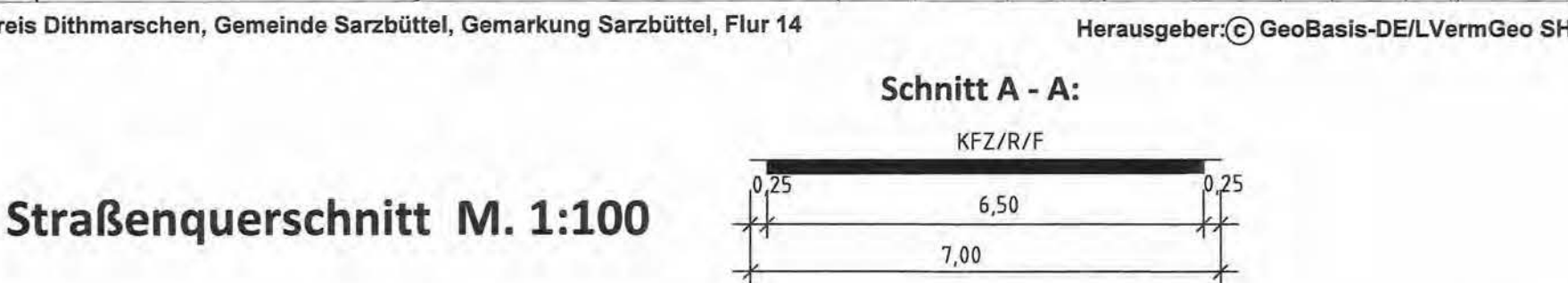


SATZUNG DER GEMEINDE SARZBÜTTEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7

Für das Gebiet "westlich der Hauptstraße (L236), östlich der Norderstraße und nördlich der Westerstraße"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.09.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 18.08.2021 bis 26.08.2021 und ergänzend durch Bereitstellung auf der Internetseite des Amtes Mitteldithmarschen unter der Adresse "www.mitteldithmarschen.de".
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 07.09.2021 durchgeführt.
 - Die Gemeindevertretung hat am 07.12.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.01.2022 bis 28.02.2022 während folgender Zeiten Montag – Freitag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr sowie Montag – Donnerstag von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr nach § 3 Abs. 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, in der Zeit vom 10.01.2022 bis 18.01.2022 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.mitteldithmarschen.de“ ins Internet eingestellt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 04.01.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Sarzbüttel, den 01. JUNI 2022

BÜRGERMEISTER

Heide, den 07. APR. 2022

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 2017		
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
	Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B. 2 Wohnungen pro Baugrundstück	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 u. 17 BauNVO
	Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,25	
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II	
	Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO
	offene Bauweise	
	nur Einzelhäuser zulässig	
	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
	Baugrenze	
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	private Grünflächen - Strauch-Baum-Wallhecke	
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	vorhandener Baumstandort
	Flurstücksbezeichnung, z.B. 260
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	künftig entfallende Flurstücksgrenzen
	geplante Flurstücksgrenzen
	Ordnungsnummer der Baugrundstücke, z.B. 1

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.03.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 15.03.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Sarzbüttel, den 01. JUNI 2022

BÜRGERMEISTER

TEIL B: TEXT

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete - WA -

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete - WA - sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nachfolgend aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

unzulässig.

2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (Rohbau) werden für sämtliche Baugrundstücke mit max. 0,60 m über der mittleren Höhenlage der zugehörigen öffentlichen Erschließungsfläche (Straße) festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden und Gebäudeteilen wird mit max. 9,0 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) festgesetzt.

3. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

- Außenwandgestaltung: Verblendsmauerwerk, Putz oder Holz. Teilflächen aus anderen Materialien sind bis zu einem Flächenanteil von 35 v.H. zulässig. Wintergärten und Windfänge sind darüber hinaus zulässig in Metall oder Kunststoff.
- Dachform: Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Zelt- oder Pultdach
- Dachneigung: Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdach: 30 - 48 Grad Zelt- und Pultdach: 15 - 35 Grad Vegetationsdächer: 15 - 35 Grad. Untergeordnete Dächer sind allgemein zulässig bis zu einer Neigung von maximal 75 Grad. Wintergärten und Windfänge sind allgemein zulässig mit einer Dachneigung von 0 - 15 Grad oder wie das zugehörige Gebäude.
- Dacheindeckung: Pfannen-, Schiefer- oder Metallfalzeindeckung, Vegetationsdächer sowie flächige Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.
- Garagen: Außenwandgestaltung der Garagen wie Gebäude (s. Ziff. 3.1). Die Außenwände der offenen Garagen (Carports) sind ausschließlich in Holzbauweise auszuführen. Dachneigung 0 - 30 Grad oder wie das zugehörige Gebäude (s. Ziff. 3.3).
- Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO: Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig bis zu 30 m³ umbautem Raum sowie einer maximalen Firsthöhe von 2,75 m. Diese Nebenanlagen unterliegen keinen gestalterischen Festsetzungen.
- Einfriedungen: Als Abgrenzung der Baugrundstücke zu den Erschließungsflächen sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über Oberkante Erschließungsfläche zulässig.
- Stellplätze: Auf den einzelnen Baugrundstücken sind mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit herzurichten.

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiernit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Sarzbüttel, den 01. JUNI 2022

BÜRGERMEISTER

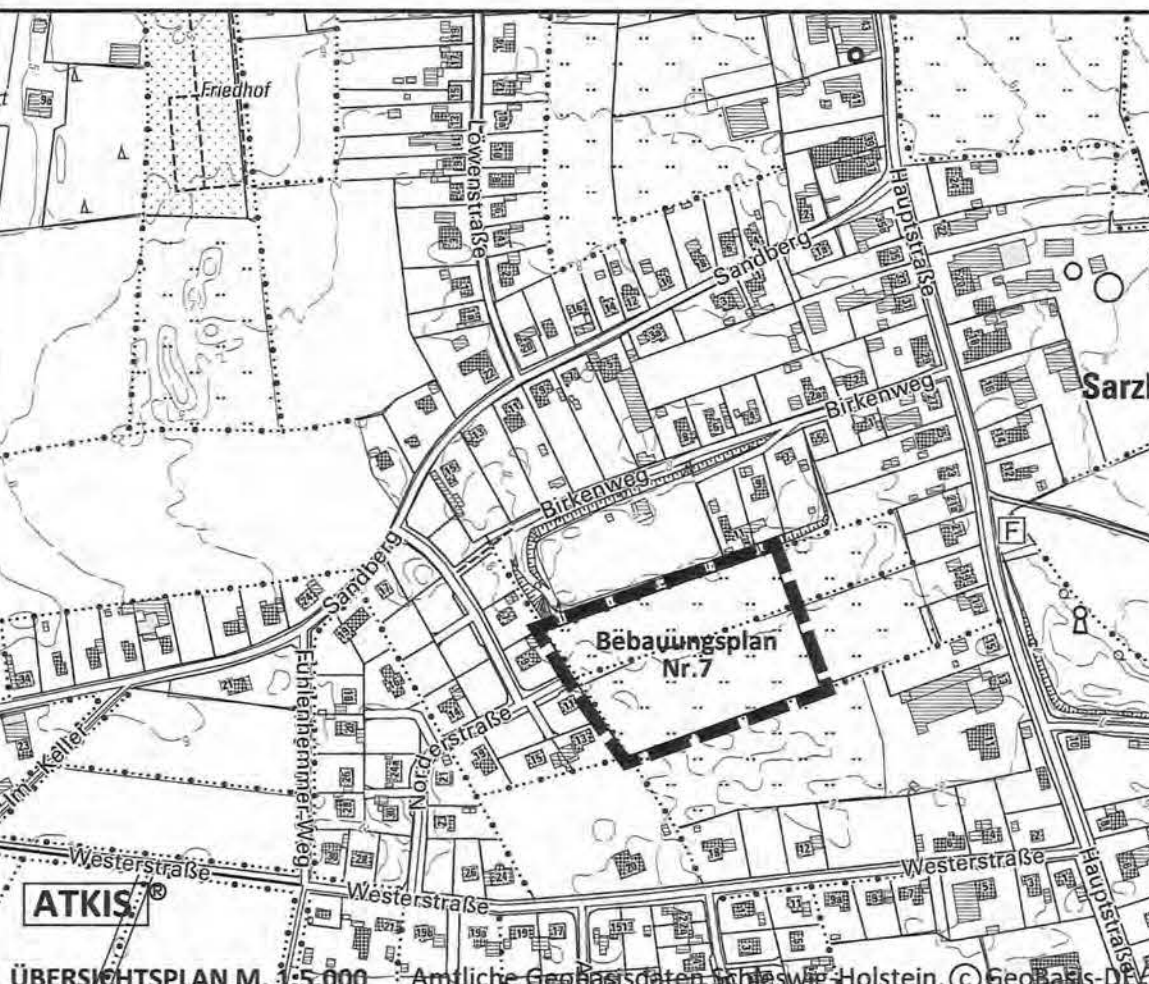
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 07.06.2022 bis 15.06.2022 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 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 15. JUNI 2022 in Kraft getreten.
- Sarzbüttel, den 16. JUNI 2022

BÜRGERMEISTER

4. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Schutz der Strauch-Baum-Wallhecke Die festgesetzten Strauch-Baum-Wallhecken einschließlich der vorhandenen Überhälter sind zu erhalten. Das Bepflanzen der Strauch-Baum-Wallhecken mit nicht heimischen Arten ist unzulässig.
- Vorgartengestaltung Vorgärten (Bereiche zwischen Erschließungsfläche und Bebauung) sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Befestigung von Vorgärten bei notwendigen Zufahrten und Stellplätzen darf den notwendigen Umfang und mit wasserdurchlässigen Baustoffen erfolgen. Die Anlage von Kies- und Schottergärten ist ebenso allgemein unzulässig wie die Verwendung von Kunstrasen.
- Je Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang m Höhe von mindestens 12 cm anzupflanzen.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen direkt auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Als Versickerungsanlagen können Mulden und Rohrrigolen sowie Sick verwendet werden.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde vom 15.03.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet "westlich der Hauptstraße (L236), östlich der Norderstraße und nördlich der Westerstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



SATZUNG DER GEMEINDE SARZBÜTTEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7



Für das Gebiet: "westlich der Hauptstraße (L236), östlich der Norderstraße und nördlich der Westerstraße"

Verfahrensstand: Satzung März 2022

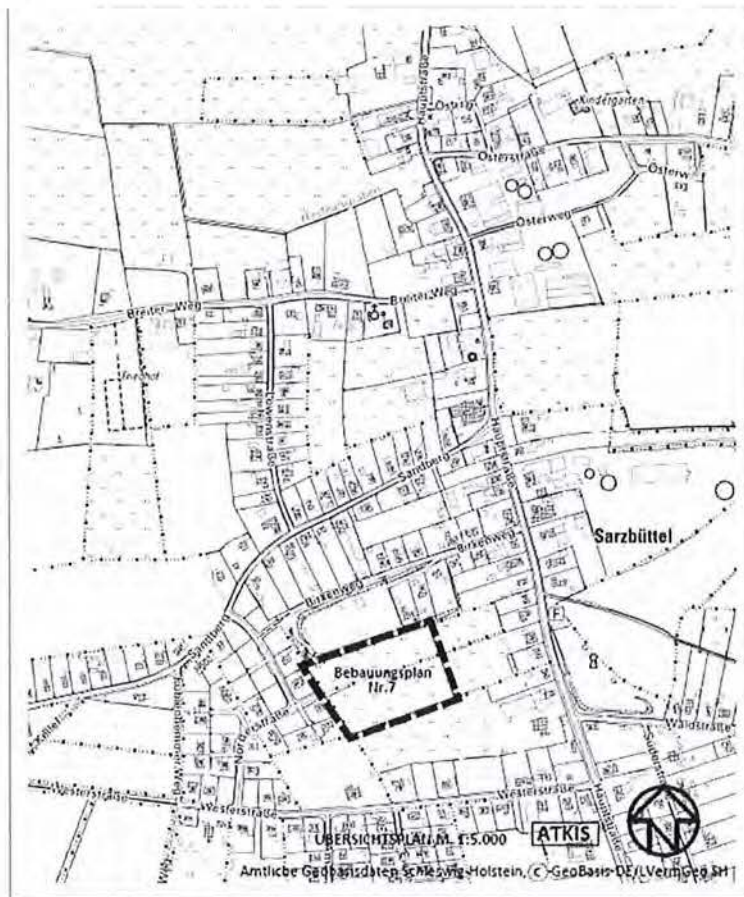
PLANUNGSGRUPPE
Dipl. Ing. Hermann Dirks
Stadt- und Landschaftsplanung
Loher Weg 4 • 25746 Heide
Tel.: 0481/893300 Fax: 0481/71091
info@planung-gruppe.de

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Sarzbüttel

Für das Gebiet:

„westlich der Hauptstraße (L236), östlich der Norderstraße und nördlich der
Westerstraße“



PLANUNGSGRUPPE
Dipl.-Ing. Hermann Dirks
Stadt- und Landschaftsplanung

Stand:

Satzung

Datum:

März 2022

Verfasser:

B.Sc. Marius Becker
Dipl. Bio. Nadine Waldheim



Inhaltsverzeichnis

1.	Übergeordnete Planungen	2
2.	Lage und Umfang des Plangebietes	2
3.	Notwendigkeit der Planaufstellung und Standortauswahl	3
4.	Planinhalte.....	7
5.	Verkehrerschließung und -anbindung	10
6.	Ruhender Verkehr	10
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	10
8.	Artenschutz	15
9.	Ver- und Entsorgung	16
9.1	Abwasserbeseitigung.....	16
9.2	Wasser	21
9.3	Elektrizität	21
9.4	Abfallbeseitigung	21
9.5	Telekommunikation	21
9.6	Feuerlöscheinrichtungen	21
10.	Denkmalschutz	21
11.	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	22
12.	Flächenbilanz.....	22
13.	Kosten.....	22
14.	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	24
	Quellen- und Literaturverzeichnis.....	26

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Kompensationsbedarf „Knick“ für den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Sarzbüttel.....	14
Tabelle 2: Flächenbilanzierung.....	22

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Übersicht der Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde Sarzbüttel.....	5
Abbildung 2: Übersicht der diskutierten Alternativflächen im Außenbereich.....	6

(bei Bedarf kann die Innenentwicklungspotenzialanalyse der Gemeinde Sarzbüttel beim Amt Mitteldithmarschen (Kontakt: Herr Blender, Tel.: 04832 9597 174, Mail: s.blender@mitteldithmarschen.de) angefordert werden)

1. Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan

Die maßgebliche raumplanerische Grundlage für die Bauleitplanung in der Gemeinde Sarzbüttel ist der am 13.07.2010 festgestellte und am 04.10.2010 in Kraft getretene LANDESENTWICKLUNGSPLAN SCHLESWIG-HOLSTEIN 2010 (LEP) in der Nachfolge des LANDESRAUMORDNUNGSPLANES SCHLESWIG-HOLSTEIN 1998 (LROPL).

Der LEP ordnet der Gemeinde Sarzbüttel keine zentralörtliche Funktion zu. Der nächstgelegene Zentralort ist die, als Unterzentrum *mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums* eingestufte, Stadt Meldorf im Südwesten sowie das Mittelzentrum Heide im Nordwesten. Innerhalb des Gemeindegebietes stellt der LEP Bereiche als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft und als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung dar.

Regionalplan

In der Fortschreibung des Regionalplanes aus dem Jahr 2005 für den Planungsraumes IV ist der Gemeinde keine zentralörtliche Funktion zugeordnet.

Die Osthälfte des Gemeindegebietes ist im Regionalplan als *Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung* gekennzeichnet. Zudem werden Bereiche im Osten und im Westen der Gemeinde als *Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft* dargestellt. Im Westen stellt der Regionalplan zusätzlich eine kleinere Fläche als Vorranggebiet für den Naturschutz dar.

Als Elemente der regionalen Infrastruktur sind die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Landesstraße 236 sowie die als im Südosten als Gemeindegrenze fungierende Bundesstraße 431 abgebildet.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sarzbüttel mit seinen Änderungen stellt den Plangeltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 7 als **Fläche für die Landwirtschaft** dar. Der Flächennutzungsplan wird im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Sarzbüttel erfolgt zeitgleich.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird die Fläche als **Allgemeines Wohngebiet -WA-** dargestellt. Durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sarzbüttel wird der Plangeltungsbereich dementsprechend als **Wohnbaufläche -W-** dargestellt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,4 ha und befindet sich südwestlich des Hauptsiedlungsbereiches der Gemeinde Sarzbüttel.

Begrenzt wird das Gebiet:

- im Norden durch die ehemalige Kiesgrube,
- im Osten und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Fläche,

- und im Westen durch die Grundstücke an der Norderstraße.

Das Gelände weist eine Höhenlage von ca. 7 m – ca. 8,5 m über NHN auf. Das Gelände fällt in Richtung Süden leicht ab.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und Standortauswahl

Mit Stand vom 31. Dezember 2020 lebten in der Gemeinde Sarzbüttel insgesamt 695 Einwohner. Sarzbüttel ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes Mitteldithmarschen mit Verwaltungssitz in Meldorf.

In Kapitel 3.6.1 *Wohnbauentwicklung in den Gemeinden* des Landesentwicklungsplans (LEP) von 2010 ist festgelegt, dass jede Gemeinde einen ihrer Möglichkeiten entsprechenden Beitrag zur Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur im Land leisten soll. Art und Umfang der Entwicklung sollen bedarfsgerecht und nach den gegebenen Voraussetzungen im Gemeindegebiet gestaltet sein. Für die Gemeinde Sarzbüttel ist im Regionalplan keine zentralörtliche Funktion oder eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion dargestellt.

Bis zur Aufstellung neuer Regionalpläne wird der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für Gemeinden in den ländlichen Räumen ohne zentralörtliche Funktion durch die Regelungen aus dem Landesentwicklungsplan definiert.

Durch die am 17. Dezember 2021 in Kraft getretene Fortschreibung des Landesentwicklungsplans ist der 31. Dezember 2020 der Stichtag, der für die Berechnung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens der Gemeinden zu Grunde gelegt wird.

Dementsprechend kann der Bestand von Wohneinheiten im Zeitraum zwischen 2022 und 2036 um 10 %, ausgehend vom Bestand des 31. Dezember 2020, erweitert werden. Diese Prozentangabe bezieht sich ausschließlich auf die Wohneinheiten und nicht auf die Einwohnerzahl, Gebäudeanzahl oder Siedlungsfläche.

Grundsätzlich ist die Innenentwicklung, also eine Verdichtung der bereits vorhandenen Baustrukturen anzustreben. Allerdings hat eine Untersuchung der Innenentwicklungspotenziale (vgl. Innenentwicklungspotenzialanalyse, 2016) gezeigt, dass diese nur sehr begrenzt vorhanden bzw. verfügbar sind. Die Ergebnisse der Innenentwicklungspotenzialanalyse wurden im Vorfeld zur vorliegenden Planung auf Aktualität hin überprüft. Insgesamt wurden ursprünglich 16 potentielle Bauflächen im Innenbereich identifiziert. Vor allem bei der Potenzialfläche III, die als Potentialfläche mit Baurecht ausgewiesen wurde, hat es seit der Analyse Veränderungen gegeben. Die Fläche bildet den zweiten Bauabschnitt des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinden und bietet Platz für 15 Baugrundstücke. Diese Grundstücke sind mittlerweile alle verkauft und zum größten Teil auch bereits bebaut worden, sodass weiterhin ein Bedarf nach neuen Wohnbaugrundstücken in Sarzbüttel besteht. An den übrigen Potenzialflächen in der Gemeinde hat sich seit Durchführung der Analyse im Jahr 2016 nichts verändert und es sind keine neuen Flächen hinzugekommen. Besonders die nicht gegebene Verfügbarkeit steht einer Innutzungnahme der Potenzialflächen entgegen.

Neben einer Untersuchung möglicher Potenzialflächen, wurde im Rahmen der Innenentwicklungspotenzialanalyse zudem der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für die Gemeinde ermittelt. Hier haben sich aber wie oben erwähnt signifikante Änderungen ergeben.

Der Wohnungsbestand der Gemeinde Sarzbüttel betrug am 31.12.2020 **351** Wohneinheiten (vgl. Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein). Dementsprechend ergibt sich für die Gemeinde ein theoretischer wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von **35** Wohneinheiten, die im Zeitraum von 2022 bis 2036 gebaut werden können. Auf diesen Rahmen sind die Baufertigstellungen sowie die Bebauungsplanreserven und die vorhandenen umsetzungsfähigen Innenentwicklungspotenziale anzurechnen.

Nach Angaben der Amtsverwaltung sind bis Mitte des Jahres 2021 insgesamt **drei** Wohneinheiten fertig gestellt worden, die entsprechend vom Entwicklungsrahmen abzuziehen sind. Diese Wohneinheiten sind alle innerhalb des Bebauungsplans Nr. 3 umgesetzt worden. Innerhalb des ersten Bauabschnitts verbleibt dadurch noch **eine** Bebauungsplanreserve. **Gleiches** gilt für den zweiten Bauabschnitt.

Weitere Bebauungsplanreserven befinden sich innerhalb des Bebauungsplans Nr. 2 mit seiner 1. Änderung. Hierfür sind noch **drei** Wohneinheiten vom Entwicklungsrahmen abzuziehen.

Zudem könnten auf der Potenzialfläche XV (vgl. Abb. 1) **zwei** weitere Grundstücke in Nutzung genommen werden.

Nach Berücksichtigung der genannten Fertigstellungen, Bebauungsplanreserven und Innenentwicklungspotenzialen sind insgesamt **acht** Wohneinheiten vom wohnbaulichen Entwicklungsrahmen abzuziehen, sodass von der Gemeinde noch **27** Wohneinheiten entwickelt werden können.

Mit Hilfe des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Sarzbüttel sollen auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche weitere Wohnbaugrundstücke entwickelt werden. Dort sollen **17** neue Baugrundstücke für den traditionellen Einfamilienhausbau geschaffen werden. Insgesamt steht dafür eine Fläche von ca. 1,4 ha zur Verfügung.

Die geplante Anzahl an Wohnbaugrundstücken liegt innerhalb des verbleibenden wohnbaulichen Entwicklungsrahmens von 27 Wohneinheiten. Die Gemeinde geht davon aus, dass sich ihre Annahme, dass auf ca. 10 % der Baugrundstücke die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten ausgeschöpft wird, auch für den vorliegenden Bebauungsplan bestätigen wird. Dies bedeutet, dass voraussichtlich 19 Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Diese Anzahl bewegt sich im Rahmen des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens und entspricht folglich den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes.

Standortalternativen

Die Gemeinde Sarzbüttel hat sich im Vorwege mit möglichen Standorten für das neue Wohngebiet auseinandergesetzt. Dabei bildete die Innenentwicklungspotenzialanalyse aus dem Jahr 2016 die Basis. Im Rahmen dieser Analyse wurden verschiedene Innenentwicklungspotenzial aufgezeigt.

Wie oben schon erwähnt hat es hier vor allem bei der Potenzialfläche III (Abb. 1) seitdem größerer Veränderungen gegeben, da die Grundstücke mittlerweile alle verkauft und größtenteils bebaut wurden.

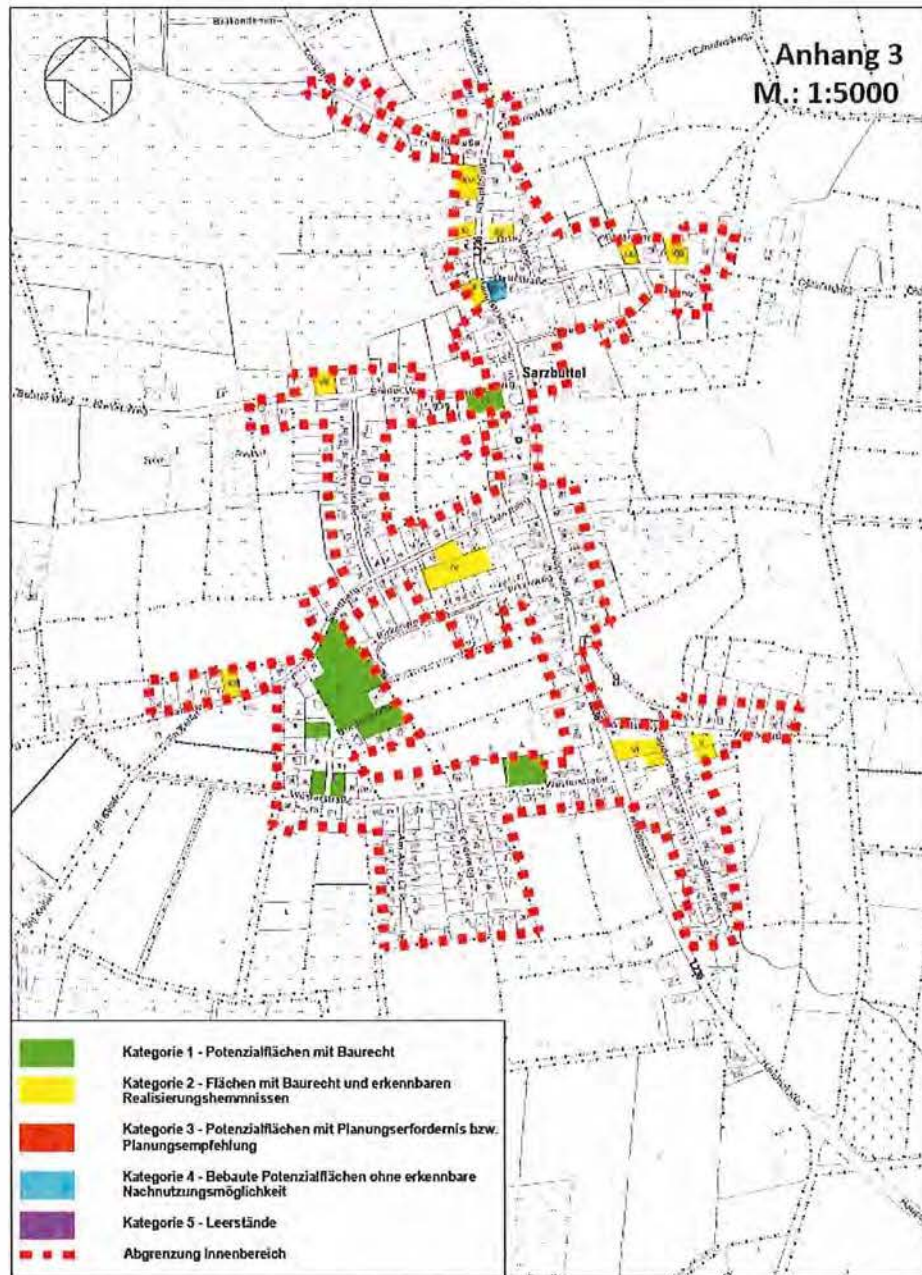


Abbildung 1: Übersicht der Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde Sarzbüttel

Für die Potenzialfläche I hat der Eigentümer erklärt, dass die Fläche für den Eigenbedarf vorgesehen ist. Bei der Potenzialfläche XV wäre zu prüfen, ob die Immissionen der angrenzenden Molkerei mit den Anforderungen an eine Wohnnutzung vereinbar sind.

Bei den weiteren Potenzialflächen haben die Realisierungshemmnisse weiterhin bestand. Zudem bietet keine der Potenzialflächen der Gemeinde ausreichend Platz um ein Wohngebiet in der hier geplanten Größe umzusetzen. Die Gemeinde Sarzbüttel hat sich daher dazu entschieden, mittels einer planungsrechtlichen Aufbereitung von Flächen neue Wohnbaugrundstücke zu entwickeln und den Interessenten zur Verfügung zu stellen.

Im Außenbereich sind ebenfalls verschiedene Flächen, die aus städtebaulicher Sicht in Frage kommen könnten diskutiert worden (Abb. 2). Alle drei Flächen schließen an den Innenbereich

an und würden zu einer gewissen Arrondierung des Siedlungskörpers der Gemeinde beitragen.

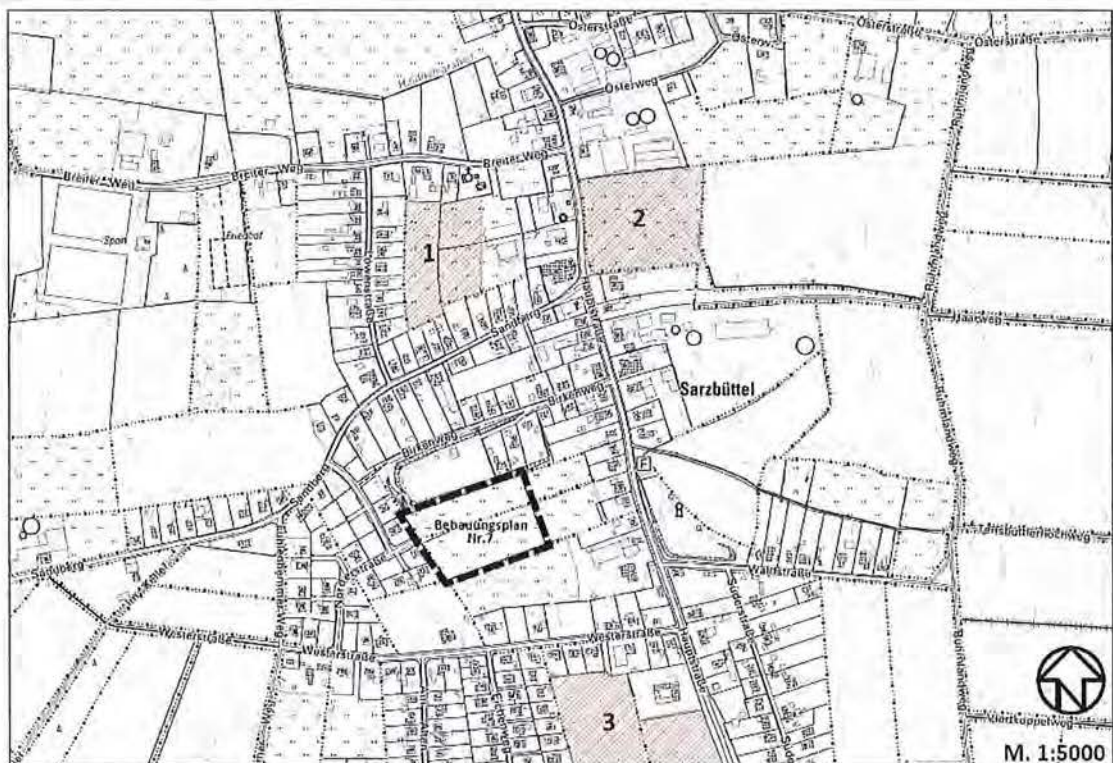


Abbildung 2: Übersicht der diskutierten Alternativflächen im Außenbereich

Die erste Fläche befindet sich zwischen der Hauptstraße und der Löwenstraße und grenzt unmittelbar an die dort ansässige Molkerei an. Hier müsste zunächst einmal überprüft werden, ob die Emissionen, die von der Molkerei ausgehen, mit gesunden Wohnverhältnissen vereinbar sind. Außerdem gibt es schon seit längerer Zeit das Bestreben der Molkerei den Betrieb auf dieser Fläche zu erweitern, sodass die Fläche für eine wohnbauliche Weiterentwicklung letztlich ausschied.

Die zweite Fläche liegt östlich der Hauptstraße, gegenüber der Molkerei, sodass die Emissionen auch für diese Fläche berücksichtigt werden müssten. Des Weiteren befinden sich in unmittelbarer Nähe der Fläche mehrere landwirtschaftliche Betriebe sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Somit ist auf dieser Fläche mit erhöhten Immissionsbelastungen zu rechnen, was sie für die Schaffung eines neuen Wohngebietes unattraktiv macht.

Die dritte Fläche, zwischen Hauptstraße und Eichenweg gelegen, ist der bevorzugte Standort für ein neues Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde, sodass auch diese Fläche für das neue Wohngebiet ausschied.

Die Fläche, auf welcher das neue Wohngebiet letztlich umgesetzt werden soll, bietet die Möglichkeit den Siedlungskörper im Zentrum zu verdichten. Hierfür wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 die Möglichkeit geschaffen an die geplante Straße anzuschließen und das Wohngebiet nach Osten hin zu erweitern. Da ein Teil der östlich an den Bebauungsplan Nr. 3 anschließenden Flächen nun verfügbar war, hat sich die Gemeinde dazu

entschieden, die damals bereits geplante Erweiterung in diesem Bereich mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 7 planungsrechtlich zu unterlagern. Perspektivisch kann auch das neue Wohngebiet nach Osten erweitert werden, um so eine geschlossene Bebauung bis hin zur Hauptstraße zu erreichen.

4. Planinhalte

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Sarzbüttel soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von **17** Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau schaffen.

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden in der **PLANZEICHNUNG – TEIL A** des vorliegenden Bebauungsplanes insgesamt als **Allgemeine Wohngebiete - WA** - festgesetzt. Die durchschnittliche Größe der zukünftigen Wohnbaugrundstücke beträgt ca. 700 m². Die verschiedenen vorgesehenen Grundstücksgrößen reichen von ca. 630 m² bis zu ca. 805 m².

Als maximal zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine **GRZ von 0,25** festgesetzt. Dieser Versiegelungsgrad entspricht in etwa dem des umgebenden Siedlungsbereiches; somit entsteht hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ein homogener Siedlungsbereich.

Die zulässige Zahl der **Vollgeschosse** als Höchstmaß wird mit **II** festgesetzt. So sollen aktuell nachgefragte Haustypen („Stadtvilla“ – „Toskana-Haus“) realisiert werden können. Für alle Baugrundstücke wird im Bebauungsplan eine **offene Bauweise** festgelegt. Auf allen Wohnbauflächen ist nur die Errichtung von Einzelhäusern zulässig. Durch diese Festsetzungen wird insgesamt der angestrebte Charakter eines „Einfamilienhaus-Gebietes“ planungsrechtlich unterlagert.

Für die Wohnbaugrundstücke wird eine maximal zulässige Anzahl von je **zwei Wohneinheiten** festgesetzt. So kann der für das Plangebiet angestrebte Charakter eines Einfamilienhaus-Gebietes sichergestellt werden, während gleichzeitig auch ein familiäres Mehrgenerationenhaus, das üblicherweise zwei Wohnungen hat, ermöglicht wird. Zudem soll eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, die der Umgebung widerspricht, unterbunden werden.

Festgesetzte **Baugrenzen** bilden „Baufenster“, in denen Hauptgebäude platziert werden können und führen die künftige Bebauung entlang der Erschließungsstraße.

Die Erschließung des Wohngebietes soll über eine neu herzurichtende Wohnstraße erfolgen. Zur Flächensicherung sieht der Bebauungsplan dafür öffentliche **Straßenverkehrsflächen** vor. Als Erschließungsstraße ist eine insgesamt 7 m breite Wohnstraße für den Mischverkehr (Straßenschnitt A – A) vorgesehen. Die Straße wird ringförmig durch das Wohngebiet verlaufen, sodass man ohne zu wenden in die Straße hinein oder heraus fahren kann. Im Nordosten kann die Straße im Falle einer zukünftigen Erweiterung des Wohngebietes fortgeführt werden. Der Anschluss der Wohnstraße an das Straßenverkehrsnetz erfolgt im Westen über die Norderstraße.

An der Nord-, Süd- und Westseite des Plangebietes befinden sich Knickstrukturen. Diese werden naturschutzrechtlich faktisch „entwidmet“ und als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Strauch-Baum-Wallhecke festgesetzt. Als solche sind sie zu erhalten und zu pflegen und dienen gleichzeitig als optische Abgrenzung sowie als Lebensraum für Flora und Fauna.

Im **TEXT - TEIL B** des Bebauungsplanes werden unter **Pkt. 1 - Art der baulichen Nutzung** innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommens sind diese mit der für den Gesamtbereich angestrebten hohen Wohnqualität nicht vereinbar. Die vorgesehenen Erschließungsflächen sind für die Aufnahme des aus diesen Nutzungen gegebenenfalls resultierenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens nicht ausgelegt.

Gartenbaubetriebe sind in der Regel mit hohem Flächenverbrauch verbunden, der mit der vorgesehenen wohnbaulichen Entwicklung des Gesamtbereiches nicht in Einklang zu bringen ist. Tankstellen verursachen zudem störende Emissionen, die gleichfalls nicht mit dem künftigen Charakter des Plangebietes zur Deckung zu bringen sind.

Unter **Pkt. 2 – Höhe baulicher Anlagen** werden Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (Rohbau) werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO für sämtliche Baugrundstücke mit max. 0,6 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen öffentlichen Erschließungsfläche festgesetzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf eine Höhe von 9,0 m über Oberkante der Erdgeschossfußböden (Rohbau) begrenzt.

Durch diese Festsetzungen werden umfeldverträgliche Höhenentwicklungen der künftigen Gebäude sichergestellt.

Unter **Pkt. 3 - Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen** nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 4 LBO werden verschiedene Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen.

Es wird festgesetzt, dass die Außenwandgestaltung der Gebäude überwiegend mit Verblendmauerwerk, Putz oder Holz erfolgen muss. Teilflächen können auch mit anderen Materialien gestaltet werden. Wintergärten und Windfänge sind zudem auch in Metall- oder Kunststoffbauweise zulässig.

Als Dachformen werden Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Zelt-, oder Pultdächer sowie Vegetationsdächer zugelassen. Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer sind mit einer Dachneigung

zwischen 30 und 48 Grad zulässig. Die übrigen Formen sind mit einer Neigung zwischen 15 und 35 Grad zulässig. Für untergeordnete Dächer ist eine Neigung von maximal 75 Grad und für Dächer von Wintergärten und Windfängen eine Neigung von maximal 15 Grad zulässig. Für die Dacheindeckung werden Pfannen-, Schiefer- oder Metallpfalzeindeckungen sowie Vegetationsdächer und flächige Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zugelassen.

Hier ist darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet im Bereich einer militärischen Jettieffflugstrecke liegt. Bei der Installation von Photovoltaikanlagen ist daher darauf zu achten, dass eine Blendung der Flugzeugführer auszuschließen/zu minimieren ist.

Für Garagen sind dieselben Außenwandgestaltungen wie für die Hauptgebäude zulässig. Carports sind ausschließlich in Holzbauweise zu errichten. Die Dachneigung ist bis maximal 30 Grad oder wenn sie der des Hauptgebäudes entspricht zulässig.

Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von 30 m³ umbauten Raum und einer maximalen Firsthöhe von 2,75 m zulässig und unterliegen keinen gestalterischen Festsetzungen.

Weiterhin wird festgesetzt, dass als Abgrenzung der Baugrundstücke zu den Erschließungsflächen nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über der Oberkannte der Erschließungsfläche zulässig sind.

Auf den Baugrundstücken sind außerdem jeweils mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit herzurichten.

Die Festsetzungen sollen insgesamt für ein charakteristisches Einfamilienhausgebiet und eine optische Anpassung an die angrenzende Bebauung sorgen und den zukünftigen Eigentümern dennoch ein gewisses Maß an gestalterischem Spielraum für ihr Eigenheim überlassen.

Unter Pkt. 4 – Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird unter Pkt. 4.1 zuerst festgesetzt, dass die Strauch-Baum-Wallhecken einschließlich der vorhandenen Überhälter zu erhalten sind und dass das Bepflanzen mit nicht heimischen Arten unzulässig ist.

Hierdurch wird ein dauerhafter Erhalt vorhandener Strukturen ermöglicht.

Für die Vorgärten wird unter Pkt. 4.2 festgelegt, dass diese als Grünflächen anzulegen und zu erhalten sind. Zudem darf die Befestigung von Vorgartenflächen für notwendige Zufahrten und Stellplätze nur im nötigen Umfang und mit wasserdurchlässigen Baustoffen erfolgen. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten ist ebenso allgemein unzulässig wie die Verwendung von Kunstrasen.

Außerdem wird festgesetzt, dass auf jedem Baugrundstück mindestens ein heimischer Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm bei einem Meter Stammhöhe zu pflanzen ist (Pkt. 4.3).

Diese Festsetzungen dienen in erster Linie der Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes. Darüber hinaus wird so eine ausreichende Begrünung des Plangebietes sichergestellt, die regelmäßig der notwendigen Vielfalt der Natur dient.

Unter Pkt. 4.4 wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen direkt auf den Grundstücken zu versickern ist. Als Versickerungsanlagen können Mulden und Rohrrigolen sowie Sickerschächte verwendet werden.

5. Verkehrserschließung und -anbindung

Die äußere Erschließung des Plangeltungsbereiches an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz erfolgt durch Anbindung an die Norderstraße. Diese führt in nördlicher Richtung auf die Straße Sandberg und in südlicher Richtung auf die Westerstraße. Von den beiden Straßen aus erreicht man in östlicher Richtung die Hauptstraße (L236), über die man in nördlicher Richtung die Gemeinde Nordhastedt und in südlicher die Bundesstraße 431 erreicht.

Die innere Erschließung wird durch eine neu anzulegende Straße sichergestellt. Diese schließt an der westlichen Grenze des Plangebietes an die im Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde vorgesehene Anschlussstelle der Norderstraße an. Die Straße wird ringförmig angelegt, um auf eine Wendeanlage verzichten zu können.

Die Profilierung der Straße (Schnitte A - A) mit einer Bruttobreite von 7,00 m orientiert sich am Wohnwegtyp 1.1, Bild 25 (empfohlene Querschnitte für die typische Entwurfsituation „Wohnweg“) der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Für diese neu herzustellende Straße ist durchgehend von einer Entwurfsgeschwindigkeit von maximal 30 km/h auszugehen.

Alle Baugrundstücke werden **direkt** an öffentliche Verkehrsflächen angebunden.

6. Ruhender Verkehr

Der Plangeltungsbereich umfasst 17 Baugrundstücke. Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzurichten. Daher wird festgesetzt, dass auf jedem Baugrundstück zwei Stellplätze pro Wohneinheit herzurichten sind.

Den einschlägigen fachlichen Rahmenbedingungen folgend sind in geplanten Baugebieten ohne private Stellplatzdefizite in der Regel eine Parkmöglichkeit im (öffentlichen) Bereich für etwa 3 - 6 Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Bei insgesamt 17 Grundstücke mit einer erwarteten Anzahl von max. 19 Wohneinheiten wird somit die Schaffung von 4 zusätzlichen Besucherparkplätzen notwendig. Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze werden im Verlauf der neu herzustellenden Erschließungsstraße im Längsverlauf angeordnet.

Der zu erwartende Bedarf an öffentlichen Parkflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Sarzbüttel ist somit abgedeckt.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Sarzbüttel für das Gebiet: „westlich der Hauptstraße (L236), östlich der Norderstraße und nördlich der Westerstraße“ wird gemäß § 13b BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt; er dient der Einbeziehung von Außenbereichsflächen zum Zwecke der Wohnnutzung. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 BauGB entbindet die Gemeinde von der Verpflichtung

zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 BauGB.

Im gesonderten ARTENSCHUTZRECHTLICHEN FACHBEITRAG wird gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG geprüft, ob durch die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Sarzbüttel Verstöße gegen die Verbotstatbestände der Tötung, der Zerstörung oder der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und der erheblichen Störung von besonders oder streng geschützten Tierarten ausgelöst werden oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen werden bzw. ihre Standorte beschädigt oder zerstört werden. Weiterhin ist zu prüfen, ob gegebenenfalls artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen sind.

Planerische Vorgaben und Ziele anderer Fachplanungen

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan ist ein Instrument auf der Ebene der Städte und Gemeinden und stellt den Handlungsrahmen mit entsprechenden Maßnahmen für die beabsichtigte Siedlungsentwicklung, die unbebaute Flur sowie Wald- und Naturschutzflächen dar. Er orientiert sich an den §§ 1, 2 und 11 BNatSchG. Sie konkretisieren die Landschaftsrahmenplan flächengenaue und bilden die Grundlage für deren Erstellung.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Sarzbüttel aus dem Jahr 2002 stellt die Fläche des Plangebietes in der Karte „Bestand“ als landwirtschaftliche Nutzfläche – Grünland dar. An der westlichen, nördlichen und südlichen Grenze des Plangeltungsbereiches sind Knickstrukturen verzeichnet, eine weitere Knickstruktur mittig durch das Plangebiet verlaufend in Ost-West-Richtung. Die Fläche westlich der überplanten Fläche wird als „Neubaugebiet“ abgebildet, die Fläche nördlich als „Sonstige Grünfläche“. Ca. 140 m westlich vom Plangeltungsbereich ist eine Waldfläche und eine Salzwiese verzeichnet. In der Karte Planung ist die überplante Fläche als „Mittelfristige Siedlungserweiterung“ dargestellt. Die weiteren Strukturen der Bestandskarte bleiben erhalten. Entsprechend folgt die vorliegende Planung dem aktuellen Landschaftsplan.

Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft (§21-§30 BNatSchG, LNatSchG, LWaldG)

Im Untersuchungsgebiet befinden sich Knickstrukturen, die nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG als gesetzlich geschützte Biotope anzusprechen sind. Die Knicks wiesen unterschiedlich stark ausgeprägte Überhälter (zumeist Stieleichen, Brusthöhendurchmesser -BHD- bis zu 90 cm) sowie Gehölz in Form von zumeist Weißdorn, Holunder und jungen Stieleiche und Birken auf.

Im weiteren Umgebungsbereich des Plangebietes findet sich, wie bereits beim Landschaftsplan aufgezeigt, eine Waldfläche. Diese ist ca. 140 m in östlicher Richtung entfernt und liegt damit außerhalb des nach § 24 LWaldG zu beachtenden Abstandes von 30 m. Aufgrund der Entfernung wird die Waldfläche von der Planung nicht tangiert.

Plangebiet

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,4 ha und befindet sich mittig im Siedlungsbereich der Gemeinde Sarzbüttel. Das Gebiet wird im Norden durch das Gelände einer

ehemaligen Kiesgrube, die sich heute als Grünfläche mit Spielplatz darstellt, begrenzt. Östlich und südlich des Plangeltungsbereiches schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Westlich neben dem Plangebiet liegt die Wohnbebauung der Norderstraße.

Das Plangebiet wurde am 09.11.2021 begangen. Die Fläche des Plangebiets besteht aus einer Grünlandfläche mit Pferdebeweidung, welche nördlich, südlich und westlich von Knicks umrandet ist und mittig in West-Ost Richtung von einem Knick durchzogen ist.

Der Knick an der südlichen Plangebietsgrenze soll entwidmet werden und als „Strauch-Baum-Wallhecke“ festgesetzt werden und somit weiterhin unverändert als Lebensraum zur Verfügung stehen, allerdings ohne den Biotopschutz und die Vorgabe, einen 3 m Schutzstreifen beidseitig des Wallkörpers einzuhalten.

Der Südknick war im östlichen Bereich mit zwei ausgeprägten Stieleiche-Überhängen bewachsen (Brusthöhendurchmesser (BHD) 60 cm und 95 cm). Jüngere Stieleiche-Überhänger im westlichen Bereich wiesen einen BHD von 20-30 cm auf. Die Gehölzschicht setzte sich vor allem aus Weißdorn, Schlehen und jungen, selbstausgesäten Stieleichen zusammen, im Westen wuchsen einige Spätblühende Traubenkirschen.

Der Knick an der Nordgrenze des Plangebietes ist ebenfalls zur Entwidmung vorgesehen und soll ebenfalls als „Strauch-Baum-Wallhecke“ erhalten werden. Im östlichen Bereich dieses Knicks wuchs ein Überhänger (Bergahorn, BHD 60 cm). Weiterhin wies der Knick einen sehr dichten Gehölzbewuchs auf, stark dominiert durch Weißdorn und Holunder. Ganz im Westen fand sich ein weiterer Bergahorn (BHD 30 cm) auf diesem Knick.

Auf dem zur Entfernung vorgesehene Knick zwischen Flurstück 260 und 16 waren vier ältere Stieleichen-Überhänger (BHD 50-65 cm) und ein Jüngerer (BHD 30 cm) vorhanden. Die Gehölzschicht zeichnete sich hier überwiegend durch junge Birken und Spätblühende Traubenkirsche und mäßig Bewuchs von Weißdorn und Holunder aus.

Der Knick, welcher westlich ans Plangebiet grenzt, soll ebenfalls entwidmet werden und z. T. durchbrochen werden (auf Höhe des bereits vorhandenen Verkehrsweges), um eine Zufahrt zum Plangeltungsbereich zu schaffen. Auf diesem Knick fanden sich zwei Birken (BHD 35 cm), junge Eichen, Spätblühende Traubenkirsche und nichtheimische Ziergehölze. An diesem Knick war auf der Wallkrone ein Zaun gesetzt.

Die Knickstrukturen sind nach § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 LNatSchG von besonderer Bedeutung für die Biodiversität und die kulturelle Identität des Landes und stellen ein gesetzlich geschütztes Biotop dar.

Planung

Innerhalb des Plangeltungsbereichs ist die Erschließung von 17 Wohnbaugrundstücken und der Neubau von Einfamilienhäusern geplant.

An der Westseite des Plangebiets ist für die Neuanlage einer Straßenverkehrsfläche und die Zufahrt zum Plangebiet ein Knickdurchbruch von 10 m geplant und die Entwidmung des verbleibenden hier verlaufenden Knicks. Knicks welche an der Nord- und Südgrenze des Plangebietes verlaufen sollen ebenfalls entwidmet werden. Diese zu entwidmenden Knicks werden als „Strauch-Baum-Wallhecke“ festgesetzt und stehen weiterhin unverändert als Lebensraum zur Verfügung. Die Entfernung eines Knicks, welcher mittig in West-Ost-Richtung durchs Plangebiet verläuft, ist unumgänglich, um Platz für die geplanten Baugrundstücke und die Verkehrsflächen zu schaffen. Eine Planung der Wohnbaugrundstücke unter Er-

haltung und Entwidmung dieses Knicks ist aus Erschließungsgründen sowie der Verkehrsführung nicht möglich. Sowohl die Knickentfernungen als auch die Knickentwidmungen sind kompensationsbedürftige und seitens der UNB genehmigungspflichtige Vorgänge. Die entsprechenden Unterlagen (Antrag und Verzeichnis des Ersatzknicks) werden der UNB zeitnah vorgelegt.

Die anderen Knickstrukturen werden nicht verändert und bleiben nach der Entwidmung als Strauch-Baum-Wallhecke erhalten. Die Entwidmung der Knicks ist notwendig, da aufgrund der zukünftigen Wohnnutzung, diese Knickstrukturen nicht ausreichend vor Beeinträchtigungen geschützt werden können. Die Knicks werden daher naturschutzrechtlich entwidmet und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15b BauGB als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Strauch-Baum-Wallhecken festgesetzt. Im Rahmen der vorliegenden Planung ist dementsprechend ein externer Ausgleich gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des MELUR (2017) zu leisten. Hierdurch wird gewährleistet, dass die möglichen Beeinträchtigungen der Knickfunktion an anderer Stelle ausgeglichen werden und folglich die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes insgesamt bewahrt wird. Die entwidmeten Knickstrukturen können somit zukünftig ohne Einschränkung der für Knicks geltenden Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen erhalten bleiben. Im Textteil Teil B unter Pkt. 4.1 sind Festsetzungen zum Schutz der Strauch-Baum-Wallhecken verbindlich geregelt worden. Demnach sind die entwidmeten Knicks, die im Bebauungsplan als Strauch-Baum-Wallhecken festgesetzt sind, einschließlich der vorhandenen Überhälter zu erhalten. Das Bepflanzen der Strauch-, Baum- und Wallhecken mit nicht heimischen Arten ist unzulässig.

Die geplanten Knickentwidmungen im Plangebiet sind im Verhältnis 1:1 und die Knickbeseitigungen im Plangebiet sind in einem Verhältnis von 1:2 gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des MELUR (2017) auszugleichen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bezüglich der Knickstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches ist Tabelle 1 zu entnehmen. Insgesamt sind **706 m Knick zu kompensieren** (Tab.1).

Tabelle 1: Kompensationsbedarf „Knick“ für den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Sarzbüttel.

Überplanung "Knick"	Länge	Faktor	Kompensationsbedarf	Anrechenbarkeit zum Kompensationsbedarf	Σ
Entwidmung					
Südknick	135 m	1	135 m		
Nordknick	160 m	1	160 m		
Westknick (Gesamt- länge: 99 m)	89 m	1	89 m		
Entfernung					
Knick zw. Flur- stück 260 und 16	151 m	2	302 m		
Westknick	10 m	2	20 m		
	Kompensationsbedarf "Knick"				706 m
	– Anrechenbarkeit zum Kompensationsbedarf				– 0 m
	= Summe Kompensationsbedarf "Knick"				706 m

AusgleichsmaßnahmenKnickaustgleich:

Für den erforderlichen Ausgleich von 706 laufenden Knickmetern wird auf ein Knickökokonto zurückgegriffen. Dem Eingriff des B-Plans Nr. 7 der Gemeinde Sarzbüttel sollen 706 m Knickersatz des Knickökokontos mit dem Aktenzeichen 67.30.3-15/22 zugeordnet werden. Dieses Knickökokonto wird bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) Nordfriesland geführt. Der geplante Ausgleichsknick liegt wie der entwidmete Knick im Naturraum Geest, im Kreis Nordfriesland, in der Gemeinde Langenhorn, auf den Flurstücken 14/3, 17/3, 54 und 65 der Flur 32 sowie auf den Flurstücken 28 der Flur 31, Gemarkung Langenhorn.

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Um die Eignung der nicht überbauten Flächen in dem Allgemeinen Wohngebiet weiterhin als Teilhabitate für Flora und Fauna aufrecht zu erhalten, wird unter Punkt 4.2. des Teil B (Text) festgesetzt, dass **die Anlage von Kies- und Schottengärten und die Verwendung von Kunstrasen allgemein unzulässig** ist. Vorgärten sind als Grünflächen anzulegen und nicht überbaute Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen. Der aktuelle Trend zu dieser „Vorgartengestaltung“ ist sehr kritisch zu sehen. Zum einen ergeben sich negative kleinklimatische Wirkungen dadurch, dass sich Steingärten im Sommer stärker als naturnahe Gärten aufheizen („Hitzeinseln“) und die in den Steinen gespeicherte Wärme in der Nacht wieder abgeben und nicht nur der Abkühlung entgegenwirken, sondern einen zusätzlichen Temperaturanstieg fördern. Weiterhin führt die Steinabdeckung zu einer gestörten Bodenfunktion und einem gestörten Wasserhaushalt, im Besonderen wenn wasserundurchlässige Folien unter den Steinen verlegt sind. Solche Flächen kommen einem stark versiegeltem Boden nahe. Mit wasserundurchlässigen Folien gestaltete Steingärten kann nicht nur der Niederschlag in diesen Bereich nicht mehr im Boden versickern, um dem Grundwasser zugeführt zu werden, Starkregenereignissen können hier schnell zu Überschwemmungen führen. Auch die Gestaltung mit wasserdurchlässiger Folie ist problematisch, da diese Fläche

für Tiere (vor allem Insekten), die darauf angewiesen sind sich in den Boden zu vergraben (Überwinterung etc.) faktisch als versiegelter Boden gelten. Zusätzlich bieten begrünte und bepflanzte (Vor)gärten (im Gegensatz zu vegetationsfreien bzw. -armen Kiesgärten) für die heimische Fauna Lebens- und Fortpflanzungsraum sowie Nahrungshabitate und können somit im gewissen Maße zum Erhalt der Artenvielfalt beitragen. Oftmals sind naturnah gestaltete Gärten in Städten und Kommunen ein letzter Rückzugsort für viele Insekten- und andere Tierarten. Aufgrund dieser gravierenden Auswirkungen auf zahlreiche Umweltkomponenten sind Stein-, Kies- bzw. Schottergärten insgesamt betrachtet als sehr problematisch anzusehen und die weitere Ausbreitung dieses „Trends“ zu unterbinden.

Weiterhin wird festgesetzt, dass pro Grundstück ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist (Mindestqualität 12 cm Stammumfang in 1 m Höhe), um den Verlust der Gehölze, welche im Zuge der Knickentfernung anfallen, zu verringern.

8. Artenschutz

Die Betrachtung des Artenschutzes erfolgt gesondert im eigentständigen Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Sarzbüttel.

Es wird gem. § 44 BNatSchG geprüft, ob durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Sarzbüttel artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden. Betrachtet werden alle artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sowie alle „europäischen Vogelarten“ im Sinne der Vogelschutzrichtlinie, die potentiell im Plangeltungsbereich vorkommen können.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zum folgenden Ergebnis:

Die artenschutzrechtliche Prüfung für den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Sarzbüttel „westlich der Hauptstraße (L 236), östlich der Norderstraße und nördlich der Westerstraße“ hat ergeben, dass durch das Planvorhaben Brutvögel potentiell betroffen sind. Das Plangebiet weist aufgrund des Baum- und Gehölzbestandes, grundsätzlich Brutmöglichkeiten für Gehölzfreibrüter auf. An den teilweise krautig dicht bewachsenen Knickwallflanken sind Brutplatzpotentiale für versteckt brütende Bodenbrüter vorhanden. Im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens wird ein Knick, welcher mittig durchs Plangebiet in Ost-West-Richtung verläuft inkl. des Gehölzbestandes entfernt, weiterhin ist ein Knickdurchbruch an der westlich ans Plangebiet grenzende Knickstruktur nicht zu verhindern, um die Zufahrt zu ermöglichen. Weitere Knickstrukturen im Norden und Süden des Plangebietes werden entwidmet und bleiben als „Strauch-Baum-Wallhecke“ weiterhin als Lebensraum erhalten. Diese Eingriffe dürfen nur mit einer Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden. (siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Sarzbüttel, Kapitel 7.2).

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG sicher ausschließen zu können, ist eine Bauzeitenregelung für die Knickentfernung einzuhalten. Diese Arbeiten haben nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vogelschutzzeit (01.03-30.09.) stattzufinden. Entsprechend sind die Knickentfernungen zwischen 01.10. bis zum 28./29.02.vorzunehmen.

Es sind im Umgebungsbereich ausreichend Ausweichquartiere (Brutplatzpotentiale und Nahrungshabitatpotentiale) für die Avifauna vorhanden, weshalb die Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten trotz Eingriff im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Für die zu entfernenden Knickstrukturen ist eine Kompensation erforderlich (siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Sarzbüttel, Kapitel 7.2).

Durch die Umsetzung des Planvorhabens werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst, sofern die entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen in Form von der gesetzlich vorgeschriebenen Vogelschutzzeit bei der Knickentfernung berücksichtigt werden.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser (Ingenieurbüro Bornholdt)

Die Gemeinde Sarzbüttel verfügt zur Abwasserbeseitigung über eine Mischwasserkanalisation und eine Teichkläranlage. Die Mischwasserkanalisation wurde im Laufe der Jahre immer wieder durch Wohngebiete erweitert, die im Trennsystem entwässert werden. Auch für die Entwässerung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist ein Trennsystem vorgesehen.

Das Schmutzwasser aus dem neuen Baugebiet soll an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Baugebiet Nr. 3 „Norderstraße“ abgegeben und damit letztendlich der Teichkläranlage in Sarzbüttel zugeführt werden.

Niederschlagswasser

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

Aus diesem Anlass wurde zunächst durch das *Ingenieurbüro Neumann* aus Eckernförde eine Baugrunduntersuchung des Plangebietes und anschließend, auf Grundlage dieser, eine Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz durch das *Ingenieurbüro Bornholdt* aus Albersdorf durchgeführt.

Die Baugrunduntersuchung hat ergeben, dass der Boden im gesamten Geltungsbereich versickerungsfähig ist. Daher ist das Regenwasser durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung dezentral auf den jeweiligen Baugrundstücken abzuführen.

Abwasserbeseitigung / Nachweis nach A-RW1 (Ingenieurbüro Bornholdt)

Bezüglich der Regenwasserentsorgung soll zunächst untersucht werden ob eine dezentrale Versickerung auf den 17 geplanten Grundstücken möglich ist.

Mit Datum vom 09.08.2021 wurde von der Peter Neumann Baugrunduntersuchung GmbH eine Baugrundbeurteilung erstellt.

Aus der Ansprache der Bohrprofile ergibt sich folgender Schichtenaufbau:

„Aus den aufgetragenen Bohrprofilen ist ersichtlich, dass unter 0,30 – 0,50 mächtigen Mutterböden durchgehend bis zur Endteufe gewachsenen Sande anstehen. Bei den gewachsenen Sanden handelt es sich größtenteils um Feinsande mit unterschiedlichen Anteilen der übrigen Siebkornfraktionen“.

Grundwasser wurde in Tiefen von 5,40 m bis 5,70 m unter Gelände angetroffen.

Der K_f -Wert der Feinsande wurde mit der Methode nach USBR aus den Sieblinien der einzelnen Bohrpunkte bestimmt und schwankt zwischen $2,1 \cdot 10^{-5}$ m/s und $8,4 \cdot 10^{-5}$ m/s. Die dezentrale Versickerung der Niederschlagsabflüsse auf den Grundstücken ist somit möglich und wird im Bebauungsplan festgesetzt. Als Versickerungsanlage können neben Mulden und Rohrrigolen auch Sickerschächte gewählt werden.

Der Niederschlagsabfluss von den öffentlichen Verkehrsflächen wird mit einem Regenwasserkanal gesammelt und an den vorhandenen Vorflutkanal DN 300 B in der Norderstraße (B-Plan Nr. 3) abgegeben. Die hydraulische Leistungsfähigkeit dieses Kanales reicht für die zusätzlichen Abflüsse von den Verkehrsflächen des B-Planes Nr. 7 aus.

Die derzeitige Entwässerung der landwirtschaftlich genutzten Weide stellt sich wie folgt dar: Die Niederschlagsanteile, die nicht durch Verdunstung und Pflanzenverbrauch verloren gehen, versickern komplett in den Grundwasserleiter.

Für das Baugebiet ist nun folgende Regenwasserentsorgung vorgesehen:

1. Dezentrale Versickerung der Niederschlagsabflüsse auf den Baugrundstücken.
2. Ableitung der Niederschlagsabflüsse von den Verkehrsflächen in den Regenwasserkanal in der Norderstraße.

In der Berechnung nach A-RW 1 auf den folgenden Seiten ist:

Fläche Teilgebiet: Gesamtfläche des Bebauungsplanes = 1,417 ha

Nicht versiegelte Fläche: Gesamtfläche - Fläche 1 bis 4 =

$1,417 - 0,238 - 0,119 - 0,119 - 0,209 = 0,732$ ha

Fläche 1, Steildach = Hausdächer, die an eine Versickerungsanlage angeschlossen sind: 17 Grundstücke $\times 140 \text{ m}^2 = 0,238$ ha

Fläche 2, Flachdach = Nebengebäude, die an eine Versickerungsanlage angeschlossen sind: 50 % der Hausdächer = 0,119 ha

Fläche 3, Pflaster mit offenen Fugen = private gepflasterte Flächen, die an eine Versickerungsanlage angeschlossen sind: 50 % der Hausdächer = 0,119 ha

Fläche 4, Pflaster mit dichten Fugen = öffentliche Verkehrsflächen, die an den Regenwasserkanal in der Norderstraße angeschlossen sind: 0,209 ha

Wie der Programmausdruck „Wasserhaushaltsbilanz Teileinzugsgebiet“ auf den folgenden Seiten zeigt, sind für den Fall 1 die Kriterien für „Abfluss“, „Versickerung“ und „Verdunstung“ nicht eingehalten. Dies liegt in dem Umstand begründet, dass mehr als 5% des Niederschlagsabflusses aus dem Baugebiet abgeleitet werden und dass voraussichtlich hauptsächlich „geschlossene“ Versickerungsanlagen (Rohrrigolen und Versickerungsschächte) auf den Privatgrundstücken entstehen werden.

Für den Fall 2 sind alle Kriterien eingehalten.

Ein noch besseres Ergebnis ist auf Grund der Tatsache, dass im Baugebiet die Art der Versickerung nicht vorgeschrieben werden soll, nicht zu erwarten.

Wasserhaushaltsbilanz Teileinzugsgebiet

Teileinzugsgebiet: 1

Einzugsgebiet: B-Plan Nr 7

Naturraum: Geest

Landkreis/Region: Dithmarschen Ost (G-3)

Größe: 1,417 ha

Potentiell naturnaher Referenzzustand des Teileinzugsgebietes

Größe der Fläche: 1,417 ha

a-g-v-Werte: a: 1,20 % 0,017 ha g: 44,60 % 0,632 ha v: 54,20 % 0,768 ha

Nicht versiegelte (natürliche) Fläche im veränderten Zustand

Größe der Fläche: 0,732 ha

a-g-v-Werte: a: 1,20 % 0,009 ha g: 44,60 % 0,326 ha v: 54,20 % 0,397 ha

Teilfläche Nr. 1:

Flächentyp: Steildach

Größe der Teilfläche: 0,238 ha

a-g-v-Werte: a: 85,00 % 0,202 ha g: 0,00 % 0,000 ha v: 15,00 % 0,036 ha

Maßnahme: Rohr-/Rigolenversickerung

a-g-v-Werte: a: 0,00 % 0,000 ha g: 100,00 % 0,202 ha v: 0,00 % 0,000 ha

Teilfläche Nr. 2:

Flächentyp: Flachdach

Größe der Teilfläche: 0,119 ha

a-g-v-Werte: *a: 75,00 % 0,089 ha g: 0,00 % 0,000 ha v: 25,00 % 0,030 ha*

Maßnahme: *Flächenversickerung*
a-g-v-Werte: *a: 0,00 % 0,000 ha g: 83,00 % 0,074 ha v: 17,00 % 0,015 ha*

Teilfläche Nr. 3:

Flächentyp: *Pflaster mit offenen Fugen*
Größe der Teilfläche: *0,119 ha*
a-g-v-Werte: *a: 35,00 % 0,042 ha g: 50,00 % 0,060 ha v: 15,00 % 0,018 ha*

Maßnahme: *Schachtversickerung*
a-g-v-Werte: *a: 0,00 % 0,000 ha g: 100,00 % 0,042 ha v: 0,00 % 0,000 ha*

Teilfläche Nr. 4:

Flächentyp: *Pflaster mit dichten Fugen*
Größe der Teilfläche: *0,209 ha*
a-g-v-Werte: *a: 70,00 % 0,146 ha g: 0,00 % 0,000 ha v: 30,00 % 0,063 ha*

Maßnahme: *Ableitung (Kanalisation)*
a-g-v-Werte: *a: 100,00 % 0,146 ha g: 0,00 % 0,000 ha v: 0,00 % 0,000 ha*

Zusammenfassung

Schritt 1a: Nicht versiegelte (natürliche) Fläche im veränderten Zustand

Größe der Fläche: *0,732 ha*
a-g-v-Werte: *a: 1,20 % 0,009 ha g: 44,60 % 0,326 ha v: 54,20 % 0,397 ha*

Schritt 1b: Versiegelte Fläche im veränderten Zustand

Größe der Fläche: *0,685 ha*
a-g-v-Werte: *(a: 70,00 % 0,480 ha) g: 8,69 % 0,060 ha v: 21,31 % 0,146 ha*

*ha***Schritt 2: Maßnahmen für den abflussbildenden Anteil**

Größe der Fläche: 0,480 ha
 a-g-v-Werte: a: 30,51 % 0,146 ha g: 66,32 % 0,318 ha v: 3,16 % 0,015 ha

Summe veränderter Zustand

Größe der Fläche: 1,417 ha
 a-g-v-Werte: a: 10,94 % 0,155 ha g: 49,68 % 0,704 ha v: 39,37 % 0,558 ha

Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz: Fall 1

Zulässige Veränderung
 a-g-v-Werte: (+5%) a: 0,088 ha g: 0,703 ha v: 0,839 ha

Zulässige Veränderung
 a-g-v-Werte (-5%): a: 0,000 ha g: 0,561 ha v: 0,697 ha

Einhaltung
 der Grenzwerte: a: Änderung von +/- 5 % nicht eingehalten
 g: Änderung von +/- 5 % nicht eingehalten
 v: Änderung von +/- 5 % nicht eingehalten

Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz: Fall 2

Zulässige Veränderung
 a-g-v-Werte: (+15%) a: 0,230 ha g: 0,845 ha v: 0,981 ha

Zulässige Veränderung
 a-g-v-Werte (-15%): a: 0,000 ha g: 0,419 ha v: 0,555 ha

Einhaltung
 der Grenzwerte: a: Änderung von +/- 15 % eingehalten
 g: Änderung von +/- 15 % eingehalten
 v: Änderung von +/- 15 % eingehalten

Aufgestellt: Albersdorf, den 13.08.2021 Ru

9.2 Wasser

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes Süderdithmarschen.

9.3 Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt über Erdkabel durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG.

9.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt in geschlossenen Behältern über die zentrale Abfallbeseitigung. Die Abfallbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallbeseitigung des Kreises Dithmarschen (AWD) geregelt.

9.5 Telekommunikation

Im Bereich der Straßen und Wege sind zum Zeitpunkt der Erschließung Telekommunikationskabel als Erdkabel auszulegen.

9.6 Feuerlöscheinrichtungen

Als Feuerlöscheinrichtungen sind in erforderlicher Zahl Hydranten anzuordnen; im Zuge der Detailplanung sind diesbezüglich mit der zuständigen Fachbehörde die erforderlichen Abstimmungen rechtzeitig vorzunehmen.

Für den gesamten Bebauungsplan ist ein Löschwasservolumenstrom von mindestens 1600l/min über mindestens zwei Stunden nachzuweisen.

10. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine Denkmäler oder Fundstellen bekannt. Das Plangebiet liegt allerdings in archäologischem Interessensgebiet. Im Rahmen geplanter Erdarbeiten ist daher eine frühzeitige Beteiligung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein nach § 12 DSchG notwendig. Zudem sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Grundsätzlich gilt:

Falls während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden,

ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

11. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff BauGB vorgesehen werden.

Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, falls die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

12. Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanzierung

Bruttobauland	m ²	%
Allgemeines Wohngebiet – WA –	11.348	80,1
Straßenverkehrsfläche	2.246	15,9
Private Grünfläche (Strauch-, Baum-, Wallhecke)	573	4,0
Gesamt	14.167	100

13. Kosten

Die Kosten werden in die Investitions- und Haushaltsplanung aufgenommen.

Aufgrund des §§ 127 ff BauGB in Verbindung mit ihrer Erschließungsbeitragssatzung ist die Gemeinde Sarzbüttel berechtigt, zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen Erschließungsbeiträge zu erheben. Gemäß der Erschließungsbeitragssatzung trägt die Gemeinde Sarzbüttel 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Für die Aufwendungen der Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) erhebt die Gemeinde Sarzbüttel Anschlussbeiträge auf der Grundlage des § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) in Verbindung mit der Beitrags- und Gebührensatzung zur Abwassersatzung.

14. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Sarzbüttel gelingt es, Flächenpotenziale in bevorzugter Lage für Wohnzwecke nutzbar zu machen.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Sarzbüttel schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an und begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen; auf der Grundlage des § 13b BauGB wird er als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sarzbüttel stellt die Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches als Flächen für die Landwirtschaft dar.

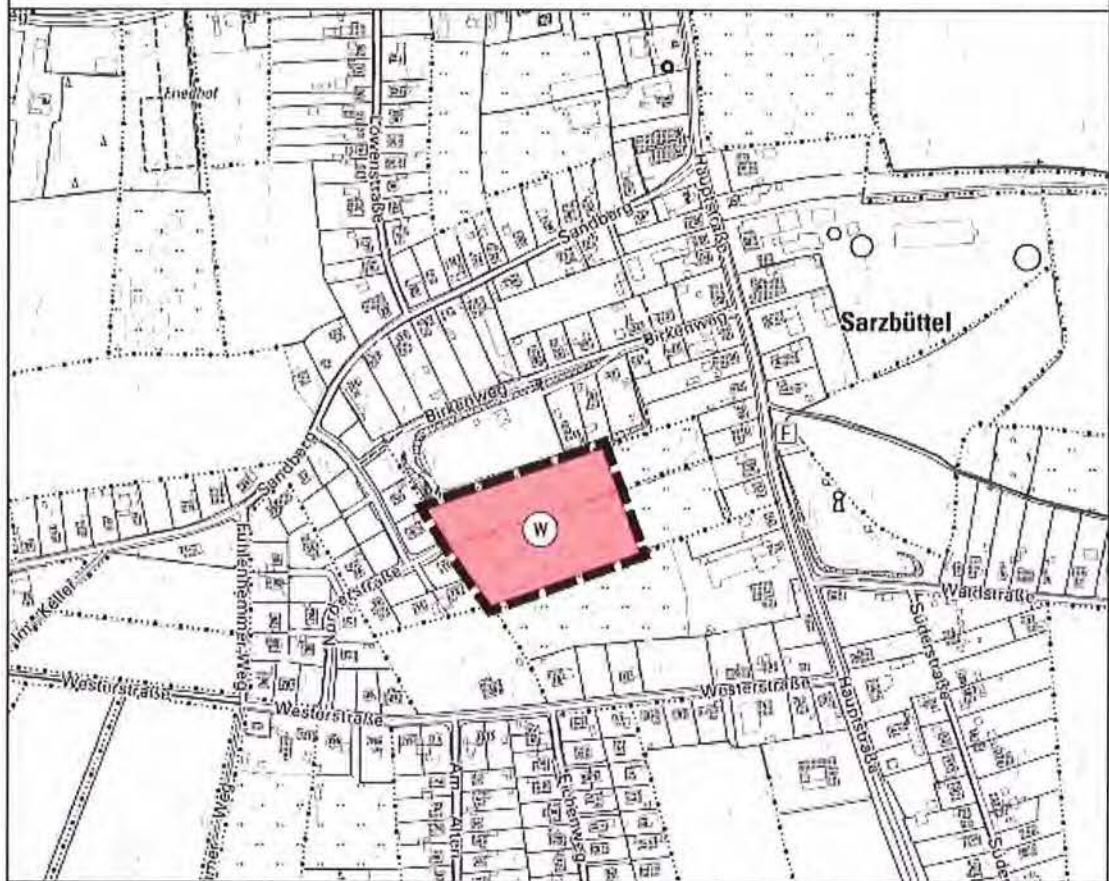
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sarzbüttel wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst und das betreffende Areal nunmehr als Wohnbaufläche (W) nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sarzbüttel wird im Zuge des vorliegenden Verfahrens zu Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 nach § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (7. Änderung).



Sarzbüttel, den

-Bürgermeister-

7. Berichtigung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sarzbüttel im Zusammenhang mit der Aufstellung mit dem Bebauungsplan Nr. 7 (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)



ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
	Wohnbaufläche	
2.	Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung des Berichtigungsbereiches	

Quellen- und Literaturverzeichnis

Daten

GEMEINDE SARZBÜTTEL (1979): Flächennutzungsplan der Gemeinde Sarzbüttel (Kreis Dithmarschen), Sarzbüttel

GEMEINDE SARZBÜTTEL (2002): Gemeinsamer Landschaftsplan der Gemeinde Sarzbüttel mit den amtsangehörigen Gemeinden des ehemaligen Amtes Meldorf-Land, Kiel

GEMEINDE SARZBÜTTEL (2016): Innenentwicklungspotenzialanalyse der Gemeinde Sarzbüttel

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2005): Fortschreibung Regionalplan für den Planungsraum IV, Schleswig-Holstein Süd-West, Kreise Dithmarschen und Steinburg. Bekanntmachung des Innenministeriums – Landesplanungsbehörde – vom 4. Februar 2005 – IV 93 – 502.341

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (Hrsg.) 2010: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Kiel

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2017): Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz, Kiel

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III – Kreisfreie Hansestadt Lübeck, Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn – Neuaufstellung Januar 2020, Kiel

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1298).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (Inkrafttreten 1. März 2010), mehrfach geändert

Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie)

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)

Daten

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2021): Auszug des Artkatasters für die Gemeinde Sarzbüttel

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG (2021): Landwirtschafts- und Umweltatlas der Gemeinde Sarzbüttel

STATISTISCHES AMT FÜR HAMBURG UND SCHLESWIG-HOLSTEIN (2021), Hamburg

Sarzbüttel, den 01. JUNI 2022



— Bürgermeister —