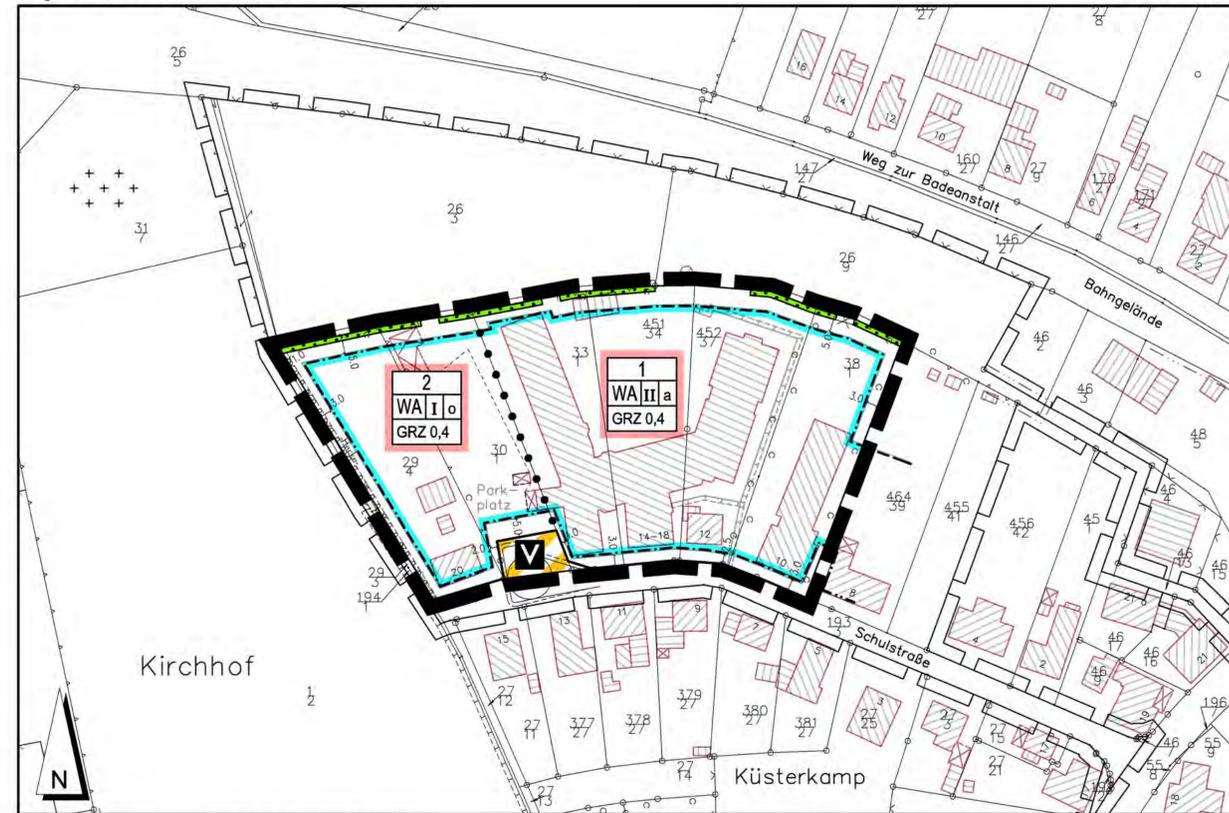
- Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Albersdorf, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

## Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 1990/93

Maßstab 1:1000



Kartengrundlage: Katasteramt Meldorf, Stand: 02.10.2007

Kreis Dithmarschen - Gemeinde Albersdorf - Gemarkung Albersdorf - Flur 5

## Zeichenerklärung

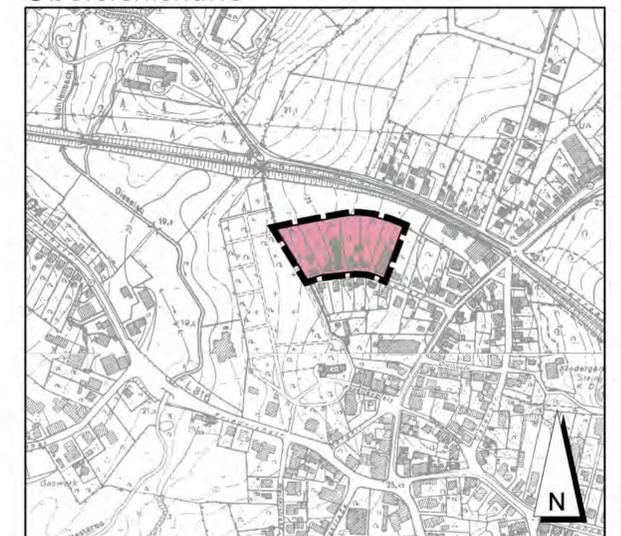
### Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage	Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
WA	allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO		Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich-	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
GRZ 0,4	Grundflächenzahl, hier max. 0,4	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO	—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier max. 2	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Hecke-	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB § 9 (6) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (5) BauNVO		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 (7) BauGB
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO		Nachrichtliche Übernahme vorhandene und zu erhaltende Knicks	§ 25 (3) LNatSchG
a	abweichende Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (4) BauNVO		Darstellungen ohne Normcharakter Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 16	
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO	1	Nummer des Baugebietes	

## Text (Teil B)

- Nutzungsbeschränkungen**  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (6) BauNVO)  
Die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen.
- Höhe der Gebäude**  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 16 (2) und § 18 (1) BauNVO)  
Im Baugebiet 1 darf die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) 6,0 m über OK der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Fahrbahnrandes vor dem jeweiligen Flurstück.
- Abweichende Bauweise**  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)
  - 3.1 Innerhalb des Baugebietes 1 dürfen abweichend von der offenen Bauweise die Gebäude im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) ohne Längsbegrenzung errichtet werden.
  - 3.2 Auf dem Baugrundstück Schulstraße 10 dürfen im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen bis 1,5 m Abstand an der östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn Brandschutz, Beleuchtung mit Tageslicht und Belüftung gewährleistet bleiben.
- Erschließung**  
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)  
Ausnahmsweise darf der im Norden des Plangebietes festgesetzte Knick zu Zwecken der Erschließung der angrenzenden privaten Grünfläche und zur Sicherstellung von Notzuegungen auch an anderer als in der Planzeichnung festgesetzter Stelle erfolgen, wenn Anzahl und Länge der Knickdurchbrüche gleich bleiben.
- Örtliche Bauvorschriften**  
(§ 9 (4) BauGB, § 92 LBO)
  - 5.1 **Außenwandmaterial**  
Als Außenwandmaterialien bei Hauptgebäuden sind nur Verblendmauerwerk oder Außenwandputz (gestrichen) zulässig. Untergeordnete Teilflächen sind auch in anderen Materialien zulässig.
  - 5.2 **Dächer**  
Dachneigung: Die Dachneigung bei Hauptgebäuden soll zwischen 20° und 48° betragen. Bei einem Walm sind Neigungen bis zu 65° zulässig.  
Dachmaterial: Für die Hauptgebäude sind nur Dachpfannen, Schiefer sowie Solaranlagen zulässig.  
Nebendachflächen: Nebendachflächen (z. B. Wintergärten oder andere untergeordnete Anlagen der Hauptgebäude) sind bis zu 25 % der Grundfläche des Hauptgebäudes auch mit geringeren Dachneigungen und abweichenden Dachmaterialien zulässig.

## Übersichtskarte



Stand: 20.05.2008

Maßstab 1:5000

**Satzung der  
Gemeinde Albersdorf  
über die  
1. Änderung  
des  
Bebauungsplanes Nr. 16  
für das Gebiet "westlich der Norderstraße,  
nördlich der Schulstraße"**

## **Gemeinde Albersdorf**

### **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 für das Gebiet „westlich der Norderstraße, nördlich der Schulstraße“**

Aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

**Bearbeitungsstand:** § 10 BauGB, 30.04.2008  
Bvh.-Nr.: 08024

## **Begründung**

## **Auftraggeber**

Gemeinde Albersdorf  
über Amt KLG Albersdorf  
Bahnhofstraße 23  
25767 Albersdorf

## **Auftragnehmer**

Ingenieurgemeinschaft SASS & KUHRT GmbH  
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf  
(0 48 35) 97 77 – 0, Fax: (0 48 35) 97 77 - 22  
info@suk-ingenieure.de

## **Projektbearbeitung**

Projektleiter: Bernd Philipp  
Diplom-Ingenieur für Stadt- und Regionalplanung  
(0 48 35) 97 77 - 17

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Lage, Planungsanlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Planerische Vorgaben</b>	<b>1</b>
2.1	Landesraumordnungsplan und Regionalplan	1
2.2	Landschaftsplanung	2
2.3	Flächennutzungsplanung	2
2.4	Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren	2
<b>3.</b>	<b>Erläuterung der Planungen</b>	<b>3</b>
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	3
3.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	3
3.3	Belange von Natur und Landschaft	4
3.4	Örtliche Bauvorschriften	5
<b>4.</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Technische Infrastruktur</b>	<b>7</b>
5.1	Versorgung	7
5.2	Entsorgung	7
<b>6.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse</b>	<b>7</b>
<b>7.</b>	<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>8</b>
<b>8.</b>	<b>Kosten</b>	<b>8</b>

# Gemeinde Albersdorf

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 für das Gebiet „westlich der Norderstraße, nördlich der Schulstraße“

### Begründung

#### 1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 umfasst den südwestlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 16. Er liegt ca. 100 m westlich der Norderstraße, nördlich der Schulstraße, östlich des Friedhofs und ca. 35 bis 75 m südlich der Bahnlinie Neumünster-Büsum.

Die nähere Umgebung im Bereich der Schulstraße ist durch Wohnbebauung geprägt. Westlich schließt der Friedhof der evangelischen Kirche an. Nördlich liegt eine Grünfläche, die durch Baumbewuchs und Gehölzpflanzungen inzwischen eine hohe Aufenthaltsqualität hat und als Parkanlage dem Senioren- und Pflegeheim dient.

Das Plangebiet selbst umfasst die Flächen des bestehenden Seniorenheims einschließlich der ‚Alten Schule‘. Es handelt sich dabei um die Flurstücke 38/1, 452/37, 451/34, 33/1, 30/1 und 29/4 der Flur 5 in der Gemeinde und Gemarkung Albersdorf bzw. die Grundstücke Schulstraße 10, 12, 14 - 18 und 20. Das Plangebiet umfasst insgesamt 1,01 ha.

Der Betreiber des Senioren- und Pflegeheims beabsichtigt, sukzessive eine Erweiterung und Ergänzung des Seniorenheims durchzuführen. Darüber hinaus wurde das Grundstück Schulstraße 10 vom Betreiber erworben und deshalb ebenfalls in die Überplanung einbezogen.

Da der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 1994 sehr eng an den Bestand angelehnt wurde und sich lediglich auf die damals geplante Erweiterung bezog, stößt dieser Bebauungsplan hinsichtlich der sehr kleinteilig angelegten Baugrenzen und Baulinien und der Grundflächenzahl an Grenzen. Dem Betreiber sollen nunmehr weitere Entwicklungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken eingeräumt werden, so dass die Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird.

#### 2. Planerische Vorgaben

##### 2.1 Landesraumordnungsplan und Regionalplan

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

Die zentralen Orte sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der künftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohn-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden [...]. (Vgl. RP IV, Ziffer 6.1).

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

Die Gemeinde Albersdorf liegt innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Sie liegt zudem innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes der Gemeinde.

## **2.2 Landschaftsplanung**

Das Tal der Gieselau ca. 150 m westlich des Plangebietes ist gemäß Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV für die Kreise Dithmarschen und Steinburg (Karte 1) als FFH-Gebiet zur Eintragung in die Liste vorgesehen.

Es ist zudem Schwerpunktbereich für ein Verbundsystem. Entwicklungsziel ist die Fließgewässerregeneration mit Entwicklung naturnaher Uferbereiche. Das Tal der Gieselau ist gleichzeitig als Geotop 5.1 –Glaziales Abflusstal von Albersdorf- ausgewiesen. Beeinträchtigungen des Verbundsystems oder der damit verbundenen Erhaltungsziele sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Fläche ist darüber hinaus großräumig als Gebiet mit besonderer Erholungseignung ausgewiesen.

Das Plangebiet ist als Wohn- und Mischgebiet (Bestand) im Landschaftsplan der Gemeinde enthalten. Nördlich und westlich grenzen Grünflächen an.

## **2.3 Flächennutzungsplanung**

Der geltende Flächennutzungsplan weist Wohnbauflächen aus. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2.4 Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Es handelt sich um die Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (hier: ca. 4.000 m<sup>2</sup>).

Durch den Bebauungsplan werden aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet und durch die vorliegenden konkreten Nutzungsabsichten keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Eu-

ropäischen Vogelschutzgebieten ist nicht erkennbar. Dem Bedarf an Investitionen insbesondere zur Versorgung der Bevölkerung mit differenzierten Wohnungsangeboten wird Rechnung getragen.

### **3. Erläuterung der Planungen**

#### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Als Art der Nutzung wird weiterhin Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Umgebungsbereich des Plangebietes dient überwiegend dem Wohnen, das Senioren- und Pflegeheim zeichnet sich durch eine wohnähnliche Nutzung aus. Zukünftig soll insbesondere der Bereich der Seniorenwohnungen mit –soweit wie möglich- selbstständiger Haushaltsführung weiter ausgebaut werden. Der mit der Anlage verbundene Verkehr ist nicht störend.

Die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden entsprechend der Festsetzung des Ausgangsbauungsplans nicht zugelassen. Von diesen Betrieben werden Beeinträchtigungen durch Immissionen in dem Wohngebiet erwartet, wie z. B. Lärmbelästigungen durch Kfz-Verkehr oder Lärm und / oder Gerüche durch die Nutzung der Anlage oder die Betriebe selbst.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt. Im Baufeld 1 werden damit geringfügige weitere Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet. Im Baufeld 2 sind neben den geplanten Seniorenwohnungen die Stellplatzanlagen für das Seniorenheim insgesamt zu berücksichtigen und unterzubringen.

Im Baugebiet 1 werden weiterhin maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) soll 6,0 m, bezogen auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche nicht überschreiten. Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Fahrbahnrandes vor dem jeweiligen Flurstück. Durch den Bezug auf das Flurstück wird eine sukzessive Anpassung der Traufhöhe an das Straßenniveau erzielt.

Der im Baugebiet 1 geplante Erweiterungsbau hat in Teilbereichen eine Traufhöhe von 6,5 m bezogen auf den Erdgeschosssockel; dieser liegt jedoch ca. 0,8 m unter Straßenniveau. Durch die Tiefe des Erdgeschosssockels wird insgesamt eine durchgehende, barrierefreie Verbindung zur übrigen Pflegeeinrichtung hergestellt.

Im Baugebiet 2 wird als Übergang zum Friedhof und zum Landschaftsraum maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt. Neben den Stellplatzanlagen sollen hier seniorengerechte ebenerdige Wohngebäude errichtet werden.

#### **3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im Baugebiet 2 wird offene Bauweise festgesetzt. Im Baugebiet 1 wird von der offenen Bauweise abgewichen. Hier dürfen die Gebäude im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) ohne Längenbegrenzung errichtet werden. Damit

soll insbesondere die durchgängige Verbindung aller Gebäudeteile sichergestellt werden können.

Der Grenzabstand zwischen dem Gebäude Schulstraße 10 zum Grundstück Schulstraße 8 beträgt derzeit 1,5 m. Der Grenzabstand soll über den Bestandsschutz hinaus weiterhin gelten, soweit Brandschutz, Beleuchtung mit Tageslicht und Belüftung gewährleistet bleiben.

Die Festsetzung berücksichtigt die vorhandene Baustruktur sowie bestehendes Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 16) und soll auch der erleichterten Um- und Nachnutzung des Gebäudes dienen. Auf § 6 (13) LBO wird im übrigen verwiesen.

Die Baugrenzen halten Richtung Osten, Süden und Westen überwiegend 3 m zur Grundstücksgrenze ein. Richtung Norden wird ein Abstand von 5 m zur Flurstücksgrenze (Abgrenzung zum Park) festgesetzt.

Abweichend von vorstehenden Ausführungen wird im Norden im Bereich des Gebäudebestandes die Baugrenze auf 3,5 m Abstand zur Flurstücksgrenze reduziert. Im Bereich von Grundstück Schulstraße 10 wird der Anschluss an den Ausgangsbauungsplan entsprechend berücksichtigt.

Der geplante Erweiterungsbau im Bereich Schulstraße 12 liegt in einem untergeordneten Teilbereich bei 2,5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zum Grundstücksrand. Dies wurde bei der Festsetzung der Baugrenzen bereits berücksichtigt.

Im Bereich der Wendeanlage werden östlich und westlich zur Einfassung der Wendeanlage und zur Sicherung des Gebäudebestands bzw. baulicher Erweiterungsmöglichkeiten die Baugrenzen eng gefasst; Richtung Norden wurde zur Unterbringung weiterer Stellplatzmöglichkeiten ein Abstand von 5 m festgesetzt.

Insbesondere die bisher enge Anlehnung der Baugrenzen und Baulinien an den ursprünglichen Gebäudebestand stößt bei Um- und Erweiterungsbauten an Grenzen und soll zukünftig nicht mehr erfolgen. Der vorhandene kleinteilige Bestand im Bereich der Schulstraße bleibt jedoch weiterhin strukturbestimmend.

### **3.3 Belange von Natur und Landschaft**

Die vorhandenen Knicks einschließlich der Knickdurchbrüche wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Knicks sind gemäß § 25 (3) LNatSchG gesetzlich geschützt und zu erhalten.

Im Bereich des Grundstücks Schulstraße 10 wird zur Anbindung des Grundstücks an den Park und zur Sicherstellung einer Notzufahrt über das Parkgelände ein weiterer Knickdurchbruch von 5 m Breite benötigt. Die Beseitigung des Knicks ist ausgleichspflichtig. Der Knickausgleich kann jedoch nicht innerhalb des Plangebietes vorgenommen werden, da die vorhandenen Knickdurchbrüche erforderlich sind.

Innerhalb der privaten Grünfläche –Parkanlage-, die im Rahmen des Ausgangsbauungsplans festgesetzt wurde und nördlich des Plangebiets vorhanden ist, besteht jedoch Nachverdichtungspotential. Ersatzweise ist hier für die Knickbeseitigung von

5 m wertgleich mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum (Mindestqualität 14/16 cm, 3xv.) zu pflanzen.

Für die geplante Knickbeseitigung ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 25 (2) LNatSchG erforderlich. Die Genehmigung wurde auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Schreiben des Kreises Dithmarschen vom 02.04.2008 in Aussicht gestellt.

Die Knickdurchbrüche können ausnahmsweise auch an anderer als an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen erfolgen, soweit Anzahl und Länge der Knickdurchbrüche gleich bleiben. Die ursprünglichen Knickdurchbrüche sind in diesem Fall zu schließen; der Knickwall ist fachgerecht herzustellen und mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Festsetzung soll eine ausreichende Flexibilität der Zuwegungen bei Änderungen im Gebäudebestand und im Erschließungssystem sicherstellen.

Die Einbindung in das Landschaftsbild ist aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen weiterhin gegeben. Darüber hinaus soll zur Abgrenzung des Plangebietes zum Friedhof und zu dem dort befindlichen Wanderweg an der Westgrenze des Plangebietes eine Hecke gepflanzt werden. Die Hecke ist mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bestocken.

Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl ergibt sich für beide Baugebiete zusammen eine zusätzliche Versiegelung von rund 1.400 m<sup>2</sup>. Die nördlich angrenzende private Grünfläche wurde durch den Betreiber in den zurückliegenden Jahren zu einer attraktiven Parkanlage mit teilweise dichtem Gehölzbestand weiterentwickelt, so dass insgesamt ein sehr attraktives ‚Wohnumfeld‘ mit Ausgleichspotential besteht.

Unabhängig davon gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13 a (2) Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### **3.4 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Sicherung einer Mindestgestaltqualität werden weiterhin Festsetzungen zu Außenwandmaterialien und zu Dächern getroffen. Die Festsetzungen orientieren sich am Ausgangsbauungsplan, beschränken sich jedoch auf die Hauptgebäude.

Hauptgebäude sind die Gebäude der Hauptnutzungen gemäß § 4 BauNVO. Für Nebengebäude, Garagen und Carports werden keine Festsetzungen getroffen, da von ihnen nur eine begrenzte Raumwirksamkeit ausgeht.

Bei den Außenwandmaterialien sind untergeordnete Teilflächen auch in anderen als den aufgeführten Materialien zulässig. Die aufgeführten Materialien müssen überwiegen, d. h. mehr als die Hälfte der Außenwandfläche einnehmen.

## 4. Verkehrserschließung

Die Schulstraße mündet im Osten in die Norderstraße (L 148) und ist damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Westlich verläuft parallel zum Friedhof ein Fußweg, so dass auch eine attraktive Fußwegeverbindung Richtung Ortsmitte und Richtung Schwimmbad bzw. Mühlenteich besteht.

Für die Erschließung der Parkanlage vom Seniorenheim aus sowie zur Sicherstellung von Notzufahrten im Unglücks- und Katastrophenfall sind die vorhandenen und der neu herzustellende Knickdurchbruch erforderlich.

Zur Sicherung einer ausreichenden Flexibilität der Zuwegungen bei Änderungen im Gebäudebestand oder im Erschließungssystem können die Knickdurchbrüche auch an anderer als an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen erfolgen, soweit Anzahl und Länge der Knickdurchbrüche gleich bleiben.

Bei der Realisierung des Vorhabens ist zu beachten, dass bei der Erschließung der geplanten Gebäude oder Gebäudeteile eine Feuerwehrzu- oder Durchfahrt zu den hinteren Gebäudeteilen erstellt werden muss (vgl. § 5 Landesbauordnung (LBO)). Die Zufahrten und ggf. Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen der DIN 14090 entsprechen.

Am ‚Ende‘ der Schulstraße ist mindestens die vorhandene Wendeanlage beizubehalten. Die Wendeanlage integriert Typ 3 der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 und ist zur Befahrung durch 3-achsige Müllfahrzeuge geeignet. Darüber hinaus wird sie als Wendekreis gemäß Typ 4 der EAE 85/95 für Lieferfahrzeuge (8 m Radius zzgl. 1 m Freihaltezone) ausgelegt.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Gelände der Senioren- und Pflegeeinrichtung nachzuweisen. Parkmöglichkeiten für sonstige Anwohner sind im Bereich der Schulstraße vorhanden.

Das Plangebiet liegt ca. 100 m westlich der L 148 mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von zur Zeit 1.674 Fahrzeugen (L 148) bzw. von 3.504 Fahrzeugen (L 149) (vgl. Verkehrsmengenkarte 2005 für Schleswig-Holstein, Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein, Kiel).

Beeinträchtigungen der Wohnbebauung sind aufgrund des Abstandes zur Straße und der Schirmwirkung der dazwischen liegenden Bebauung nicht zu erwarten. Die Abstände gemäß Tabelle 1 der DIN 18005 (3000 Kfz/24 h bei max. 50 km/h) (Gemeindestraße) werden deutlich unterschritten.

Der Abstand des Plangebietes zur Bahnlinie Neumünster – Heide – Büsum beträgt ca. 35 bis 75 m. Aufgrund der geringen Verkehrsfrequenz der Nahverkehrszüge (ca. 20 Zugvorbeifahrten pro Tag) und aufgrund der verringerten Geschwindigkeit (Bahnhofsnahe und Ortslage) sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Vor Ort sind keine Störwirkungen des Zugbetriebes festzustellen.

## **5. Technische Infrastruktur**

### **5.1 Versorgung**

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das zentrale Leitungsnetz des Wasserverbandes Süderdithmarschen in Nindorf sichergestellt. Löschwasserhydranten sind im Bereich der Schulstraße vorhanden.

Für das Planungsvorhaben ist ein Löschwasservolumenstrom von mind. 1.600 l/min über mindestens zwei Stunden aus einer maximalen Entfernung von 300 m nachzuweisen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (beabsichtigte Bautiefe) sind die Löschwasserentnahmestellen mit der örtlich zuständigen freiwilligen Feuerwehr Albersdorf abzustimmen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Odderade / Vierthof (Schutzzone III A).

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die E.ON-Hanse AG. Das Baugebiet ist an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

### **5.2 Entsorgung**

Schmutz- und Niederschlagswasser können an die im Straßenraum vorhandenen öffentlichen Kanalisationsleitungen angeschlossen werden. Die Nutzung des Niederschlagswassers für Grauwasserkreisläufe oder die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken wird empfohlen, soweit die Untergrundverhältnisse geeignet sind.

Die Planung und Durchführung der Maßnahme im Bereich der Schmutz- und Regenwasserkanalisation soll in enger Abstimmung mit der Abwasserentsorgung Albersdorf GmbH stattfinden. Sofern im Rahmen der Neubaumaßnahme auch Gewerbebetriebe mit erhöhtem Fettanteil im Abwasser geplant sind, ist eine entsprechend dimensionierte Abscheideranlage für Fette gemäß DIN 4040 vorzuhalten und zu betreiben.

Die Abfallbeseitigung für die Gemeinde Albersdorf wird durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Dithmarschen geregelt.

## **6. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen des Plangebietes gehören dem Betreiber des Seniorenheims. Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –Verkehrsberuhigter Bereich– gehört ebenfalls dem Betreiber des Seniorenheims. Die Übernahme dieser Fläche durch die Gemeinde erfolgt, soweit dies durch den Betreiber gewünscht wird oder soweit es zur Sicherung der Erschließung erforderlich wird.

Von bodenordnenden Maßnahmen wird nur insoweit gebrauch gemacht, wie einvernehmliche vertragliche Regelungen mit dem Eigentümer ausgeschlossen erscheinen. Auf das Instrumentarium des Baugesetzbuches (Vierter Teil, Bodenordnung, insbesondere §§ 85 ff.) wird insoweit verwiesen.

## 7. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,01 ha. Es gliedert sich wie folgt:

### Allgemeine Wohngebiete

Baugebiet 1	6.640 m <sup>2</sup>	65,7 %
Baugebiet 2	3.080 m <sup>2</sup>	30,5 %
Öffentliche Verkehrsfläche –V-	190 m <sup>2</sup>	1,9 %
Knickerhalt (§ 25 (3) LNatSchG)	190 m <sup>2</sup>	1,9 %
<b>Gesamt:</b>	<b>10.100 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

## 8. Kosten

Der Betreiber des Senioren- und Pflegeheims hat sich zur Übernahme der Planungskosten verpflichtet. Die Wendeanlage ist im festgesetzten Umfang ausgebaut, sonstige öffentliche Planungs- und Erschließungskosten fallen im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung nicht an. Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

Albersdorf, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2008

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister