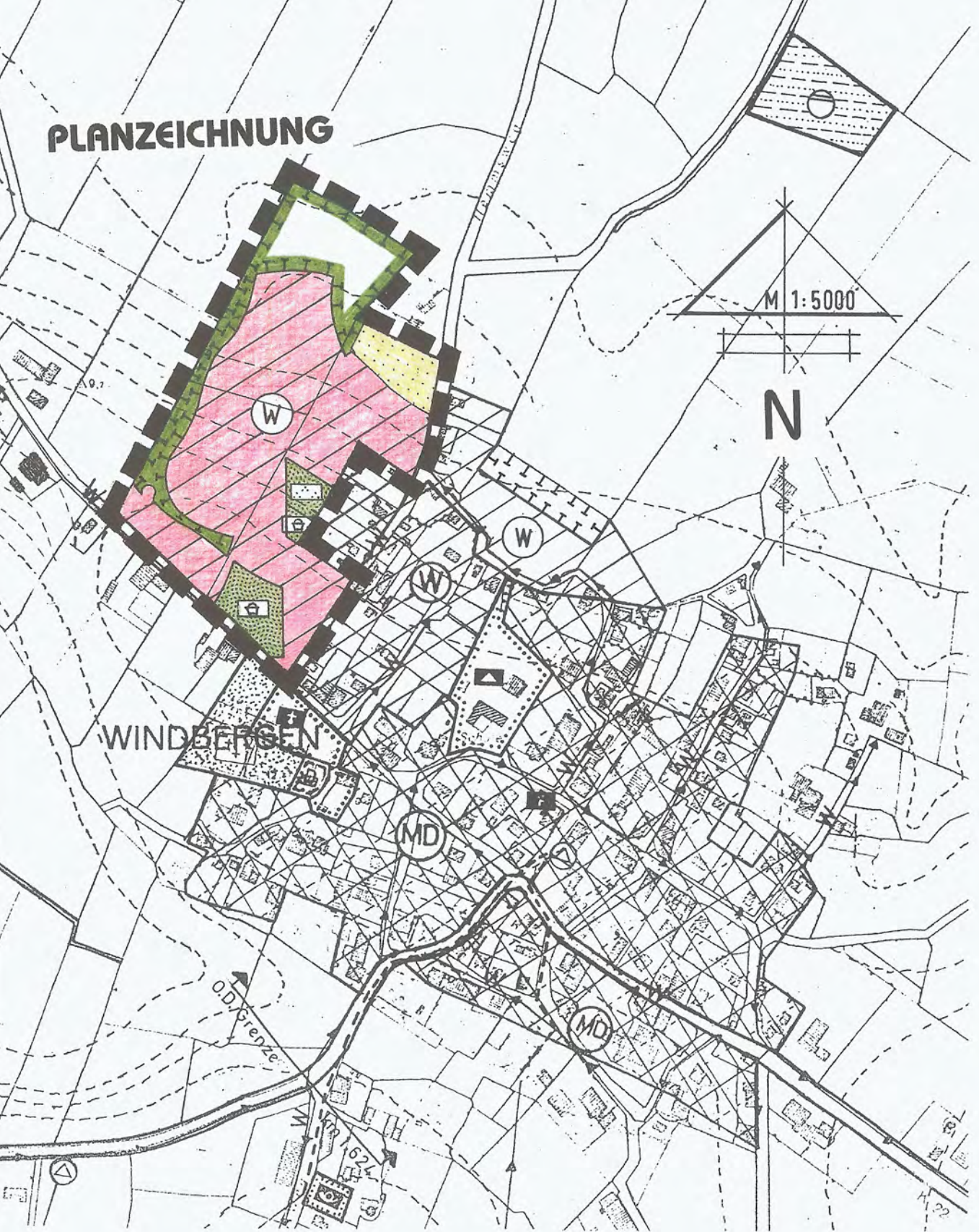


# PLANZEICHNUNG



# ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Wohnbauflächen § 1 Abs. 1 BauNVO

GRÜNFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Öffentliche Grünfläche § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

Zweckbestimmung: Streuobstwiese § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

Spielplatz § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a + b BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

# 2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE WINDBERGEN

# VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.06.98. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Dithmarscher Landeszeitung und der Dithmarscher Rundschau am 08.07.98 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 12.07.99 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.09.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 12.07.99 <sup>den Entwurf</sup> der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Erläuterungsbericht haben in der Zeit vom 05.10.99 bis 04.11.99 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 23.09.99 in der Dithmarscher Landeszeitung und der Dithmarscher Rundschau ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 5.4.2000 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- ~~Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf und der Erläuterungsbericht haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in der Dithmarscher Landeszeitung und der Dithmarscher Rundschau ortsüblich bekanntgemacht.~~

7. Die Gemeindevertretung hat die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes am 5.4.2000 beschlossen und den Erläuterungsbericht durch Beschluß gebilligt.

Windbergen, den 04.05.2000

(Bürgermeister)

- Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat mit Bescheid ..... vom 26.7.00, Az.: IV 612-512-111- die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt.
- ~~Die Gemeindevertretung hat die Nebenbestimmungen durch Beschluß vom ..... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom ..... Az.: ..... bestätigt.~~
- Die Erteilung der Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am 01.08.00 ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mithin am 02.08.00 wirksam.

Windbergen, den 02.08.2000

Bürgermeister

# 2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE WINDBERGEN

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sarzbüttel**

#### **1. Allgemeines**

Die Gemeinde Sarzbüttel verfügt über einen Flächennutzungsplan, den der Herr Innenminister des Landes Schleswig-Holstein im Jahre 1979 genehmigt hat. Der Flächennutzungsplan ist zwischenzeitlich in Teilbereichen durch die 1. Änderung der städtebaulichen Entwicklung angepaßt worden.

Der Flächennutzungsplan trägt den wirtschaftlichen, verkehrlichen, kulturellen und verwaltungsmäßigen Gegebenheiten unter Berücksichtigung der bisher bekannten Zielsetzung für die weitere ortsplanerische und bauliche Entwicklung Rechnung.

#### **2. Städtebauliche Entwicklung und Planungsziele der Gemeinde**

Eine weitere Änderung des Flächennutzungsplanes ist nunmehr erforderlich geworden, um auch weiterhin der fortschreitenden städtebaulichen Entwicklung in der Gemeinde vorbereitend Rechnung zu tragen.

Die Gemeinde verfügt über zwei realisierte Bebauungspläne für eine Wohnbebauung. Die Bebauungsplangebiete liegen in der südwestlichen Ortslage, westlich der Landesstraße 236 (L 236).

Die Gemeinde beabsichtigt nunmehr, die Wohnbebauung in der westlichen Ortslage zwischen der Straße Sandberg im Norden und der Westerstraße im Süden weiterzuentwickeln. Für den vorliegenden Planänderungsbereich soll ein weiterer Bebauungsplan aufgestellt werden. Zur Durchführung des Bebauungsplanes wird die z. Z. landwirtschaftlich genutzte Fläche in einer Größe von rd. 3,4 ha als

Wohnbaufläche (W)

ausgewiesen. Es wird beabsichtigt, die gesamte Fläche durch den Bebauungsplan Nr. 3 verbindlich zu überplanen. Es sollen 36 Wohngrundstücke in eingeschossiger offener Bauweise in einem allgemeinen Wohngebiet erschlossen werden. Der Bebauungsplan soll in zwei Erschließungsabschnitten erschlossen werden.

Die Größe des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes ist erforderlich geworden, um den vorhandenen und überwiegenden Eigenbedarf an Wohngrundstücken in der Gemeinde für weitere ca. 10 - 15 Jahre bis über das Jahr 2006 hinaus zu decken und um eine wirtschaftliche Lösung der Erschließungsmaßnahmen und eine ortsplanerische vertretbare Gesamtgestaltung mit der übrigen westlichen Ortslage von Sarzbüttel zu erreichen. Die Gemeinde beabsichtigt, den zweiten Erschließungsabschnitt entsprechend den landesplanerischen Zielsetzungen frühestens nach 5 Jahren zu erschließen. In diesem Zusammenhang wird auf die Abstimmungsgespräche mit Vertretern des Kreises und verschiedener Landesbehörden hingewiesen. Alternative Bauflächen stehen z. Z. aus verschiedenen Gründen nicht zur Verfügung. Längerfristig soll sich die Wohnbebauung weiter in der westlichen Ortslage entwickeln.

Bei der Ausweisung der Wohnbauflächen sind die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt worden. In dem künftigen Baugebiet des Bebauungsplanes werden keine unzumutbaren Immissionen durch Verkehr, Landwirtschaft oder durch Gewerbebetriebe erwartet. Landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltungen, emissionsträchtige Gewerbebetriebe sowie verkehrsintensive überörtliche Verkehrsstraßen liegen nicht im Einwirkungsbereich des künftigen Wohngebietes. Die ausgewiesenen Bauflächen liegen in einer Entfernung von rd. 50 m von einem gemeindlichen Spiel- und Bolzplatz entfernt. Der Spiel- und Bolzplatz liegt östlich der ausgewiesenen Bauflächen in einer abgegrabenen Kiesgrube. Die mit Bäumen und Sträuchern bestandene Böschungskante zwischen der Baufläche und dem Spielplatz stellt eine natürliche Abschirmung dar. Unzumutbare Lärmbelästigungen werden innerhalb der Wohnbauflächen durch den Spielbetrieb nicht erwartet.

Durch die Realisierung des künftigen Bebauungsplangebietes werden nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) von Schleswig-Holstein Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Nach dem 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. durch einen Grünordnungsplan darzustellen. Im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes hat die Gemeinde in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einen Grünordnungsplan aufgestellt. Nach den Festsetzungen des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes werden nachfolgende Eingriffsminimierungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes berücksichtigt:

- Einschränkung der Versiegelung der Grundstücke durch Begrenzung der Grundflächenzahl,
- 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 zugelassen,
- Erhaltung der vorhandenen Knicks sowie die Errichtung von neuen Knicks,
- die Einfriedigungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind nur als Hecken mit heimischen standortgerechten Heckenpflanzen/-gehölzen zu errichten,
- das Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken ist zur Anreicherung des Grundwassers auf denselben zu versickern.

Nach der Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 3 (siehe Grünordnungsplan) wird davon ausgegangen, daß ein Ausgleich nicht vollständig innerhalb des zukünftigen Bebauungsplanes erreicht werden kann. Die Gemeinde beabsichtigt aus diesen Gründen eine ca. 4.800 m<sup>2</sup> 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 nordwestlich der ausgewiesenen Wohnbauflächen. Nach dem Abtrieb der Weihnachtsbäume - in ca. 2 - 3 Jahren - soll diese Fläche im Rahmen der Ersatzmaßnahmen durch Bepflanzung mit Laubbäumen ökologisch aufgewertet werden. Der erforderliche Knickausgleich soll größtenteils durch zwei verschiedene Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes kompensiert werden. Die Biotopmaßnahmen werden nach dem Grünordnungsplan durchgeführt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die freiwillige Maßnahme keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme nach § 8 a BNatSchG darstellt. Den Grundstückseigentümern innerhalb des künftigen Bebauungsplanes entstehen durch diese freiwillige Maßnahme der Gemeinde keine Kosten. Mit der Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des künftigen Bebauungsplangebietes und der freiwilligen Maßnahme auf der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Fläche für Naturschutzzwecke ist der Eingriff als kompensiert anzusehen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. <sup>3</sup>4 verschiebt sich der Ortsrand von Sarzbüttel nach Westen. Die Eingrünungsmaßnahmen innerhalb des künftigen Bebauungsplanes bilden auf Dauer die Eingrünung der Gebäude zur Landschaft hin und damit den Ausgleich für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

3. **Ver- und Entsorgung**

Das künftige Baugebiet wird an die vorhandenen Versorgungsanlagen des Gemeindegebietes angeschlossen.

Das Schmutzwasser wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

Sarzbüttel, den 29.05.1997



Gemeinde Sarzbüttel  
- Bürgermeister -

*E. Eder*

In der 1. Zeile auf dieser Seite ist die Bezeichnung des Bebauungsplanes von Nr. 4 in Nr. 3 aufgrund eines Hinweises im Genehmigungsbescheid des Innenministeriums vom 30.07.1997 geändert worden.

Sarzbüttel, den 18. August 1997

Der Bürgermeister

*E. Eder*

