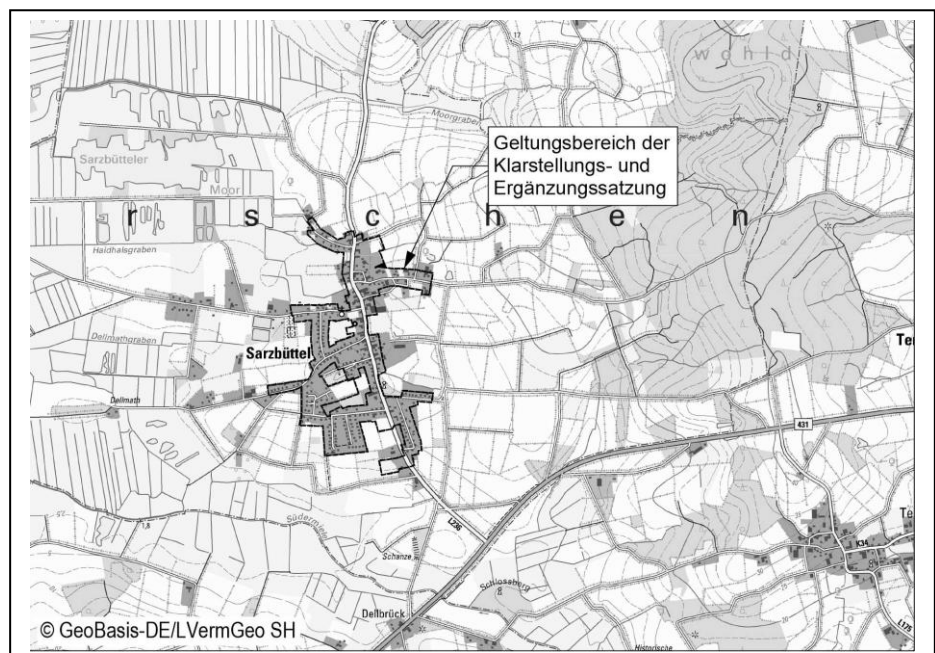

Gemeinde Sarzbüttel

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für die Ortslage Sarzbüttel

Begründung



Übersichtsplan © Landesvermessungsamt S-H, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2009

Auftraggeber: **Gemeinde Sarzbüttel**
Kreis Dithmarschen

Planung: **OLAF**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Süderstraße 3
25885 Wester-Ohrstedt
Tel.: 0 48 47 / 980
www.olaf.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Michael Mäurer

Stand: Entwurf für die erneute
öffentliche Auslegung
02.12.2025

I N H A L T

1	Allgemeines.....	2
1.1	Vorbemerkungen	2
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	2
1.3	Charakteristik des Plangebietes	3
1.4	Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht	3
1.5	Verfahren	3
1.6	Rechtliche Grundlagen.....	3
2	Städtebauliche Konzeption	4
2.1	Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen.....	4
2.2	Innenentwicklungspotentiale	5
2.3	Ergänzungsflächen	6
2.4	Festsetzungen	7
3	Technische Ver- und Entsorgung	7
3.1	Frischwasser und Schmutzwasser.....	7
3.2	Schmutzwasser und Regenwasserentsorgung.....	8
3.3	Elektroenergieversorgung	8
3.4	Löschwasser.....	8
3.5	Müllentsorgung.....	8
3.6	Sonstiges	8
4	Immissionsschutz	8
5	Bodendenkmale/ Kulturdenkmale	8
6	Belange des Umweltschutzes	9
6.1	Naturschutz.....	9
6.2	Artenschutz.....	9
7	Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	11
7.1	Beschreibung des Eingriffs	11
7.2	Eingriffsbewertung	12
7.3	Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen	13
7.4	Bilanzierung	13



1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Im Sinne einer zukunftsfähigen Entwicklung können Gemeinden das Wachstum des Ortes durch Nutzung der vorhandenen innerörtlichen Potenziale ermöglichen. Die Erhöhung der Lebens- und Standortqualität der Gemeinden im ländlichen Raum ist ein zentrales Planungsziel. Durch Innenentwicklung der Ortschaft, die Nutzung vorhandener unbebauter Baugrundstücke, wird der Zersiedlung von Landschaftsräumen vorgebeugt. Die Qualität des Landschaftsbildes an den Ortsrändern bleibt erhalten. Die bereits bebauten Ortsteile werden verdichtet. Kurze Wege innerhalb des Ortes verringern die Verkehrsbelastung. Die Erschließungskosten für neu ausgewiesene Baugebiete entfallen.

Die Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB gibt Gemeinden die Möglichkeit Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile deklaratorisch festzulegen. Die Satzung verdeutlicht die Bereiche, in denen Vorhaben zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der Nutzung, in die nähere Umgebung einfügen. Die Satzung legt das Potential an bebaubaren Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches dar. Zusammen mit dem Planungsinstrument der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB lassen sich Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen. Diese bisher nicht bebauten Flächen gestalten einen sinnvoll abgerundeten Siedlungsbereich.

Nach § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB können diese beiden Arten von Satzungen miteinander verbunden werden. Sie dienen der Abrundung der Ortsränder entsprechend ihres ortstypischen Erscheinungsbildes mit dem Ziel neue Grundstücke im Ort anzubieten. Für künftige Baugenehmigungsverfahren schafft die Satzung die planungsrechtlichen Grundlagen über die Zugehörigkeit eines Baugrundstücks zum Innen- oder Außenbereich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Sarzbüttel beabsichtigt die Ortslage im Hinblick auf den Bedarf an Baugrundstücken städtebaulich zu ordnen. Es sollen mit dieser Satzung die Möglichkeiten der wohnbaulichen Entwicklung über eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ausgeschöpft werden. Die Ausweisung der Bauflächen soll sich neben den planungsrechtlichen Voraussetzungen an der Verfügbarkeit der Flächen orientieren.

Die Gemeinde verschafft sich so einen Überblick über das Flächenpotenzial innerhalb der Hauptortslage Sarzbüttel. In der Gemeinde gibt es einen Bedarf an Wohnbauflächen, der allein über das Flächenangebot in der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die rechtskräftigen Bebauungspläne nicht gedeckt werden kann. Durch die städtebaulich begründete Einbeziehung von Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde Sarzbüttel ein ergänzendes Flächenangebot von etwa 9 Baugrundstücken für die gemeindlichen Entwicklungsziele zur Verfügung stellen.

1.3 Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die im Zusammenhang bebaute Ortslage Sarzbüttel. Die Gemeinde Sarzbüttel ist dörflich geprägt mit zwei landwirtschaftlichen Betrieben innerhalb der Ortslage. Die Ortslage ist geprägt durch eine Wohnbebauung aus überwiegend Einzelhäusern und aus landwirtschaftlich genutzten und ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden.

Die aktiven landwirtschaftlichen Betriebe sollen größtenteils im Außenbereich verbleiben, wobei die Wohnhäuser in den Innenbereich mit einbezogen werden.

Bei den bebauten Flächen handelt es sich überwiegend um Hauskoppeln, die zur Weidehaltung genutzt werden. Die Ergänzungsflächen stellen sich als landwirtschaftlich genutzte Flächen dar.

1.4 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht

Im Regionalplan für den Planungsraum III wird der Gemeinde Sarzbüttel keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, so dass sie nur eine Wohnraumentwicklung für den Eigenbedarf betreiben darf

1.5 Verfahren

Mit der Satzung erfolgt die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für die Bereitstellung von Baugrundstücken für eine Wohnbebauung und nicht störendes Gewerbe. Damit wird mit der Satzung keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen begründet. Aufgrund der eingeschränkten Zulässigkeiten der Satzung bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt nicht im Bereich von Natura 2000-Gebieten. Durch die Planung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht.

Daher wird gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Gemäß § 13 BauGB wird das vereinfachte Verfahren durchgeführt.

1.6 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).



- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 13.12.2024, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13.12.2024 (GVBl. S. 875,928)

2 Städtebauliche Konzeption

Die vorliegende Satzung dient einerseits der Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Innenbereichs der Ortslage Sarzbüttel. Hierbei wird die Grenze entlang der vorhandenen rückwärtigen Bebauung gezogen. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung ist keine Notwendigkeit gegeben für die Klarstellungsflächen Festsetzungen zu treffen. Die Zulässigkeit von eventuell neu entstehenden Gebäuden richtet sich nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB.

Des Weiteren dient die Satzung der Schaffung von Baurecht auf den gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen in einer Größe von etwa 7.264 m². Mit den weitergehenden Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und der Übernahme der Regelungen der BauNVO ergeben sich damit etwa 9 neue Baugrundstücke.

Die Gemeinde Sarzbüttel möchte mit der Satzung insbesondere die städtebauliche Entwicklung am Nordrand der Koogsstraße, am östlichen Ortsausgang an der Österstraße und am westlichen Ortsausgang am Breiten Weg regeln.

An der Österstraße ergibt sich die Notwendigkeit einer Regelung, da hier ehemalige landwirtschaftliche Betriebsgebäude, die direkt an den Ortsrand angrenzen, eine Möglichkeit für eine wohnbauliche und gewerbliche Umnutzung bekommen sollen. Zugleich wird unter Einbeziehung von Ergänzungsflächen der Ortsrand sinnvoll abgerundet.

An der Koogsstraße wird auch unter Einbeziehung einer Ergänzungsfläche am westlichen Ortsausgang eine sinnvolle Abrundung des Ortsrandes verfolgt und die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches eindeutig klargestellt.

An der Straße Breiter Weg soll ebenfalls der Ortsrand unter Einbeziehung einer Ergänzungsfläche sinnvoll abgerundet und die Grenze zwischen Innenbereich und der angrenzenden Flächen des Friedhofes und des Sportplatzes im Außenbereich geklärt werden.

Südlich der Straße Breiter Wege und nördlich der Straße Sandberg bleibt eine größere Fläche als Außenbereich im Innenbereich erhalten. Dieses betrifft auch Flächen zwischen Birkenweg und Westerstraße.

2.1 Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans und die damit verbundene Aktualisierung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmen ermöglicht es diesen Gemeinden im Zeitraum 2022 bis 2036, bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020, neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 % des Bestands an Dauerwohnungen zugrunde zu legen.



Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für die Gemeinde Sarzbüttel stellt sich wie folgt dar.

Anzahl der Wohngebäude in 2020	351
Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen 2036 gem. LEP - (10 %):	35
Anzahl fertiggestellter Wohnungen (Neubau und Baumaßnahmen) bis 2022:	7
Verbleibender Entwicklungsrahmen bis 2036	28

Von dem Entwicklungsrahmen von 28 Wohnungen wird noch das Neubaupotenzial des Bebauungsplans Nr. 7 mit 17 Wohneinheiten abgezogen. Somit bleibt ein Entwicklungsrahmen von 11 WE bis 2036. Mit der Ausweisung von 8 WE in den Ergänzungsflächen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für Sarzbüttel eingehalten.

2.2 Innenentwicklungspotentiale

2016 wurde eine Innenentwicklungspotentialanalyse für die Ortslage von Sarzbüttel erarbeitet. Eine Überprüfung in 2023 hat ergeben, dass alle Flächen in den bereits erschlossenen Baugebieten verkauft worden sind. Bis auf eine Fläche südlich des Breiten Weges besteht bei allen anderen Potentialflächen weiterhin keine Verkaufsbereitschaft. Die bewerteten Potentialflächen sind in der anliegenden Karte dargestellt.

Bewertung der Potentialflächen		
Nr.	Nutzung	Bemerkung
1	Gartenfläche privat	steht nicht zum Verkauf
2	Gartenfläche privat	steht nicht zum Verkauf
3	Wohnbaufläche	wird privat genutzt
4	Wohnbaufläche	ist verkauft
5	Wohnbaufläche	ist verkauft
6	Wohnbaufläche	ist verkauft
7	Wohnbaufläche	ist verkauft
8	Wohnbaufläche	ist verkauft
9	Wohnbaufläche	ist verkauft
10	Wohnbaufläche	ist verkauft
11	Wohnbaufläche	ist verkauft

12	Wohnbaufläche	ist verkauft
13	Grünfläche privat	steht nicht zum Verkauf
14	Grünfläche privat	schwierige Erschließung, kann nur über B-Plan entwickelt werden.
15	Grünfläche privat	steht nicht zum Verkauf
16	Hauskoppel mit Tierhaltung	steht nicht zum Verkauf
17	Hauskoppel mit Tierhaltung	steht nicht zum Verkauf
18	Hauskoppel mit Tierhaltung	steht nicht zum Verkauf
19	Gartenfläche privat	steht nicht zum Verkauf
20	Landwirtschaftliche Nutzfläche	steht nicht zum Verkauf
21	Gartenfläche privat	steht nicht zum Verkauf
22	Hauskoppel mit Tierhaltung	Es besteht eventuell eine Verkaufsbereitschaft

2.3 Ergänzungsflächen

Im Folgenden werden die Ergänzungsflächen beschrieben.

Fläche 1 (Flurstück 207/2)

Die Fläche ist eine ehemalige Hauskoppel mit einer Größe von 2.756 m². Sie wird derzeit als Pferdewerde genutzt. Zur Straße hin befindet sich ein Knickwall mit altem Baumbestand. Die Fläche ist durch die Österstraße erschlossen. Hier können drei bis 4 Baugrundstücke entstehen. Mit der Bebauung wird der östliche Ortsrand südlich der „Österstraße“ unter Einbeziehung der östlich gelegenen ehemaligen Hofstelle abgerundet.

Fläche 2 (146/2)

Die Fläche mit einer Größe von 2.586 m² wird derzeit als Pferdeweide genutzt. Zur Straße hin befindet sich ein Knickwall mit Eichen als Überhälter. Hier können potentiell drei Baugrundstücke entstehen. Die Erschließung ist über die Straße „Breiter Weg“ sichergestellt. Die Bebauung rundet den westlichen Ortsrand am Breiten Weg ab. Nach Westen schließt sich ein Reiterhof an. Der Reiterhof mit dem Abnahmehaus verbleibt im Außenbereich.

Fläche 3 (Flurstück 45.46)

Nördlich des Koogsweges liegt eine 887 m² große Fläche, die den westlichen Teilbereich des Flurstücks 42 umfasst. Hier kann 1 Baugrundstück entstehen. Die Bebauung rundet des Ortsrand nördlich der Koogsstraße ab. Durch die vorhandenen Knicks im Norden der Grundstücke wird die



zukünftige Bebauung am Ortsrand in die Bebauung eingebunden. Die Erschließung ist über die Koogsstraße gesichert.

2.4 Festsetzungen

Aufgrund der Eindeutigkeit der Prägung gemäß § 34 BauGB ergibt sich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen mit Hausgärten und nicht störendem Gewerbe.

Darüber hinaus ist aus der Prägung kein Erfordernis gegeben, im Ergänzungsbereich Festsetzungen zur Bauweise zu treffen. Diese Prägung stellt sich in der vorhandenen Ortslage als ein Gebiet mit überwiegend Einzelhäusern in offener Bauweise (§ 22 (1) BauNVO) dar. Somit sind diese Bauweisen, die der gemeindlichen Entwicklungsabsicht entsprechen, auch differenziert auf den Ergänzungsflächen zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung lässt in Bezug auf die städtebauliche Dichte keine zweifelsfreie Prägung für die Ergänzungsflächen aus der Umgebungsbebauung herleiten, da neben Einzelhäusern mit großen Hausgärten auch ehemalige landwirtschaftliche Gebäudekomplexe mit höherer Dichte vorhanden sind. Für die Ergänzungsflächen erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,25. Die festgesetzte Grundflächenzahl kann für Nebenanlagen und Flächenversiegelungen um bis zu 50 % überschritten werden. Eine ausreichende Bebaubarkeit ist damit gegeben.

Die Festsetzung einer bebaubaren Fläche durch eine Baugrenze wird nicht erforderlich. Die Tiefe der Ergänzungsflächen orientiert sich direkt an den bereits vorhandenen Bebauungen. Somit ist hier lediglich das Einhalten der Abstandsflächen von mindestens 3 m zu den Nachbargrundstücken und zur Geltungsbereichsgrenze, welches im Baugenehmigungsverfahren geprüft wird, erforderlich. Bei der Fläche ist die Anbauverbotszone von 20m zur äußeren Kante des Fahrbahnrandes der L236 zu beachten

Zur Eingrünung der Fläche 1-3 zu freien Landschaft hin werden Heckenpflanzungen festgesetzt.

Die Gestaltung der Umgebungsbebauung ist so unterschiedlich, dass sich keine begründbaren Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen ableiten lassen.

Damit sind hinreichende Festsetzungen und örtliche Prägung zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung gegeben, ohne die Bauherren über Maß in ihren Baumöglichkeiten einzuschränken.

Mit dieser Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die sich in ihrer Art und ihrem Maß in die Eigenart der (prägenden) Umgebung einpassen, ermöglicht. Die genaue Zulässigkeit wird im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren festgestellt.

3 Technische Ver- und Entsorgung

3.1 Frischwasser und Schmutzwasser

Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz des Wasserverbandes Süderdithmarschen.



3.2 Schmutzwasser und Regenwasserentsorgung

Die Gemeinde Sarzbüttel verfügt über eine Mischwasserkanalisation mit Teichkläranlage. Die Ergänzungsflächen können an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Das Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken versickert. Zusätzlich kann ein Notüberlauf in die Mischwasserkanalisation angelegt werden.

3.3 Elektroenergieversorgung

Ein Anschluss an das Elektronetz der SH Netz AG ist gewährleistet.

3.4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 über die Trinkwasserleitung sichergestellt.

3.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß der Abfallsatzung des Kreises Dithmarschen.

3.6 Sonstiges

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes ist gegeben.

4 Immissionsschutz

Durch die neuen Zulässigkeiten im Plangebiet entstehen keine erkennbaren Emissionen, welche auf die benachbarten Flächen einwirken könnten.

5 Bodendenkmale/ Kulturdenkmale

Im südlichen Teil des Plangebiets befinden sich archäologische Interessengebiete gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG, von dem bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Es wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zu der Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6 Belange des Umweltschutzes

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter werden im Folgenden untersucht und bewertet.

Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB besteht der Grundsatz: *„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“*

Dieser Grundsatz wird mit der vorliegenden Satzung berücksichtigt. Es wird eine bereits bebaute Fläche überplant und städtebaulich sinnvoll ergänzt, ohne großflächig und raumgreifend in den Außenbereich einzugreifen.

6.1 Naturschutz

Der Geltungsbereich der Satzung liegt nicht im Bereich von Natura 2000-Gebieten.

Zur Sicherstellung der Erschließung der Ergänzungsflächen sind Knickrodungen erforderlich, welche im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und im Rahmen der Bauanträge angemessen ausgeglichen werden. Weitere gesetzlich geschützte Biotope kommen im Plangebiet nicht vor.

6.2 Artenschutz

Auf den Ergänzungsflächen sind die Biotoptypen Hausgarten, Knick und Grünland vorzufinden. Das Grünland ist Lebensraum für Wiesenvögel und Kleintierarten, die Hausgärten und Knicks bieten Lebensraum für Gebüsch- und Gehölzbrüter. Der Verlust dieser Biotope durch Rodung und Bodenversiegelung stellt sich als Eingriff dar. Dieser Eingriff wird im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ausgeglichen.

Zur Beurteilung der möglichen Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange in Umsetzung des Planvorhabens sind die Vorkommen der Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten entsprechend Artikel 1 VRL von Relevanz. Es ist zu prüfen, ob durch die Planvorhaben die Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Dieses betrifft:

Das Schädigungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 4 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG) i.V.m. dem Tötungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wildlebender Tiere nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Das Störungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Durch Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen kann das Eintreten des Verbotstatbestands vermieden werden.



Für nach § 15 BNatSchG sowie nach den Vorschriften des BauGB zulässige Eingriffe sind nach der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes Sonderregelungen erlassen worden. Für Anhang IV-Tier- und Pflanzenarten der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten nach der VRL liegt ein Verstoß gegen das Störungsverbot und bei unvermeidbaren Eingriffen gegen das Tötungsverbot nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird.

Vorkommen Anhang IV Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet

Unmittelbar vom Eingriff betroffen sind die Biotoptypen Grünland und Knick.

Gefährdete Arten des Anhang IV – Tier- und Pflanzenarten der FFH-Richtlinie und europäischen Vogelarten sind für den Biotoptyp Grünland und Knick Käfer- und Schneckenarten. Im Biotop Knick finden zahlreiche Tierarten ihr Nahrungs- und Lebensraumhabitat. Von den geschützten Arten sind vor allem die Singvögel als Gebüsch- und Bodenbrüter wesentlich. Geschützte Arten wurden nicht gesichtet. Die Biotoptypen Grünland und Knick bleiben im Umfeld erhalten und betroffene Arten können somit ausweichen.

Die Betroffenheit von weiteren Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie durch das Planvorhaben kann ausgeschlossen werden.

Vermeidung/Verringerung

Die Gehölzbiotope innerhalb des Geltungsbereichs werden teilweise beseitigt. Arten, die durch den Eingriff beeinträchtigt werden, finden aber in unmittelbarer Umgebung die von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben, womit gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG vorliegt.

Steinkauz

Das Gemeindegebiet von Sarzbüttel liegt in einem Bereich, in dem der Steinkauz vorkommen kann. Er nutzt ortsnahe Weideflächen als Nahrungshabitat. Der Steinkauz hat relativ kleine Reviere und ist standorttreu. Laut Auskunft des Landesamtes für Umwelt wurden nördlich der Ergänzungsfläche 2 in den Jahren 2022-2024 jeweils eine Brut nachgewiesen. Nördlich der Fläche 1 war es im Jahr 2023 ein Brutnachweis. Die Ergänzungsflächen liegen in potentiellen Nahrungshabitaten.

Zum Ausgleich einer möglichen Beeinträchtigung sollen in der Ortsrandlage von Sarzbüttel in Abstimmung mit dem örtlichen Eulenbeauftragten an geeigneten Standorten drei Steinkauzröhren aufgehängt werden. Dies sollen den vorhandenen Steinkauzpopulation ermöglichen, neue geeigneten Reviere zu besiedeln.

Es ist also davon auszugehen, dass bei der Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen mit der Bebauung der einzelnen Ergänzungsflächen keine Verbortstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten.





Ausgleich

Der Ausgleich für den Eingriff in den Boden und in die Arten und Lebensgemeinschaften wird durch Maßnahmen im Gemeindegebiet ausgeglichen.

Bewertung:

Die im Lebensraum existenten Tierarten finden angrenzend ausreichend gleichwertige Biotope, auf die sie ausweichen können. Das Nahrungs- und Lebensraumhabitat bleibt in unmittelbarer Nähe erhalten. Aufgrund der Nähe zum Siedlungsraum und des angrenzenden offenen Landschaftsraum mit Knickstrukturen sind durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

7 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

7.1 Beschreibung des Eingriffs

Grundsätzlich gilt, dass Eingriffe zu vermeiden sind. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Unvermeidbare und nicht minimierbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (§ 13 BNatSchG).

Die Ergänzungsflächen haben eine Gesamtgröße von 12.518 m². Insgesamt ergibt sich durch die festgesetzte GRZ von 0,25 und die 50% Überschreitung eine zusätzliche Flächenversiegelung von insgesamt 4.892 m².

7.2 Eingriffsbewertung

Im Folgenden wird der durch die Satzung auf den Ergänzungsflächen zulässige Eingriff ermittelt.

Alle Ergänzungsflächen stellen sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker, Grünland, Hauskoppel) dar und werden teilweise von Knick- und Heckenstrukturen eingegrünt. Für die Erschließung der neuen Baugrundstücke müssen voraussichtlich Knickdurchbrüche in einer Gesamtgrößenordnung von 24,5 m erforderlich.

Biotoptypen

Von den Einbeziehung der Ergänzungsflächen sind folgende Biotoptypen betroffen.

Fläche 1

Die Ergänzungsfläche ist mit geschützten Knicks gemäß § 21(1) Nr4 LNatSchG umgeben. Es sind durchgewachsene Knicks (Hwy), die aus Eichen mit einem Unterwuchs aus Weißdorn, Holunder bestehen. Zur Straßenseite hin ist der Knick mit Eichen bestanden.

An der Straßenseite sind zwei zusätzliche Knickdurchbrüche für Grundstückszufahrten erforderlich.

Das Grünland kann als mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland (GYy) eingestuft werden, das auch als Weide genutzt wird.

Südöstlich, außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung befindet sich eine Tränkekuhle, die als sonstiges Gewässer (Fky) einzustufen ist. Sie ist ein geschütztes Biotop gemäß § 30 (2) Nr. 1 BNatSchG. Da die Tränkekuhle außerhalb des Plangebietes liegt, ist sie von einer späteren Bebauung der Fläche nicht betroffen.

Fläche 2

Entlang der Straße und an der östlichen Seite der Ergänzungsfläche befindet sich ein geschützter Knick gemäß § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG. Da auf dem Knickwall fast ausschließlich Eichen als Überhälter stehen, ist er als ein durchgewachsener Knick (Hwy) zu bezeichnen.

An der Straßenseite sind zwei Knickdurchbrüche für Grundstückszufahrten erforderlich. Die Durchbrüche erfolgen so, dass keine Überhälter gefällt werden müssen.

Das Grünland ist ein mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland GYy, das als Weide genutzt wird.

Fläche 3

Bei der Ergänzungsfläche handelt es sich um eine strukturarme Garten- und Hoffläche mit Schuppen (SGz). Sie wird nach Westen hin von einem geschützten typischen Knick (Hwb) begrenzt. Ein Eingriff in den Knick ist nicht erforderlich.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild in den Ergänzungsbereichen ist von der Planung nur relativ gering betroffen, da es sich um Flächen handelt, die durch die angrenzenden Bebauungen vorgeprägt sind. Die



Ergänzungsflächen sind bereits durch vorhandene Knick- und Heckenstrukturen gut eingegrünt. In den Fällen, in denen es einen ununterbrochenen Übergang zur freien Landschaft gibt, erfolgt an der zur freien Landschaft hin gelegenen Grundstücksgrenze eine Eingrünung mit Hecken.

7.3 Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen

Gemäß § 1 a Abs. 2 und 3 ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, sowie erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind zu vermeiden und auszugleichen.

Die nicht vermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Ein Ausgleich einer Beeinträchtigung ist gegeben, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

7.4 Bilanzierung

Die betroffenen Bereiche der Knicks werden als geschützte Biotope mit einem Ausgleichsfaktor von 1: 2 bilanziert. Die Grünlandflächen haben nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz. Ein Ausgleichsfaktor von 1: 0,5 ist damit ausreichend.

Eingriff Boden

Eingriff	Fläche	Faktor Ausgleich	Ausgleich Kompensationserfordernis
Fläche 1			
Überbaubare Fläche 2.756 m ² x 0,25	689 m ²	0,5	344,5 m ²
Überschreitung 689 m ² x 0,50	345 m ²	0,5	172,5 m ²
Fläche 2			
Überbaubare Fläche 2.586 m ² x 0,25	646 m ²	0,5	323 m ²
Überschreitung 689 m ² x 0,50	323 m ²	0,5	161,5 m ²
Fläche 3			
Überbaubare Fläche 887 m ² x 0,25	222 m ²	0,5	111 m ²
Überschreitung 222 m ² x 0,50	111 m ²	0,5	55,5 m ²
Fläche 4			



Überbaubare Fläche 1.135 m ² x 0,25	284 m ²	0,5	142 m ²
Überschreitung 284 m ² x 0,50	142 m ²	0,5	71 m ²
Gesamtfläche Eingriff/Kompensation	2.336 m²		1.168 m²

Eingriff Arten und Lebensgemeinschaften

Eingriff	Länge / Anzahl	Faktor Ausgleich	Ausgleich Kompensationserfordernis
Fläche 1			
Entfernung Knickwall	7 m	2	14 m
Fläche 2			
Entfernung Knickwall	7 m	2	14 m
Kompensationserfordernis gesamt			28 m

Für das Schutzgut Boden entsteht für die Versiegelung von 2.336 m² ein Kompensationserfordernis von 1.168 m². Für die Entfernung der Knicks entsteht ein Kompensationserfordernis von 28 m Knick.

Ausgleichsmaßnahmen

Für den Flächenausgleich wird das Ökokonto Az.: 680.01/2/4/164 Kreis Dithmarschen Naturraum Geest und für den Knickausgleich die Knickökokonten Az. 67.30.3-31/22 und Az.:67.30.3-15/25 Kreis Nordfriesland Naturraum Geest in Anspruch genommen.

Für die Knickrodung wird ein Antrag zur Ausnahme vom Knickschutz gestellt.

Für die Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild werden an den Stellen, an denen ein freier Übergang in die Landschaft gegeben ist, eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gepflanzt

Die Begründung wird gebilligt.

Sarzbüttel, den



(Der Bürgermeister)

