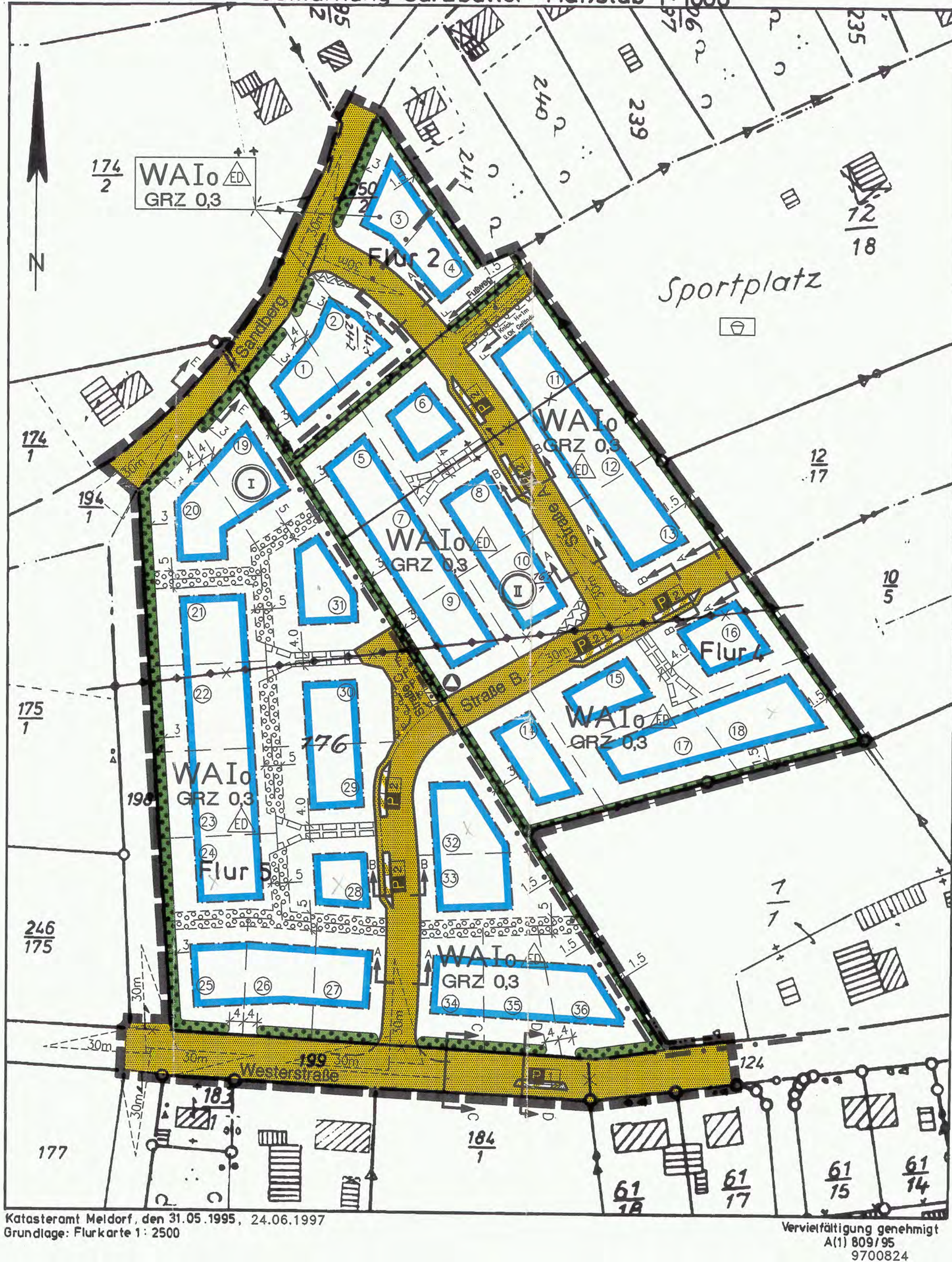


PLANZEICHNUNG TEIL A

Es gilt die BauNVO 1990

Antliche Planunterlage für einen Bebauungsplan
Kreis Dithmarschen · Gemeinde Sarzbüttel · Flur 2,4,5
Gemarkung Sarzbüttel · Maßstab 1:1000



Katasteramt Meldorf, den 31.05.1995, 24.06.1997
Grundlage: Flurkarte 1:2500
Verwirklichtung genehmigt
A11 809/95
9700824

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	§
WA	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
I	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO
GRZ	Zahl der Vollgeschosse (I) als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO
0	Grundflächenzahl	-
	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze, die nicht überschritten werden darf	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	öffentliche Parkplätze	-
	Straßenbegrenzungslinie	-
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Fläche für die Abfallentsorgung - Müllbehälter	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	künftig wegfallende 20 kV Freileitung	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger der Grundstücke Nr. 5, 7, 17, 18 u. 21 - 24	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

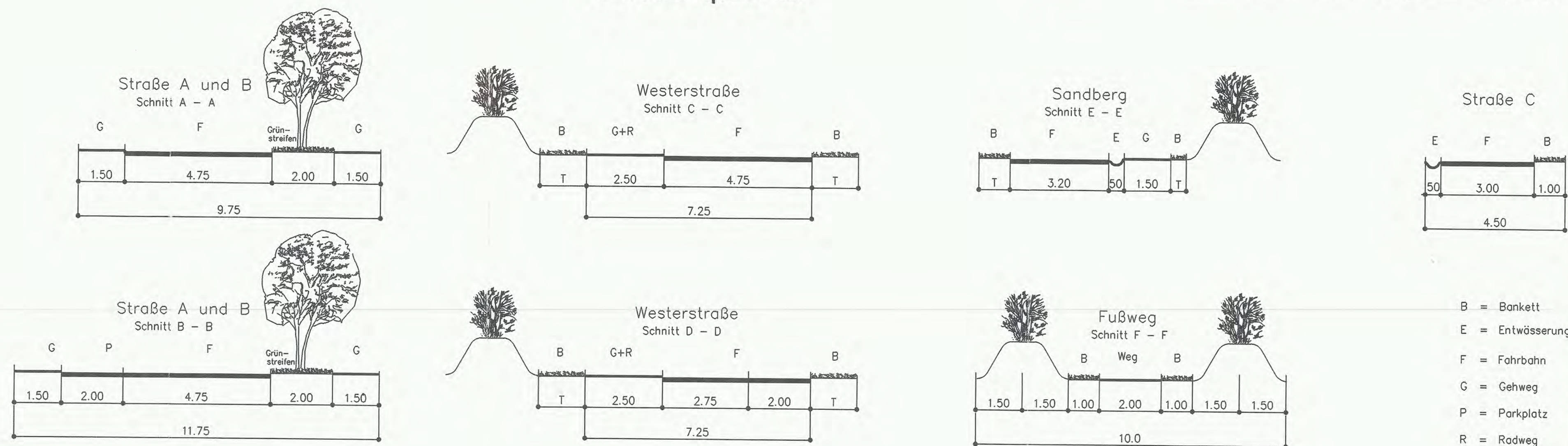
Darstellung ohne Normcharakter

	vorhandene Flurstücksgränze
	wegfallende Flurstücksgränze
	geplante Flurstücksgränze
	Flurstücksnummer
	Grundstücksnummer
	Anzahl der Parkplätze
	vorhandene bauliche Anlagen
	Sichtdreieck
	Erschließungsabschnitte
	Grenze der Erschließungsabschnitte

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

	vorhandene und zu erhaltende Knicks, einschließlich der landschaftsbestimmenden Einzelbäume (§ 15 b LNatSchG)
--	---

Straßenprofile



B = Bankett
E = Entwässerung
F = Fahrbahn
G = Gehweg
P = Parkplatz
R = Radweg
T = Tiefe

SATZUNG DER GEMEINDE SARZBÜTTEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3

FÜR DAS GEBIET "IN DER WESTLICHEN ORTLAGE ZWISCHEN DER WESTERSTRASSE UND DER STRASSE SANDBERG"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486), sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 11. Juli 1994 (GVBl. Schl.-H. S. 321) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.03.1997 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Dithmarschen folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet "in der westlichen Ortslage zwischen der Westerstraße und der Straße Sandberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEXT TEIL B

1. Nutzungsbeschränkungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete - WA - (§ 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen - werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

- Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude dürfen nicht mehr als 4 Wohnungen haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

2. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 92 LBO Schl.-H)

2.1 Hauptgebäude

- Dachform: Sattel-, Walm oder Krüppelwalm, Pultdach
- Dachneigung: 30° bis 50°
- Ausnahmen: - bis 60° bei einem Walm
- Dachendeckung: - Dachplatten oder Schiefer, - Salzanlagen
- Außenwände: - Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen
- Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen mit Teilflächen in anderen Materialien. Das Verblendmauerwerk oder der Außenwandputz müssen überwiegen
- Ausnahmen: Holz

2.2 Garagen, Nebengebäude und Anbauten

- Dach: wie die Hauptgebäude
- Ausnahmen: Flachdach oder geneigte Dächer bis 30°
- Außenwandgestaltung: - wie die Hauptgebäude
- Wintergärten in Glasbauweise mit Holz-, Kunststoff- oder Metallkonstruktion
- Carports in anderen Materialien
- Ausnahmen: - Fertiggaragen in Holz, Beton, Profilplatten beschichtet

2.3 Grundstückszufahrten, öffentliche Gehwege und Parkplätze, Stellplätze

Die Grundstückszufahrten und die öffentlichen Gehwege und Parkplätze sowie die privaten Stellplätze sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig. Bituminöse Baustoffe und großflächige Betonplatten über 0,25 m² werden nicht zugelassen.

3. Höhen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

- Sockelhöhe**
Die Oberkante des Erdgeschosßfußbodens (Sockelhöhe im Rohbau) darf im Mittel 0,6 m über OK der Geländeoberfläche im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.
- Traufhöhe**
Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut) darf 3,90 m über OK Erdgeschosßfußboden nicht überschreiten.

4. Einfriedigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

- Einfriedigungen an den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht aus geschlossenen Mauern über 0,6 m Höhe, Draht oder großflächigen Tolen aus Metall, Kunststoff, Holz oder Faserzement hergestellt werden. Die max. Höhe darf 1,00 m über dem Gehweg der Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten.
- Einfriedigungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind nur als Hecken mit heimischen Heckenpflanzen/-gehäzen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

5. Freizuhaltenen Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 10 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

Im Bereich der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck), sind Bepflanzungen und Einfriedigungen über 0,6 m Höhe über OK der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) sowie Grundstückszufahrten nicht zulässig.

6. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Auf den privaten Grundstücken sind je 2 hochstämmige heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm anzupflanzen.
- Innerhalb des 2 m breiten Grünstreifens der öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen A und B sind standortgerechte heimische Bäume mit einem Stammumfang von mind. 14 cm im Abstand von 8m anzupflanzen.

7. Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern.

8. Schutz der vorhandenen und zu errichtenden Knicks (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Bereich der Knicks sind auf den privaten Grundstücken in einem Streifen von 2,00 m vom Knickfuß keine baulichen Anlagen und Hebeanlagen zulässig.

9. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 8a Abs. 1 BNatSchG)

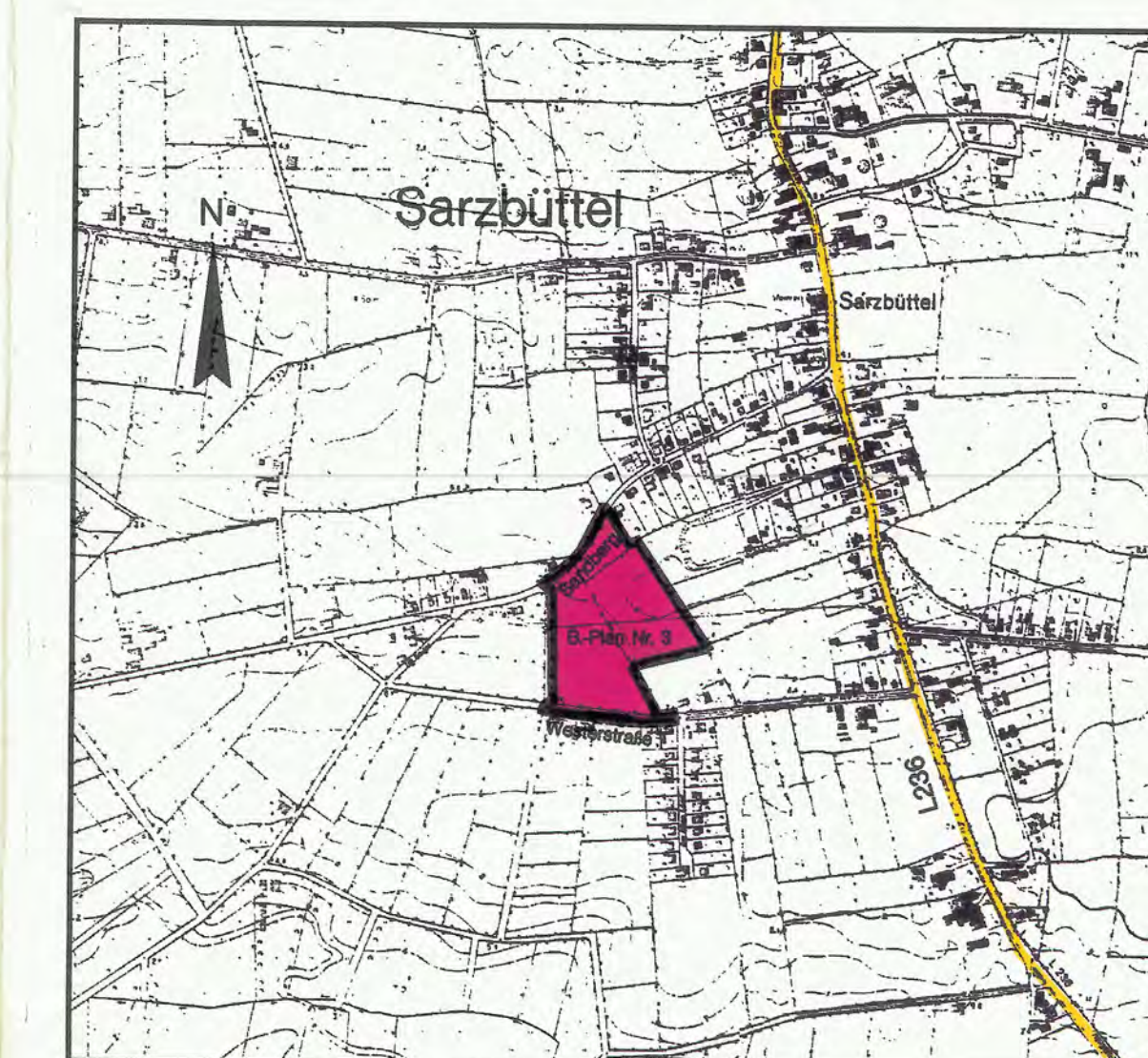
Die nachfolgenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden allen im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrundstücken Nr. 1 - 36 zugeordnet:

- Die Errichtung des Knicks im Bereich des Fußweges nördlich des Grundstückes Nr. 11 sowie die Schließung der Knicklücken einschl. der Knickbepflanzungen.

Hinweis: Die übrigen nicht in Ziffer 9 aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch die künftigen Grundstücksgestümer selbst herzustellen:

- Die Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf den privaten Grundstücken nach Ziffern 6.1 und 6.2.
- Das Anpflanzen von Hecken an den seitlichen und hinteren Grundstücken nach Ziffer 4.2 des Textes Teil B.

Übersichtsplan M. 1:10000



- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.03.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Tageszeitungen am 20.03.1997 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 24.05.96 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.06.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 21.05.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit 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 03.05.96 bis zum 05.06.1996 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 18.06.1996 durch Abdruck in den Tageszeitungen ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand am 24. Juni 1992 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Meldorf, den 01. Sep. 1997

KATASTERAMT MELDORF
LEITER DES KATASTERAMTES

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.03.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.03.1997 öffentlich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 18.03.1997 in Kraft getreten.

Sarzbüttel, den 18.03.1997

Bürgermeister

- Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgerufen.

Sarzbüttel, den 03.02.1998

Bürgermeister

Sarzbüttel, den 13.02.1998

Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Sarzbüttel

Für das Gebiet "in der westlichen Ortslage zwischen der Westerstraße und der Straße Sandberg"

BEGÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Sarzbüttel
für das Gebiet "in der westlichen Ortslage zwischen der
Westerstraße und der Straße Sandberg"

1. Allgemeines

Die Gemeinde Sarzbüttel hat z. Z. rd. 655 Einwohner.

Sarzbüttel liegt im östlichen Teil Dithmarschens im Naturraum der "Heide-Itzehoer-Geest" an der Landesstraße 236 (L 236).

Nach dem Regionalplan des Planungsraumes IV des Landes Schleswig-Holstein ist die Wohnfunktion Hauptfunktion und die Agrarfunktion erste Nebenfunktion der Gemeinde.

2. Lage und Topographie des Bebauungsplangebietes

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 10.000 zu ersehen.

Das ca. 3,4 ha große Geestbodengelände ist relativ eben. Es steigt vom Westen nach Osten leicht an und liegt zwischen 7 und 8 m über NN.

3. Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches ist zum Zwecke der Baulanderschließung von der Gemeinde angekauft worden.

Bei den Bodenverkehrsgenehmigungen ist zur Auflage zu machen, daß sich die Verkäufer und Käufer von Baugelände den Festsetzungen des Bebauungsplanes unterwerfen.

4. Notwendigkeit der Erschließung und Planungsziele der Gemeinde

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich geworden, um dem vorhandenen Bedarf an Baugrundstücken für Wohnhausbauten in eingeschossiger offener Bauweise Rechnung zu tragen und damit die Wohnfunktion zu stärken.

Die Größe des Plangeltungsbereiches wurde notwendig, um den überwiegenden Eigenbedarf in der Gemeinde für ca. 10 Jahre bis zum Jahre 2006 zu decken, um eine wirtschaftliche Lösung der Erschließungsmaßnahmen und um eine günstige städtebauliche Gesamtgestaltung für die westliche Ortslage zu erreichen. Es sollen 36 "Einfamilienhausgrundstücke" in zwei Erschließungsabschnitten erschlossen werden.

...

Das Baugebiet wird entsprechend den Planungszielen der Gemeinde in Anlehnung an die vorhandene Wohnbebauung in der westlichen Ortslage als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Um den "Einfamilienhauscharakter" in der westlichen Ortslage zu festigen, werden entsprechend dem vorhandenen Bedarf nur Einzel- und Doppelhäuser mit max. 4 Wohnungen festgesetzt. Die aufgelockerte Bebauung in der gesamten Ortslage von Sarzbüttel soll erhalten und weiter entwickelt werden.

Das allgemeine Wohngebiet wird in der Nutzung weiter eingeschränkt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen. Von diesen Betrieben und Anlagen werden Beeinträchtigungen durch Immissionen für das Wohngebiet erwartet, wie z. B. Lärmbelästigungen durch Kfz-Verkehr und Belästigungen durch Lärm und/oder Gerüche durch die Betriebe selbst.

Bei den Festsetzungen des allgemeinen Wohngebietes sind weitere Belange des Umweltschutzes beachtet worden. Es ist nicht zu erwarten, daß das künftige Wohngebiet durch Immissionen, wie z. B. aus der Landwirtschaft, Gewerbe oder durch Verkehr unzumutbar beeinträchtigt wird. Emissions-trächtige Gewerbebetriebe, landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke mit Intensivtierhaltungen sowie verkehrsintensive überörtliche Straßen liegen nicht im Einwirkungs-bereich des Baugebietes. Das Baugebiet liegt in einer Entfernung von ca. 50 m von einem gemeindeeigenen Spiel- und Bolzplatz entfernt. Da der Spiel- und Bolzplatz in einer abgegrabenen Kiesgrube ca. 5 m unterhalb des Geländeniveaus des Bebauungsplanes liegt, werden durch den Spielbetrieb keine Lärmimmissionen erwartet. Darüber hinaus wird der Spielplatz durch einen dichten Bewuchs an der Böschungskante der ehemaligen Kiesgrube abgeschirmt.

Der Bebauungsplan wird aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführt.

5. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, können bodenordnende Maßnahmen nach den §§ 45 ff. BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen werden.

Die Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann vorgesehen werden, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

6. **Versorgungseinrichtungen**

6.1 Stromversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswag.

6.2 Gasversorgung

Das Baugebiet wird an das Erdgasnetz der Schleswag angeschlossen, sofern sich ein wirtschaftlicher Netzausbau ergibt.

6.3 Fernmeldeeinrichtungen

Das Baugebiet wird an das vorhandene Fernmeldenetz der Deutschen Bundespost Telekom angeschlossen.

6.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Plangeltungsbereich erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Süderdithmarschen.

6.5 Feuerlöscheinrichtungen

Das zu verlegende Wasserleitungsnetz erhält in den vorgeschriebenen Abständen Unterflurhydranten, die eine ausreichende Brandbekämpfung sicherstellen.

7. **Entsorgungseinrichtungen**

7.1 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt über die zentrale Müllabfuhr. Sie ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Dithmarschen geregelt.

Die durch die Straße C erschlossenen Grundstücke sind nur unter erschwerten Bedingungen von den Müllfahrzeugen zu erreichen. Um dem erhöhten Unfallrisiko beim Rangieren zu begegnen, werden die Sammelbehälter von den betroffenen Grundstücken in die Fläche für die Abfallbeseitigung - Müll - bereitgestellt. Die Fläche ist entsprechend im Bereich der Einmündung der Straße C festgesetzt worden.

7.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über Kanalisationsleitungen der vorhandenen gemeindlichen Kläranlage zur Reinigung zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen wird über ein außerhalb des Plangeltungsbeereich zu errichtendes naturnahes Regenrückhaltebecken geleitet. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist zur Anreicherung des Grundwassers in den Untergrund zu versickern. Die Versickerungseinrichtungen sind entsprechend dem jeweiligen standörtlichen Gegebenheiten optimal zu gestalten (siehe Arbeitsblatt A 138 - Bau und Vermessung entwässerungstechnischer Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verschmutztem Niederschlagswasser - der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV)).

Die Planung und Ausführung der erforderlichen Maßnahmen zur Einleitung des Oberflächenwassers und geklärten Schmutzwassers in die Vorfluter hat im Einvernehmen mit den Fachbehörden zu erfolgen. Die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung gemäß Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung des Landes Schleswig-Holstein vom 25.11.1992 werden beachtet.

8. **Straßenerschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt über die L 236.

Die Baugrundstücke innerhalb des Baugebietes werden über die vorhandenen Straßen Sandberg und Westerstraße sowie über die Planstraßen A - C erschlossen. Die vorhandenen Straßen Sandberg und die Westerstraße sind nicht ausreichend ausgebaut. Im Zuge der Erschließung des vorliegenden Bebauungsplanes wird ein verkehrsgerechter Ausbau (siehe Straßenprofile) angestrebt. Die Gemeinde beabsichtigt, die Straßen entsprechend den dargestellten Straßenprofilen bis hin zur L 236 verkehrsgerecht auszubauen. Für den östlichen Streckenabschnitt der Westerstraße wird entsprechend der Bebauungsplan Nr. 2 geändert.

Die Gemeinde beabsichtigt weiterhin, die Erschließungsstraßen verkehrsberuhigt auszubauen. Durch bauliche Maßnahmen, wie z. B. Fahrbahnverengungen, Aufpflasterungen usw. soll eine "natürliche Verkehrsberuhigung" erreicht werden. Eine Verkehrsberuhigung nach Zeichen 325/326 wird nicht beabsichtigt.

Die Entwurfsgeschwindigkeit beträgt 50 km/h, auf der Planstraße C 30 km/h.

Bei der Bemessung der Sichtdreiecke wird allgemein eine Vorfahrtsregelung von "rechts vor links" angenommen. Im Einmündungsbereich der Straße C in die Planstraße B ist ein Ausbau nach § 10 StVO vorgesehen, so daß hier keine freizuhaltenen Sichtflächen (Sichtdreiecke) erforderlich werden.

9. **Ruhender Verkehr**

Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken selbst zu errichten.

Die Festsetzung der öffentlichen Parkplätze richtet sich nach Ziffer 5.2.1.2 der EAE 85. Danach ist ein Parkplatz für 3 - 6 Wohnungen festzusetzen. Im Hinblick auf die dörfliche Bau- und Nutzungsstruktur werden die öffentlichen Parkplätze in einem Verhältnis von 1 : 4 zu den notwendigen Pflichtstellplätzen festgesetzt. Es werden rd. 52 Wohneinheiten (WE) erwartet:

$$52 / 4 = 13 \text{ öffentliche Parkplätze erforderlich.}$$

Die erforderlichen Parkplätze sind in ausreichender Anzahl im Bereich der Erschließungsstraßen festgesetzt worden.

10. **Spielmöglichkeiten**

Der Spielplatzbedarf soll durch den östlich des Bebauungsplanes gelegenen Spiel- und Bolzplatz gedeckt werden. Es handelt sich hierbei um eine größere gemeindeeigene Fläche, die bereits entsprechend als Spiel- und Bolzplatz genutzt wird. Der Spielplatz ist geeignet für schulpflichtige Kinder im Alter von 6 - 14 Jahren. Der Spielplatz wird mit dem Baugebiet durch einen Fußweg angebunden und ist dadurch für alle Grundstücke innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes in angemessener Entfernung erreichbar.

11. **Natur- und Landschaftsschutz**

Die Realisierung des Bebauungsplanes, Errichtung der baulichen Anlagen und Erschließungsanlagen, stellt nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Schleswig-Holstein vom 16.06.1993 einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Landschaftsbild wird beeinträchtigt.

Nach § 6 LNatSchG sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Landschaftsplänen und ggf. auch durch einen Grünordnungsplan darzustellen. Im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes hat die Gemeinde für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes einen Grünordnungsplan aufgestellt. Der Landschaftsplan ist noch nicht abgeschlossen. Die nach dem Grünordnungsplan erforderlichen Eingriffsminimierungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden weitgehend im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes festgesetzt:

- Begrenzung der Grundflächenzahl, um die Versiegelungsflächen relativ gering zu halten,

...

- Begrenzung der Höhen der baulichen Anlagen zur Vermeidung einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Festsetzung von Bäumen und Sträuchern und Einzelbäumen auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen sowie im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zur harmonischen Eingliederung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild,
- die Oberflächenbeläge der öffentlichen Gehwege, Parkplätze und Stellplätze sowie die Grundstückszufahrten werden nur in wasserdurchlässigem Material, wie z. B. Betonpflaster mit breiten Rasenfugen usw. zugelassen,
- Erhaltung und Errichtung der vorhandenen bzw. neu zu errichtenden Knicks,
- das Anpflanzen von Hecken an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen mit heimischen standortgerechten Heckenpflanzen/-gehölzen,
- das Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken ist auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Nach der Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan (siehe Grünordnungsplan) wird davon ausgegangen, daß ein Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Bebauungsplanes erreicht werden kann. Die Gemeinde beabsichtigt aus diesen Gründen eine ca. 4.800 m² große Fläche außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes für Naturschutzzwecke zur Verfügung zu stellen. Eine Ausgleichsfläche dieser Größe läßt sich im geplanten Wohngebiet nicht sinnvoll integrieren und wäre durch angrenzende Siedlungsbereiche dauernden Störungen ausgesetzt. Auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen stehen für den Zweck des Ausgleichs nicht zur Verfügung. Bei der externen Fläche handelt es sich um eine z. Z. als Weihnachtsbaumkultur genutzte Fläche. Diese befindet sich 400 m westlich des geplanten Baugebietes. Nach dem Abtrieb der Weihnachtsbäume - in ca. 2 - 3 Jahren - soll diese Fläche im Rahmen der Ersatzmaßnahmen durch Bepflanzung mit Laubbäumen ökologisch aufgewertet werden. Die Bepflanzung erfolgt nach der Pflanzliste des Grünordnungsplanes.

Der erforderliche Knickausgleich soll durch zwei verschiedene Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes kompensiert werden:

1. Anlage eines Knicks als westliche und nördliche Umgrenzung des zukünftigen Naturlehrgartens an der Österstraße (siehe Grünordnungsplan)
2. Bepflanzung des südlichen Bereiches der Böschung, die den nordöstlich an das geplante Baugebiet grenzenden Spiel- und Bolzplatz umgibt (siehe Grünordnungsplan).

...

Durch die Umsetzung der vorgenannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird in der Bilanzierung vom Eingriff und Ausgleich ein ausgeglichenes Verhältnis erreicht.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, die Errichtung eines neuen Knicks am Fußweg zum Spielplatz und Schließung der Knicklücken werden durch die Gemeinde im Rahmen der Erschließungsarbeiten vorgenommen. Art, Menge und Umfang der Bepflanzungen und Maßnahmen werden nach dem Grünordnungsplan durchgeführt. Die Maßnahmen, die durch die künftigen privaten Grundstückseigentümer vorzunehmen sind, werden nach dem Grünordnungsplan durchgeführt. Die Grundstückseigentümer werden im Grundstückskaufvertrag durch die Gemeinde dazu verpflichtet.

Der Grünordnungsplan wird Anlage zur Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes.

12. **Kosten / Finanzierung**

12.1 Kosten

Zur Durchführung des Bebauungsplanes werden folgende Kosten ermittelt:

a) Grunderwerb (Bruttobauland)	-
b) Erschließungskosten	
- Ausbau der vorhandenen Erschließungsstraßen Sandberg und Westerstraße	150.000,00 DM
- Ausbau der Planstraßen B teilweise und C (1. Erschließungsabschnitt) einschl. der Oberflächenentwässerung u. Beleuchtung	250.000,00 DM
- Ausbau der Planstraßen A und B teilweise (2. Erschließungsabschnitt) einschl. der Oberflächenentwässerung u. Beleuchtung	350.000,00 DM
- Abwasserbeseitigung (Schmutzwasserkanalisation) je Erschließungsabschnitt	100.000,00 DM
c) Ausgleichsmaßnahme einschl. der freiwilligen Maßnahmen durch die Gemeinde außerhalb des B-Plangebietes	ca. 100.000,00 DM
d) Planungskosten (Bauleitpläne)	ca. 25.000,00 DM

...

12.2 Finanzierung

Das Baugebiet ist bereits im Eigentum der Gemeinde bzw. ist von der Gemeinde zum Zwecke der Baulanderschließung erworben und bezahlt worden. Die Finanzkraft der Gemeinde wird dadurch nicht mehr belastet.

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach § 127 BauGB beträgt für den 1. Erschließungsabschnitt (Kosten zum Ausbau der Westerstraße und der Planstraßen B teilweise und C) rd. 350.000,00 DM, für den 2. Erschließungsabschnitt (Kosten für den Ausbau der Straße Sandberg und der Planstraßen A und B teilweise) rd. 400.000,00 DM. Der nach dem BauGB beitragsfähige Erschließungsaufwand wird über Vorausleistungen auf die Erschließungsbeiträge und aus den Grundstücksverkäufen finanziert. Der 10 %ige gemeindliche Anteil wird rechtzeitig bei der Finanzplanung der Gemeinde aus den Haushaltsmitteln finanziert. Sofern die gemeindliche Satzung zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen unvollständig oder unzureichend ist, wird diese entsprechend geändert.

Die privaten Zuwegungen (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Anlieger) zu den Grundstücken Nr. 5, 7, 17, 18 und 21 - 24 werden im Zuge der Erschließung von der Gemeinde ausgebaut. Die Kosten hierfür werden zunächst von der Gemeinde vorfinanziert. Eine Refinanzierung ist über die Grundstücksverkäufe aller Baugrundstücke vorgesehen. Die betroffenen Flächen sind durch die hinterliegenden Grundstückseigentümer zu erwerben und verbleiben nach dem Ausbau in deren Eigentum. Unterhaltungsarbeiten und Folgekosten entstehen der Gemeinde nicht durch die vorgenannten Maßnahmen.

Aufwendungen für die zentrale Kläranlage fallen nicht an, da die vorhandene Kläranlage ausreicht, den vermehrten Schmutzwasseranteil aufzunehmen. Für Aufwendungen der Schmutzwasserkanalisation werden kostendeckende Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) erhoben. Die Satzung wird entsprechend geändert bzw. erweitert, wenn dies erforderlich wird.

Die Aufwendungen für die Herstellung der Wasserversorgungseinrichtungen einschließlich der Löschwasserversorgung trägt der Wasserbeschaffungsverband Süderdithmarschen. Die Finanzkraft der Gemeinde wird nicht belastet.

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Baugebietes, die nicht durch die künftigen Grundstückseigentümer selbst durchzuführen und zu finanzieren sind werden kostendeckende Beiträge nach der durch die Gemeinde zu beschließende Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erhoben.

Der Bebauungsplan soll in 2 Abschnitten erschlossen werden. Die Erschließung des 1. Erschließungsabschnittes (Ausbau der Westerstraße und der Planstraßen B teilweise und C) werden voraussichtlich im Jahre 1997 erfolgen. Die Erschließung des 2. Erschließungsabschnittes (Ausbau der Straße Sandberg und der Planstraßen A und B teilweise) sollen ausgebaut werden, wenn der Bedarf es erfordert, voraussichtlich in ca. 5 Jahren im Jahre 2002. Der Beginn des 2. Abschnittes wird zu gegebener Zeit mit der Landesplanungsbehörde abgestimmt.

Die Planungskosten werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, voraussichtlich im Jahre 1997 bei der Haushaltsplanung durch allgemeine Haushaltsmittel berücksichtigt.

Sarzbüttel, den 18.09.1997



Gemeinde Sarzbüttel
- Bürgermeister -

Aufgrund der Verfügung des Kreises Dithmarschen vom 20.01.1998 -Az.: 622.60/098- zur Anzeige über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Sarzbüttel wird die vorstehende Begründung um den folgenden Hinweis ergänzt:

"Der Am 21.07.1997 festgestellte Grünordnungsplan sieht unter Ziffer 4.2 -Vorschläge zum Text- -Teil B- unter anderem entlang der Knicks die Ausweisung eines Saumstreifens von 3 m Breite (Ziffer 3) und entlang einiger Grundstücksgrenzen die Ausbildung eines 5 m breiten Pflanzstreifens (Ziffer 5) vor.

Die Festsetzungen unter Ziffer 8 bzw. 4.1 des Textes -Teil B- des Bebauungsplanes weichen hiervon ab.

Das Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde hergestellt."

Sarzbüttel, den 09.02.1998

Gemeinde Sarzbüttel
-Der Bürgermeister-

