

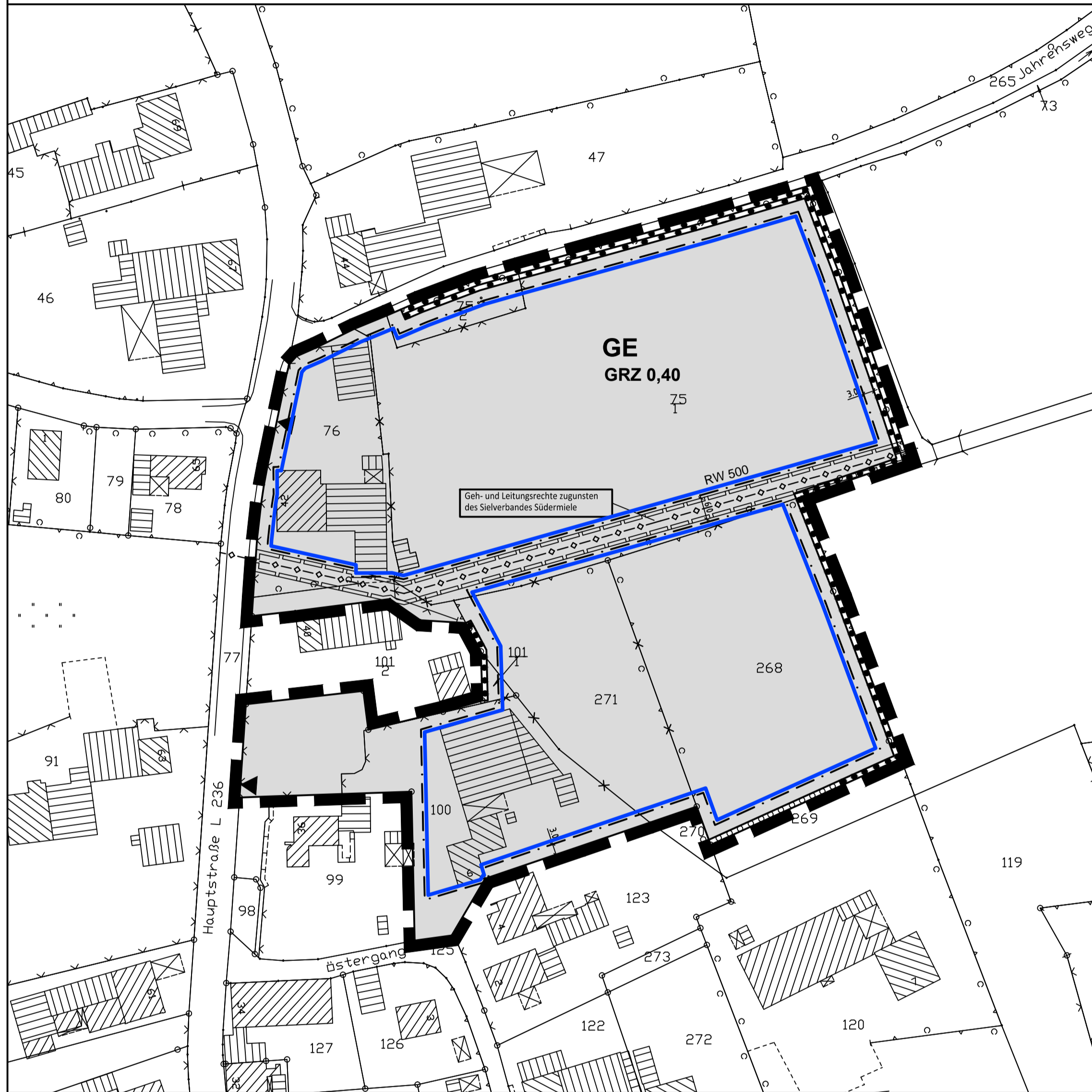
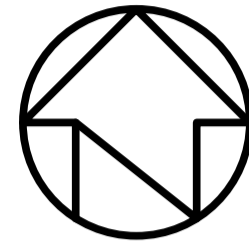
# SATZUNG DER GEMEINDE SARZBÜTTEL ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4

## FÜR DAS GEBIET "SÜDLICH DES JAHRENSWEGES UND ÖSTLICH DER HAUPTSTRASSE ZUR ERWEITERUNG DES OMNIBUSBETRIEBES DER FIRMA SCHWARZ"

### TEIL A: PLANZEICHNUNG

M. 1:1000

Es gilt die BauNVO 1990



Kreis Dithmarschen, Gemeinde Sarzbüttel, Gemarkung Sarzbüttel, Flur 12

Herausgeber: Katasteramt Meldorf, den 29 - 01 - 2008

### ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 1990</b>		
<b>GE</b>	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
<b>GRZ 0,40</b>	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,40	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 u. 17 BauNVO
	Überbaubare Grundstücks- flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
	Baugrenze	
	Ein- bzw. Ausfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ein- und Ausfahrt L 236	
	Versorgungsleitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Regenwasserleitung DN 500	
	Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Knick -	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
	Geh- und Leitungsrechte	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungs- bereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER</b>		
	271 Flurstücksbezeichnung, z.B. 271	
	entfallende Flurstücksgrenze	
<b>III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)</b>		
	vorhandene und zu erhaltende Knicks einschließlich der landschaftsbestimmenden Einzelbäume	§ 25 LNatSchG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **folgende Satzung** über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet "südlich des Jahresweges und östlich der Hauptstraße zur Erweiterung des Omnibusbetriebes der Firma Schwarz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### TEIL B: TEXT

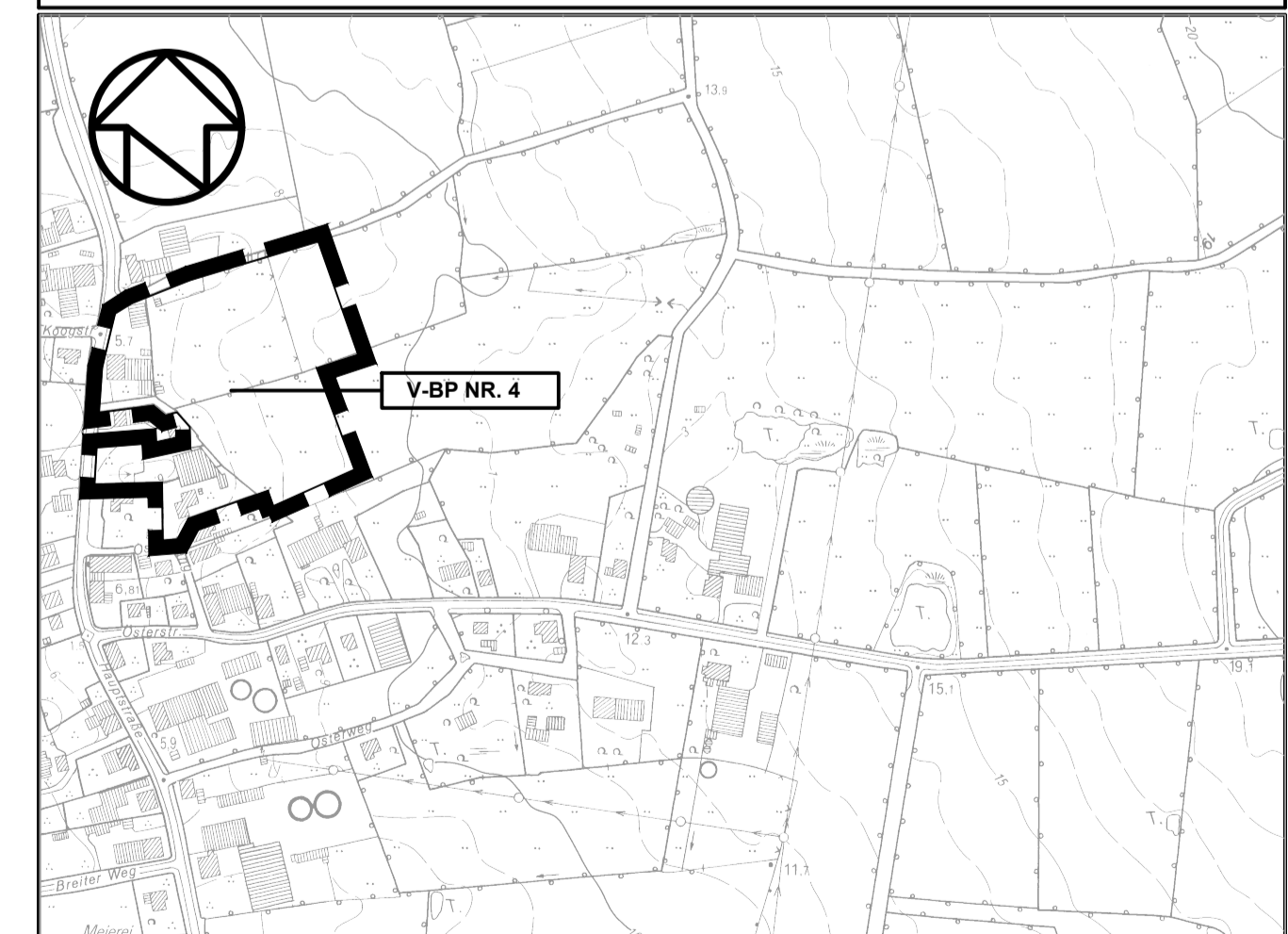
#### 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes -GE- sind gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO die nachfolgend aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 8 Abs. 2 BauNVO
  - Tankstellen (mit Ausnahme von Betriebstankstellen)
  - Vergnügungsstätten
  - Einzelhandelsbetriebe
 unzulässig.
- 1.2 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes -GE- sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 8 Abs. 3 BauNVO unzulässig.
- 1.3 Die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen ist bis zu einem maximalen Versiegelungsgrad von 80 v.H. der Gesamtgrundfläche allgemein zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

### SATZUNG DER GEMEINDE SARZBÜTTEL ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4

#### FÜR DAS GEBIET "SÜDLICH DES JAHRENSWEGES UND ÖSTLICH DER HAUPTSTRASSE ZUR ERWEITERUNG DES OMNIBUSBETRIEBES DER FIRMA SCHWARZ"

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **am** **in der Dithmarscher Landeszeitung** hingewiesen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde hingewiesen.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am **am** durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am **am** unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am **den** Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **am** bis **am** während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am **am** durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am **am** in der Dithmarscher Landeszeitung hingewiesen.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am **am** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Sarzbüttel, den **am** **BÜRGERMEISTER**
7. Der katastermäßige Bestand am **am** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Ausgeschlossen ist die Lage der Regenwasserleitung.  
Meldorf, den **am** **Leiter des Katasteramtes**
8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **am** geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am **am** als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Sarzbüttel, den **am** **BÜRGERMEISTER**
10. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Sarzbüttel, den **am** **BÜRGERMEISTER**
11. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am **am** 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 **am** in Kraft getreten.  
Sarzbüttel, den **am** **BÜRGERMEISTER**



### ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5000

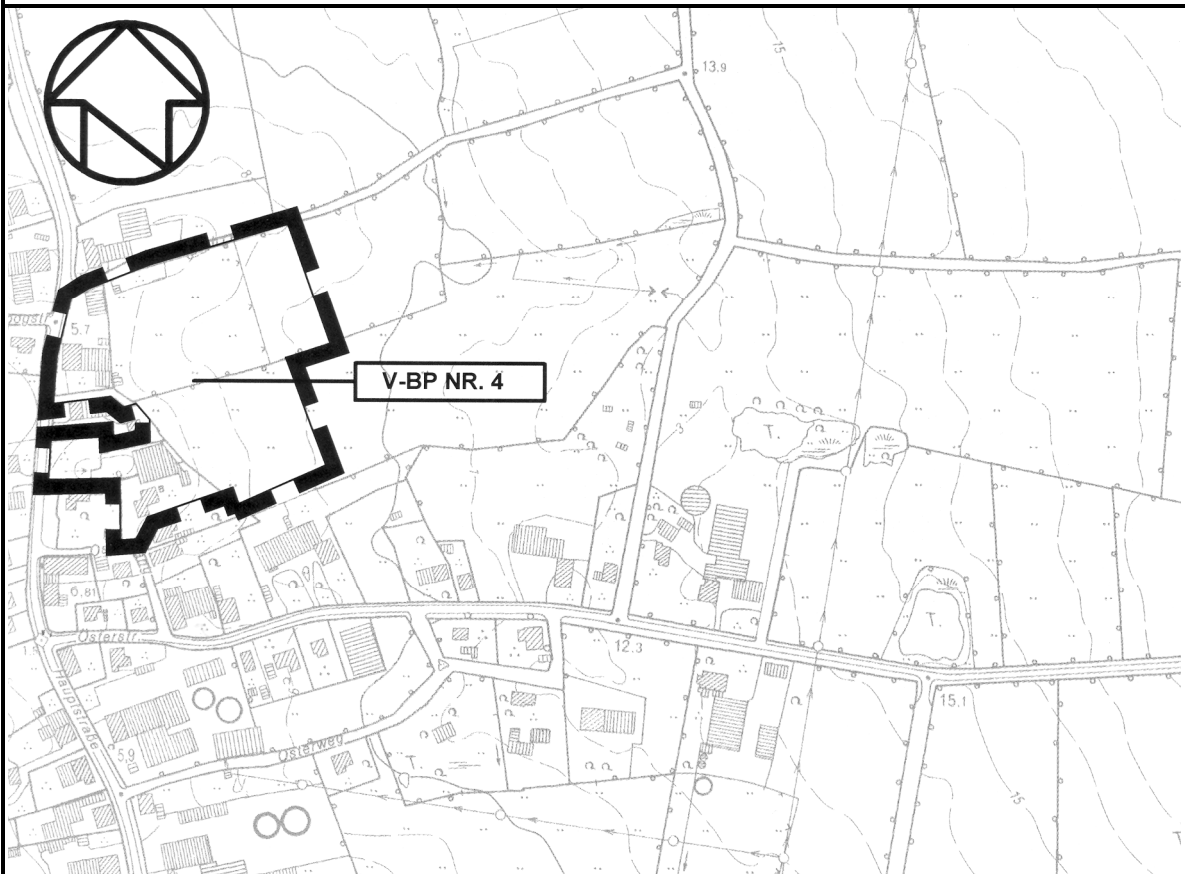
# BEGRÜNDUNG

## zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Sarzbüttel

für das Gebiet

„südlich des Jahresweges und östlich der Hauptstraße  
zur Erweiterung des Omnibusbetriebes der Firma Schwarz“

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen
4. Verkehrserschließung und -anbindung
5. Ruhender Verkehr
6. Naturschutz und Landschaftspflege
7. Umweltbericht
8. Ver- und Entsorgung
9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
10. Flächenbilanz
11. Kosten



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

**PLANUNGS BÜRO** für  
Architektur und Stadtplanung  
Dipl. - Ing. Hermann Dirks  
25746 Heide, Loher Weg 4  
Tel.: 0481/71066 Fax: /71091  
- Email: [Hermann.Dirks@t-online.de](mailto:Hermann.Dirks@t-online.de) -

## **1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sarzbüttel mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 als Dorfgebiet – MD – dar; zeitnah zu dieser Bebauungsplanaufstellung wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sarzbüttel im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Im Zuge dieser 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sarzbüttel wird der Änderungsbereich entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen dargestellt.

## **2. Lage und Umfang des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha. Es befindet sich im nordöstlich-zentralen Teil des Siedlungsbereiches der Gemeinde und schließt unmittelbar an die bebaute Ortslage an.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die Straße „Jahrensweg“ und den hieran anschließenden landwirtschaftlich geprägten Raum,
- im Osten durch den anschließenden freien Landschaftsraum in Form landwirtschaftlich genutzter Flächen,
- im Süden durch die Straße „Östergang“ sowie die vorhandene bebaute Ortslage,
- im Westen durch die „Hauptstraße“ (L 236) sowie ebenfalls die vorhandene bebaute Ortslage.

Das Gelände fällt von Osten nach Westen von ca. 9 m auf ca. 6 m um insgesamt ca. 3 m ab.

## **3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen**

Mit Stand vom 30-06-2009 wies die Gemeinde Sarzbüttel insgesamt 733 Einwohner auf. Sarzbüttel ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes Mitteldithmarschen mit Verwaltungssitz in Meldorf. Sarzbüttel ist Kindergartenstandort.

Innerhalb der Ortslage beabsichtigt ein ortsansässiger Omnibusbetrieb (Fa. Schwarz) eine Erweiterung der Betriebsflächen. Aus diesem Grunde wurde durch den Betrieb ein direkt nördlich an die vorhandenen Betriebsanlagen angrenzendes, ehemals landwirtschaftlich genutztes Anwesen (Flurstücke 76 und 75/1) erworben, um den gestiegenen räumlichen Anforderungen des Betriebes in adäquater zukunftsorientierter Form Rechnung tragen zu können. Der Omnibusbetrieb weist betriebsbedingt einen relativ hohen Flächenbedarf auf.

Die Flächengröße resultiert aus dem für einen Omnibusbetrieb spezifischen Flächenbedarf.

Durch die vorliegende Planung können die betriebsinternen Abläufe, die derzeit ganz erheblichen Beschränkungen unterliegen, deutlich verbessert werden; insbesondere bisher regelmäßig erforderliche zeitaufwendige Rangiervorgänge der Omnibusse und die hiermit verbundenen Emissionsausstöße (Kaltlaufverhalten von Verbrennungsmotoren) können hierdurch **erheblich** reduziert werden. Die Platzierung der neu zu erstellenden Gebäude (überdachte Omnibusstellplätze in offener und geschlossener Form, Erweiterung der Werkstatt- und Pflegehalle) ermöglichen zukünftig ein direktes Anfahren der jeweiligen Stellplätze wie auch des Werkstattbereiches. Der zentrale frei zu haltende Bereich erhält somit die Funktion einer „verkehrlichen Drehscheibe“, um die verschiedenen Nutzungsbereiche optimal erreichen zu können. In diesem Zusammenhang ist auch die Anordnung der Mitarbeiterstellplätze im nördlichen Teil des Betriebsgeländes zu sehen, die so an der Peripherie des Areales angeordnet werden, dass die betriebsinternen Abläufe hiervon nicht in Mitleidenschaft gezogen werden können. Durch die vorliegende Planung schafft die Gemeinde Sarzbüttel die Rahmenbedingungen, den vorhandenen, prosperierenden Betrieb perspektivisch an seinen bisherigen Standort binden zu können.

Aufgrund der Lage des Betriebes innerhalb der gewachsenen Ortslage wurde bereits im Vorfeld der Planung durch ein Fachbüro (*Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH, Molfsee*) ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, das die Grundlage der Beurteilung der Gesamtplanung darstellt. Das Gutachten kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis:

*„Die Betriebszeiten auf dem Gelände werden durch den Linienbusverkehr geprägt. Dieser wird in der Regel zwischen 5 Uhr morgens und ca. 21 Uhr abends abgewickelt. Das Unternehmen deckt mit den Linienbussen z. Z. den Schulbus- und den Behindertentransport in der Region ab. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Staatlichen Umweltamt Schleswig wurde auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens Nr. 55101 ge01 /18/ vom 25.01.02 festgelegt, dass die Nachtzeit gemäß Pkt. 6.4 der TA Lärm /1/ in der Umgebung des Betriebes wegen dieser besonderen örtlichen betrieblichen Verhältnisse um eine Stunde auf die Zeit zwischen 21 und 5 Uhr verschoben wird. Die achtstündige Nachtruhe der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich der Anlage ist damit sichergestellt.*

### **Ergebnisse**

*Die Berechnungen ergaben, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm /1/ von 60 dB(A) für Dorfgebiete tagsüber (hier 5 bis 21 Uhr) am Immissionsort 10 7.2 überschritten werden kann. Es handelt sich um ein Wohnraumfenster in direkter Nähe zur südlichen Durchfahrt zwischen Werkstatt und Grenze des Betriebsgeländes.*

*Als Maßnahme zum Schallschutz wurde den Berechnungen zu Grunde gelegt, dass diese Durchfahrt mit nicht mehr als ca. 50 Busfahrten am Tag belastet wird. Dies entspricht der in einem seit 2002 vorliegenden Gutachten /18/ angesetzten Menge. Ca. 2/3 des zu erwartenden Busverkehrs müssen damit über die geplante nördliche Zufahrt abgewickelt werden.*

*Sofern das Wohnraumfenster am Immissionsort 10 7.2 nicht schutzbedürftig im Sinne der TA Lärm /1/ wäre (siehe dazu Abschnitt 6), könnte auf diese Schallschutzmaßnahme verzichtet werden. Alternativ dürfte das Wohnraumfenster nicht bzw. nur zu Reinigungszwecken offenbar sein. Die Belüftung des Raumes wäre dann ggf. durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen.*

*An allen anderen Immissionsorten wird der Immissionsrichtwert tagsüber (5 bis 21 Uhr) eingehalten oder unterschritten.*

Nachts (21 bis 5 Uhr) kann es bei Rückkehr eines Reisebusses auf das Betriebsgelände und Abfahrt der Fahrgäste mit den auf dem Betriebsgelände abgestellten ca. 30 Kunden-Pkw (siehe Betriebsbeschreibung, Anlage 3) zu Überschreitungen von Immissionsrichtwerten kommen. Bei Beachtung der folgenden Maßnahmen zum Schallschutz können die Immissionsrichtwerte jedoch eingehalten oder unterschritten werden:

- Die südliche Zufahrt sowie die südliche Hälfte des Betriebsgeländes dürfen nachts (21 bis 5 Uhr) nicht genutzt werden.
- Sofern die nördliche Zufahrt auf die Hauptstraße nachts (21 bis 5 Uhr) genutzt werden soll, ist sie auf einer Länge von ca. 30 m öffentlich zu widmen. Die Zufahrt ist ferner mit einem glatten Belag ohne Fugen (z. B. Asphalt) zu versehen.
- Sofern das in Besitz der Firma Schwarz befindliche nächstgelegene Gebäude Hauptstraße 42 (Immissionsort 10 4 in Anlage 2) für Wohnzwecke genutzt werden soll, dürfen auf dessen Nord-, Ost- und Westseiten keine offenbaren bzw. nur zu Reinigungszwecken offenbare schutzbedürftige Wohnraumfenster angeordnet sein. Die Belüftung der Wohnräume ist dann ggf. durch geeignete Belüftungseinrichtungen sicherzustellen. Im Falle einer ausschließlich gewerblichen Nutzung ist diese Maßnahme entbehrlich.
- Zwischen den geplanten Kunden-Pkw-Stellplätzen auf der nördlichen Erweiterungsfläche und den nächstgelegenen Immissionsorten ist ein Abstand von mindestens 50 m einzuhalten. Dies gilt ebenso für den nachts genutzten Bus-Stellplatz auf der nördlichen Hälfte des Betriebsgeländes.

Sofern geeignete Schallschirme vorgesehen werden, kann der o. g. Abstand ggf. vermindert werden. Weitere Hinweise können bei Vorliegen von Detailplanungen gegeben werden.

Unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen zum Schallschutz kann zwischen 21 und 5 Uhr in jeder vollen Nachtstunde ein Reisebus das Gelände über die nördliche Zufahrt anfahren oder verlassen und auf der nördlichen Erweiterungsfläche parken. Ferner können je Nachtstunde bis zu 30 Kunden-Pkw das Gelände über die nördliche Zufahrt anfahren oder verlassen. Darüber hinausgehender nächtlicher Betrieb mit relevanten Immissionsanteilen ist nicht möglich.

Alternativ kann für den o. g. nächtlichen Bus- und Pkw-Verkehr eine eigene Zu- und Ausfahrt auf den Jahrensweg vorgesehen werden. Die Entfernung zwischen der Zufahrt und Stellplätzen auf der nördlichen Erweiterungsfläche und den Immissionsorten muss dann ebenfalls mindestens 50 m betragen. Für die Parkplätze gelten weiterhin die o. g. Anforderungen.

Die geeigneten Inhalte des Gutachtens sind Bestandteil des Durchführungsvertrages zwischen Vorhabenträger und Gemeinde. Im Zuge der ordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren werden die jeweiligen Maßnahmen abschließend detailliert dargestellt.

Die Erschließung des Plangebietes wird durch die vorliegende Planung neu geregelt; in erfolgter Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden wird im nördlichen Verlauf der „Hauptstraße“ im Bereich der neuen Betriebsflächen eine leistungsfähige neue Betriebszufahrt geschaffen, die den überwiegenden Anteil des Omnibusverkehrs aufnehmen wird.

Das Baugrundstück wird insgesamt als Gewerbegebiet – GE – mit einer GRZ von 0,40 festgesetzt; um den hohen Bedarf an Stellplatzflächen innerhalb des Betriebsgrundstückes zu berücksichtigen wird die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einem maximalen Versiegelungsgrad von 80 v.H. der Gesamtgrundfläche zugelassen. Zwei Baufenster in Form festgesetzter Baugrenzen definieren die Bereiche, die zukünftig den gesamten Baubestand aufnehmen werden.

Innerhalb des festgesetzten GE-Gebietes werden die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Tankstellen (mit Ausnahme von Betriebstankstellen)
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe

gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen widersprechen explizit den Zielvorstellungen der Gemeinde Sarzbüttel sowie denen des Vorhabenträgers. Tankstellen würden durch den durch sie verursachten Zielverkehr zu einer Verschärfung der verkehrlichen Gesamtsituation führen, da mit diesen Nutzungen in der Regel mit erhöhtem Verkehrsaufkommen (zum Teil in den frühen Morgen- und späten Abendstunden) zu rechnen ist.

Für die ausgeschlossene Nutzungsart stehen im Gemeindegebiet potentielle Standorte zur Verfügung.

Durch die spezifische Lage des Änderungsbereiches im Siedlungskörper sind die Flächen zur Aufnahme größerteiliger Einzelhandelsbetriebe nicht geeignet.

Innerhalb der festgesetzten GE-Gebiete werden zudem die nach § 8 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen insgesamt gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig, da der angestrebte Gebietscharakter diesen Nutzungen widerspräche; Betriebsleiterwohnungen sind aufgrund der Schall- Situation innerhalb des Gebietes nicht vertretbar.

Zur nachhaltigen Verbesserung der Vorflutsituation werden die von Osten an das Plangebiet heranführenden Verbandsanlagen durch einen neuen Regenwasserkanal unter dem Betriebsgrundstück durchgeführt und an das im Westen bestehende Grabensystem angeschlossen. Der im Norden und Osten an das Plangebiet direkt angrenzende Vorfluter 02.26, der bisher die „Schwachstelle“ des Vorflutsystemes im Gesamtbereich darstellte, wird somit umgangen und eine erhebliche Leistungssteigerung erreicht.

Die Unterhaltung des Vorfluters 02.26 des Sielverbandes Südermiele erfolgt – wie bisher – außerhalb des Betriebsgrundstückes; entsprechende Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Sielverband werden rechtzeitig getroffen. Die Zugänglichkeit des neuen Regenwasserkanales wird innerhalb des Betriebsgrundstückes durch mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen in einer Breite von 3,0 m zugunsten des Sielverbandes Südermiele gesichert.

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen, den Gesamtbereich begrenzenden Knicks nach § 25 Landesnaturschutzgesetz sind als nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB Bestandteil der vorliegenden Planung. Im Süden des Plangebietes wird das vorhandene Knicknetz ergänzt und geschlossen; hierzu werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Kinder und Jugendliche werden in den veröffentlichten Einladungen zu gemeindlichen Sitzungen, in denen der vorliegende Plan erörtert wird, gesondert angesprochen und eingeladen.

Der der Begründung als **Anlage** beigefügte landschaftsökologische Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Sarzbüttel beschreibt im Detail die erforderliche Eingriffsminimierung sowie notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als "Kompensation" des Gesamteingriffes in den Naturhaushalt auf der Grundlage einer detaillierten Bilanzierung.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Sarzbüttel als Bestandteil der vorliegenden kommunalen Planung stellt das beschriebene Planpaket im Detail dar.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

#### **4. Verkehrserschließung und -anbindung**

Die Erschließung des Plangeltungsbereiches und somit die Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz erfolgt direkt durch die „Hauptstraße“ (L 236); im Zuge der vorliegenden Planung wird in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden eine leistungsfähige zweite Betriebszufahrt hergestellt. Die Ein- und Ausfahrten sind im Bebauungsplan festgesetzt und im Vorhaben- und Erschließungsplan – ebenso wie die innere Erschließung des Betriebsgrundstückes – im Detail dargestellt.

#### **5. Ruhender Verkehr**

Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzurichten.

Innerhalb des Planbereiches ist entsprechend der detaillierten Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes die Herrichtung einer ausreichenden Zahl privater Stellplätze vorgesehen; diese Stellplatzanlage ist während der Betriebszeiten zugänglich, so dass auf die Herrichtung zusätzlicher öffentlicher Parkplätze verzichtet werden kann, da ansonsten kein Bedarf an Besucherplätzen erkennbar ist.

Der zu erwartende Bedarf an öffentlichen Parkflächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Sarzbüttel ist somit abgedeckt.

## 6. Naturschutz und Landschaftspflege

Der der Begründung als **Anlage** beigefügte landschaftsökologische Fachbeitrag (LöF) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Sarzbüttel bewertet den Eingriff und nimmt die erforderliche Eingriffsbewertung und -bilanzierung vor. Die Erfüllung der Regelungen des LöF obliegt dem Vorhabenträger. Alle durch den LöF benannten Maßnahmen erfolgen zeitnah zur Verwertung der Flächen und sind durch den Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde gesichert.

## 7. Umweltbericht

(*Verfasser: Planungsbüro Mordhorst GmbH*)

### 7.1 Veranlassung / Methodik

Für die Erweiterung des Betriebsgeländes eines ortsansässigen Busunternehmens betreibt die Gemeinde Sarzbüttel die 3. Änderung ihres Flächennutzungsplanes und stellt parallel dazu den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 auf.

Zum Gesamtverfahren fand am 28. Januar 2008 eine frühzeitige Behördenbeteiligung ("Scoping") gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt. Der Untersuchungsumfang für die Umweltprüfung ist mit der Gemeinde abgestimmt. Untersuchungsgebiet ist der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes (im Folgenden Plangebiet genannt), der den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes einschließt. Die Untersuchungstiefe orientiert sich an der Aussageschärfe des Bebauungsplanes.

Grundlagen für die Umweltprüfung sind die Darstellungen des im Jahr 2000 von der Gemeinde beschlossenen Gesamtlandschaftsplanes Meldorfer Land (BENDFELDT & PARTNER, Kiel) sowie die Ergebnisse des zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeiteten landschaftsökologischen Fachbeitrages (PLANUNGSBÜRO MORDHORST-BRETSCHNEIDER, Nortorf). Der Fachbeitrag enthält eine Bewertung der Umwelt-Schutzgüter, eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie Vorschläge zu Kompensationsmaßnahmen. In diesem Rahmen wurden im März 2008 und April 2009 Kartierungen des Vegetationsbestandes im Plangebiet durchgeführt. Eigenständige Erhebungen zur Tierwelt wurden dagegen nicht für erforderlich gehalten.

Bewertungen zu den Schutzgütern Boden und Wasser lassen sich aus der Bodenkarte im Maßstab 1 : 25.000 (Blatt 1821 Nordhastedt) ableiten.

Weiter wurde im Vorfeld des Planverfahrens eine schalltechnische Abschätzung zu Auswirkungen der vorhandenen und geplanten Nutzungen (INGENIEURBÜRO FÜR AKUSTIK BUSCH GMBH, Molfsee) durchgeführt, die für das Schutzgut Mensch von Bedeutung ist.

Wesentliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Umweltinformationen und Hinweise auf erhebliche Kenntnislücken haben sich nicht ergeben.

### 7.2 Beschreibung des Planvorhabens

Der Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Plangebiet) ist 2,5 ha groß und befindet sich im Norden der Ortslage Sarzbüttel, östlich der Hauptstraße (Landesstraße 236). Er ist flächengleich mit dem Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes.



Das Plangebiet umfasst das bestehende Betriebsgelände des OMNIBUSBETRIEBES ERICH SCHWARZ als Vorhabensträgerin (ca. 0,6 ha) im Südwesten, weitgehend ungenutzte Flächen (ca. 0,25 ha) und einen Reitplatz (ca. 0,15 ha) im Südosten, im Norden eine Grünlandfläche (ca. 1,1 ha) und im Nordwesten die Grundstücksfläche eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes (ca. 0,4 ha). Alle Flächen stehen im Besitz der Eigentümer der Vorhabensträgerin.

Begrenzt wird das Plangebiet von der Landesstraße 236 und Wohngrundstücken im Westen, der Gemeindestraße „Jahrensweg“ im Norden und Knicks im Osten und Süden. Entlang des Jahresweges und der nordöstlichen Plangebietsgrenze verlaufen Verbandsvorfluter des Sielverbandes Südermiele.

Naturräumlich befindet sich die Ortslage Sarzbüttel mit dem Plangebiet im Bereich der Dithmarscher Geest. Im Westen grenzt großräumig die Miele-Niederung an.

Der Umgebungsbereich des Plangebietes wird von landwirtschaftlichen Nutzflächen im Nordosten und Osten sowie dörflich geprägten Siedlungsstrukturen in den übrigen Bereichen eingenommen.

Als Art der baulichen Nutzung sieht die Flächennutzungsplan-Änderung für das gesamte Plangebiet gewerbliche Bauflächen (G) vor. Auf dieser Grundlage weist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 ein Gewerbegebiet (GE) aus. Nutzungen u.a. durch Tankstellen (außer Betriebstankstellen), Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe sind dabei ausgeschlossen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, die durch Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze aber bis zu einem Versiegelungsgrad von 80 % der Gesamtgrundfläche überschritten werden darf.

Randlich des Plangebietes sind vorhandene und zu erhaltende Knicks sowie als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ neu vorgesehene Knickabschnitte im Bebauungsplan ausgewiesen.

Mit dem Vorhaben erfolgt auch eine Neuregelung der Vorflut. Für den hierfür neu bereits hergestellten, zentral durch das Plangebiet verlaufenden Regenwasserkanal wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Sielverbandes Südermiele festgesetzt.

Seitens der Vorhabensträgerin ist eine Erweiterung der betrieblichen Anlagen, insbesondere der Stellplatzflächen und Unterstell- und Wartungsmöglichkeiten für die Busflotte vorgesehen. Außerdem wird eine neue Zufahrt von der Landesstraße über das Grundstück des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes im Nordwesten des Plangebietes geschaffen. Sie soll die bestehende, über das vorhandene Betriebsgelände führende Zufahrt zu den rückwärtigen Busstellplätzen ersetzen.

Zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt wird eine Ökokonto-Fläche des Deich- und Hauptsielverbandes in der Gemeinde Arkebek in Anspruch genommen. Der erforderliche Ausgleichsumfang (Ökopunkte) wird dem Bebauungsplan vertraglich zugeordnet.

### **7.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung**

#### **Landschaftsprogramm**

Im 1999 verabschiedeten Landschaftsprogramm werden die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes auf Landesebene unter Beachtung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt.

Wesentliche Inhalte sind der Handlungs- und Umsetzungsrahmen für den Naturschutz, schutzgutbezogene Ziel- und Entwicklungskonzepte, ein räumliches Zielkonzept für den Naturschutz sowie allgemeine naturschutzfachliche Hinweise und Empfehlungen.

Im räumlichen Zielkonzept werden Räume für eine überwiegend naturnahe Entwicklung und Räume für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung von der übrigen Landesfläche unterschieden. Der Differenzierung liegen vor allem die Anteile an naturnahen Landschaftselementen, die Standorteigenschaften und -empfindlichkeiten sowie die ökologischen Entwicklungspotenziale zugrunde.

Den jeweiligen Räumen werden Ziele zugeordnet, die die Erfordernisse des Naturschutzes grundsätzlich beschreiben und bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden sollen.

Östlich der Landesstraße 236 ist die Ortslage Sarzbüttel mit dem Plangebiet und angrenzenden Bereichen dem "Raum für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung" zugeordnet. Zielsetzung ist die Sicherung und Entwicklung von Landschaftsräumen mit besonderen standörtlichen Voraussetzungen. Angestrebt wird eine Kooperation von Naturschutz und Nutzungsansprüchen, die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vermeidet oder zumindest stark minimiert.

Grundlage für die Einstufung ist die Darstellung als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum“.

Unmittelbare Einschränkungen für die Vorhaben ergeben sich aus der Darstellung des Landschaftsprogrammes nicht (s.a. Abschnitt Landschaftsrahmenplan).

### **Landschaftsrahmenplan**

Mit der Novellierung des Landesnaturschutzgesetzes im März 2007 wurden die Regelungen zur Planungsebene der Landschaftsrahmenpläne in Schleswig-Holstein ersatzlos gestrichen.

Allerdings gelten nach den Übergangsvorschriften des § 76 LNatSchG die vor Inkrafttreten der Gesetzesnovelle festgestellten und veröffentlichten Landschaftsrahmenpläne bis zur Fortschreibung des Landschaftsprogramms fort. Dies trifft auch für den Landschaftsrahmenplan der Planungsregion IV (Kreise Dithmarschen und Steinburg) vom März 2005 zu. Inhaltlich stellt er die überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes dar.

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines als historische Kulturlandschaft gekennzeichneten Geestbereiches, in dem die mit der Verkoppelung Ende des 18. Jahrhunderts entstandene Knicklandschaft noch erlebbar ist. In diesem Zusammenhang zu sehen, sind auch die Darstellungen des nördlichen Gemeindebereiches, randlich zum Plangebiet, als strukturreicher Kulturlandschaftsausschnitt und die sich daraus ergebende Einstufung als Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 18 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt („Waldgebiet zwischen Nordhastedt und Tensbüttel und Umgebung“).

Einschränkungen für das Planvorhaben ergeben sich aus den Darstellungen zunächst nicht. Im Umfeld des Plangebietes vorhandene Elemente der historischen Kulturlandschaft werden bei der Bewertung des Landschaftsbildes und hinsichtlich ihrer Bedeutung als Kultur- und Sachgüter besonders berücksichtigt (vgl. Punkte 7.5.6 und 7.5.7). Im Planverfahren wird besonderer Augenmerk auf eine sorgfältige landschaftliche Einbindung der Eingriffsflächen gelegt. Randliche Knicks bleiben erhalten und werden teilweise aufgewertet, innerhalb des Plangebietes werden Grünstrukturen neu geschaffen.

- Die östlich der Landesstraße 236 liegenden Gemeindebereiche werden als Gebiet mit besonderer Erholungseignung bewertet. Entsprechend sind sie im Regionalplan (Fortschreibung 2005) als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung dargestellt.

Mit dem Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Erholungsfunktionen verbunden. Eine differenzierte Einschätzung erfolgt unter dem Punkt 7.5.1 (Schutzgut Mensch – Erholung).

### **Landschaftsplan**

Der Gesamtlandschaftsplan im Amt Meldorf-Land, der auch das Gemeindegebiet Sarzbüttel umfasst, wurde von der Gemeinde im Jahr 2000 beschlossen und ist festgestellt. Die Bestandserfassungen wurden in den Jahren 1995 und 1996 vorgenommen.

Im Bestandsteil sind die außerhalb des Siedlungsbereiches liegenden Flächen überwiegend als Grünland dargestellt. Der bestehende rückwärtige Busstellplatz ist noch nicht verzeichnet. Im nördlichen Bereich der heutigen Sukzessionsfläche im Südosten des Plangebietes ist ein nach § 15a LNatSchG (alt) geschütztes Kleingewässer eingetragen. Diese Einstufung kann aktuell nach einer im Frühjahr 2008 durch die untere Naturschutzbehörde des Kreises erfolgten Bewertung nicht aufrecht erhalten werden. Die fragliche Struktur stellt sich als Abgrabung / Geländesenke dar, die bis vor kurzem der Versickerung auf Nachbargrundstücken anfallenden Oberflächenwassers diente.

Der Entwicklungsteil enthält zum Landschaftsausschnitt des Plangebietes keine konkreten Hinweise und Zielaussagen, da das Vorhaben zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht absehbar war.

Bauliche Entwicklungen sollen sich auf die Ortslage beschränken. Ein für Gewerbe geeigneter Bereich wird südlich der Ortslage, nahe der Einmündung in die Bundesstraße 431 dargestellt (s.a. Punkt 7.4).

Die sich durch das Vorhaben ergebenden Abweichungen von den Darstellungen des Landschaftsplanes werden durch einen landschaftsökologischen Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 berücksichtigt. Grundsätzliche Schutz- und Entwicklungsziele des Landschaftsplanes werden nicht berührt.

## **7.4 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die Entscheidung für das Vorhaben ist mit dem vorhandenen Standort der Vorhabensträgerin verknüpft. Andere Flächen sind insoweit für die geplante Erweiterung nicht geeignet.

Aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus kommt eine Verlagerung des gesamten Betriebes an einen anderen Standort nicht in Frage. Für Gewerbe geeignete Flächen sind in der Gemeinde südlich der Ortslage, im Bereich nahe der Einmündung der Landesstraße 236 in die Bundesstraße 431 in verkehrsgünstiger Lage zwar vorhanden, sie stehen dann aber nicht mehr für die angestrebte Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe zur Verfügung. Auch für das Plangebiet selbst besteht keine sinnvolle Planungsalternative. Eine bauliche Entwicklung zu anderen Zwecken ist wegen der gewerblichen Vorbelastung des Plangebietes nicht / kaum möglich. Insbesondere für Wohnzwecke sind – auch nach den Aussagen des Landschaftsplanes – innerhalb und angrenzend an die Ortslage konfliktärmere Bereiche vorhanden.

## **7.5 Auswirkungen auf die Umwelt durch Umsetzung der Planung / Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

### **7.5.1 Schutzgut Mensch**

Insgesamt sind durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten bzw. diese können minimiert werden.

### **Siedlungsumfeld / menschliche Gesundheit**

Mit der geplanten Betriebserweiterung werden die gewerblich genutzten Flächen zwar erheblich ausgeweitet, der vorhandene Siedlungscharakter wird aber nicht grundsätzlich verändert.

Potenziell betroffen von dem Vorhaben ist in erster Linie die Wohnbevölkerung in den benachbarten Siedlungsbereichen. Während der Bauphase ist vor allem mit Lärm- und Staubimmissionen zu rechnen. Nach Fertigstellung sind mögliche Beeinträchtigungen im betrieblichen Verkehrsaufkommen (Lärm, Abgase) vor allem durch An- und Abfahrten der Busse zu sehen.

Die baubedingten Auswirkungen sind unvermeidbar. Da die zeitlich begrenzte Bautätigkeit aber auf die üblichen werktäglichen Tageszeiten beschränkt bleibt, können unzumutbare Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Zum Vorhaben wurde im Rahmen der Planung ein Schallgutachten erstellt (INGENIEURBÜRO FÜR AKUSTIK BUSCH GMBH, Molfsee), das die vom Omnibusbetrieb ausgehenden Geräusche prognostiziert und hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen an den angrenzenden Wohngrundstücken lärmtechnisch beurteilt.

Das Schallgutachten empfiehlt Nutzungseinschränkungen für die Nachtstunden, die wesentlich An- und Abfahrten von Reisebussen, damit verbundene Kundenverkehre mit Pkw und in diesem Zeitraum genutzte Stellplatzflächen auf dem Betriebsgelände betreffen. Außerdem soll zur Lärminderung die neu geplante Zufahrt mit einem glatten, fugenlosen Belag (z. B. Asphalt) versehen werden. Da temporäre Regelungen nicht in die Satzung übernommen werden können, werden sie in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert. Die rechtliche Absicherung erfolgt über den Durchführungsvertrag. Darin verpflichtet sich die Vorhabensträgerin zur Durchführung und Einhaltung der Maßnahmen und Regelungen.

Die vorhandene Zufahrt zum Betriebsgelände, insbesondere zu den rückwärtigen Bus-Stellplätzen, genügt aufgrund der beengten Platzverhältnisse nicht den Anforderungen. Es ist daher vorgesehen, über das Grundstück des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes im Nordwesten des Plangebietes eine neue Zufahrt von der Hauptstraße (Landesstraße 236) zu schaffen. Damit kann auch die Immissionssituation für das nördlich und westlich an die vorhandenen Betriebsflächen angrenzende Wohngrundstück (Hauptstraße 40) deutlich verbessert werden.

### **Erholung**

Für das Plangebiet und seine nähere Umgebung ist keine besondere Bedeutung für die Erholung erkennbar. Die Flächen des Plangebietes sind öffentlich nicht zugänglich, teilweise durch Siedlungselemente und gewerbliche Nutzung vorbelastet und von Außen nur begrenzt einsehbar.

Das Wegenetz im landwirtschaftlich geprägten näheren Umgebungsbereich des Plangebietes wird vor allem von der lokalen Bevölkerung zur Naherholung genutzt. Es bietet Fußgängern und Radfahrern gute Rundwadmöglichkeiten. Erhebliche Beeinträchtigungen der Erholungseignung durch das Vorhaben sind aber nicht erkennbar, auch da eine Eingrünung bereits besteht bzw. gewährleistet werden kann.

### **Sonstiges**

Die Erschließung des Plangebietes durch Ver- und Entsorgungsleitungen ist vom bestehenden örtlichen Leitungsnetz aus gewährleistet.

## 7.5.2 Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt

Das bestehende rund 6.000 m<sup>2</sup> große Firmengelände der Vorhabensträgerin weist Gebäude und befestigte Stellflächen auf, die für Tiere und Pflanzen keinen dauerhaften Lebensraum bieten. Auch dem bebauten Grundstück im Nordwesten, dem Ponyreitplatz im Süden und der landwirtschaftlich intensiv genutzten Grünlandfläche im Norden des Plangebietes sind besondere Lebensraumfunktionen nicht beizumessen.

Von besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind die randlich und im Plangebiet vorhandenen Knickabschnitte mit Schutzstatus nach § 25 Abs. 3 LNatSchG und weitgehend ungenutzte Sukzessionsflächen im Südosten des Plangebietes.

Die Knicks innerhalb des Plangebietes werden auf einer Länge von insgesamt 220 m beseitigt. Bei der Bewertung der Eingriffe und der Bemessung des erforderlichen Ausgleichs ist das teilweise geringe Alter der Knickwälle zu berücksichtigen, die auf 122 m Länge erst seit 2002 neu aufgesetzt wurden und noch nicht die Funktionen historischer Knicks aufweisen. Darunter befinden sich auch 92 m Knick, die einen Ausgleich für die Knickbeseitigung auf 66 m Länge im Bebauungsplangebiet Nr. 3 der Gemeinde darstellen.

Die brach liegenden Flächenanteile mit einer Gesamtgröße von 2.610 m<sup>2</sup> umfassen verbuschende Sukzessionsstadien und verwilderte Bestände von Obstgehölzen. Mit einem Anteil von 1.875 m<sup>2</sup> ist die Fläche als Ausgleich für die 1997 abgeschlossene Flurbereinigung in der Gemeinde gesichert. Außerdem diente eine Geländesenke bis vor kurzem der Versickerung von Oberflächenwasser südlich an das Plangebiet angrenzender Grundstücke.

Für die Beseitigung der Bestände muss eine Kompensation erfolgen, die wertmäßig einem Ausgleich im Flächenverhältnis 1 : 1 entspricht.

Vorkommen streng geschützter Arten i. S: § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG sowie seltene / gefährdete Vertreter der besonders geschützten Arten sind ebenso wie Artenschutzbelange (§ 42 BNatSchG) nicht betroffen.

Internationale und nationale Schutzgebiete, insbesondere gemeldete Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Art. 4 Abs. 2 der FFH-Richtlinie und europäische Vogelschutzgebiete werden nicht berührt. Das Waldgebiet des Riesewohld als gemeldetes Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebietsnr. 1821-391) befindet sich mehr als 1 km östlich.

## 7.5.3 Schutzgut Boden

Nach der Bodenkarte im Maßstab 1:25.000 (Blatt 1821 Nordhastedt) sind die Böden des Plangebietes aus vorherrschend Schmelzwassersanden eiszeitlichen Ursprungs, aber auch jüngeren Flugsandbildungen aufgebaut, die Geschiebelehme überlagern. Entsprechend der Bodenentwicklung sind sie als Feuchtpodsol anzusprechen. Kennzeichnend sind teilweise mächtige Bildungen von Ortstein oder Orterde, die die ansonsten mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit des sandigen Substrates herabsetzen können.

Der Bodentyp besitzt ein geringes Bindungsvermögen für Nährstoffe und stellt hinsichtlich seiner Leistungsfähigkeit für die landwirtschaftliche Produktion einen mittleren bis geringwertigen Acker- und Grünlandstandort dar.

Der Bodentyp des Feuchtpodsols ist auf der Dithmarscher Geest allgemein verbreitet und daher auch wegen des mittleren Grundwasserstandes von mehr als 1 m unter Flur, als von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz zu bewerten.

Für die geplanten Gebäude und Stellplatzflächen sind die Bodenverhältnisse hinreichend tragfähig. Hinweise auf Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche nach dem bei der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises geführten Kataster nicht bekannt.

Die mit dem Planvorhaben möglichen Bodenversiegelungen bedeuten durch den Verlust von Bodenfunktionen einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen Versiegelungen von max. 19.284 m<sup>2</sup> durch Gebäude und Nebenanlagen zu. Dem stehen ca. 3.480 m<sup>2</sup> vollversiegelte Flächen (davon 1.580 m<sup>2</sup> Gebäudegrundflächen) und ca. 2.300 m<sup>2</sup> teilversiegelte Freiflächen entgegen, die im Plangebiet bereits beeinträchtigt sind. Durch die Inanspruchnahme bereits vorbelasteter Flächen wird der Eingriff minimiert. Auch ist davon auszugehen, dass der zulässige Versiegelungsgrad von 80 % der Grundfläche durch das Erweiterungsvorhaben nicht ausgeschöpft wird. Einen weiteren Eingriff in den Boden stellt prinzipiell die das Plangebiet querende, bereits hergestellte Rohrleitung in Verlängerung des Verbandsvorfluters 02-27 dar (s.a. Punkt 7.5.4). Vor dem Hintergrund des planungsrechtlich zulässigen Versiegelungsgrades sind damit erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden aber nicht verbunden und ein separater Ausgleich wird für den Bereich des Plangebietes nicht für erforderlich erachtet. Aus der Bilanzierung des Eingriffs im landschaftsökologischen Fachbeitrag ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 7.557 m<sup>2</sup>, der auf der Ökokonto-Fläche Arkebek des Deich- und Hauptsielverbandes Dithmarschen bereitgestellt wird (s.a. Punkt 7.6).

#### **7.5.4 Schutzgut Wasser**

Die Bodenversiegelungen bedeuten auch einen Eingriff in den Wasserhaushalt des Gebietes. Das Niederschlagswasser kann nicht mehr in den Boden eindringen, sondern wird oberflächlich abgeführt. Damit einher geht ein Verlust an Wasserspeicherkapazität, eine geringere Verdunstungsmenge und eine verminderte Versickerung.

Die Entwässerungssituation im nördlichen Teil der Ortslage litt bisher unter der zu geringen hydraulischen Leistungsfähigkeit des am nördlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Vorfluters 02.26 des Sielverbandes Südermiele, insbesondere in seinem verrohrten westlichen Abschnitt.

Dort kam es bei starken Niederschlagsereignissen regelmäßig zu Überstauungen. Mit dem Planvorhaben und den damit zu erwartenden größeren Abflussspenden wurde daher eine Lösung angestrebt und auch bereits umgesetzt, die die Entwässerungsproblematik auch für die Anlieger der Hauptstraße grundlegend verbessert. Hierzu wurde der von Osten kommende Vorfluter 02.27 vom Vorfluter 02.26 abgekoppelt und als Rohrleitung quer durch das Plangebiet und über eine westlich der Hauptstraße (Landesstraße 236) liegende Grünlandfläche verlängert. Dort mündet er in einen neu hergestellten Grabenabschnitt von 150 m Länge mit Anschluss an das bestehende Grabensystem.

Die Gesamtmaßnahme wurde unter Federführung des Deich- und Hauptsielverbandes Dithmarschen durchgeführt und unterlag einem eigenen Genehmigungsverfahren.

Für die Betriebsflächen des Omnibusbetriebes kommt eine Vor-Ort-Versickerung schon aus Gründen der Nutzungsstruktur nicht in Frage. Das anfallende Oberflächenwasser wird daher gesammelt und über zwei Regenwassereinläufe in die neu hergestellte Rohrleitung der Verbandsgewässeranlage 02.27 eingeleitet (s.o.).

Der damit verbundene Eingriff in den Wasserhaushalt ist als erheblich zu bewerten. Zu berücksichtigen ist aber, dass ohnehin ein Großteil des Oberflächenwassers im Gebiet aufgrund des starken lateralen Grundwasserstromes über die abschnittsweise verrohrte Vorflut in Richtung Westen / Miele-Niederung abgeführt wird. Weiter ist seitens der Vorhabensträgerin schon aus Kostengründen vorgesehen, die Befestigung der Freiflächen soweit möglich wassergebunden mit Recycling-Material o.ä. vorzunehmen. Dadurch wird das vorhandene Retentionsvermögen der Böden zumindest anteilig genutzt und der Eingriff minimiert.

Der verbleibende Eingriff in den Gebietswasserhaushalt kann im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht sinnvoll ausgeglichen werden. Auf die wünschenswerte funktionale Kompensation anrechenbar sind aber die Maßnahmen auf der Ökokonto-Fläche Arkebek, die u.a. eine verbesserte Wasserhaltung zur Entwicklung von Feuchtgrünland und die Entrohrung eines Fließgewässers umfassen.

Offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. In Strukturen der angrenzenden Verbandsgewässergräben wird nicht eingegriffen, auch wenn die Vorflutverhältnisse wasserwirtschaftlich neu geordnet sind (s.o.).

Das in Ausweisung befindliche Wasserschutzgebiet Odderade wird durch die Planung nicht berührt.

### **7.5.5 Schutzgüter Klima und Luft**

Durch das Planvorhaben ist lediglich eine auf den Eingriffsbereich begrenzte Änderung des Lokalklimas zu erwarten. Erhebliche klimatische Effekte im Umgebungsbereich können ausgeschlossen werden, auch da aufgrund der Reliefsituation keine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet besteht und die Bedeutung für den örtlichen Luftmassenaustausch gering ist.

### **7.5.6 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild**

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Randbereich der Ortslage Sarzbüttel. Dörfliche Siedlungsstrukturen schließen südlich an das Plangebiet an und prägen mit dazwischenliegenden Freiflächen („Hofkoppeln“) auch das Bild beiderseits der Hauptstraße (Landesstraße 236) im Westen.

Der östlich bis nördlich angrenzende Landschaftsausschnitt der Geest wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch das erhaltene, relativ dichte Knicknetz ist hier eine historische Kulturlandschaft mit höherer Eigenart noch erlebbar (s.a. Punkt 7.3).

Verstärkt wird der als typisch empfundene Landschaftseindruck noch durch das flachwellige Relief. Beeinträchtigungen, die von den modernen Wirtschaftsweisen der Landwirtschaft ausgehen, wie z.B. monoton wirkende Maiskulturen, fallen demgegenüber weniger ins Gewicht.

Das Plangebiet selbst ist durch Siedlungselemente, insbesondere die bestehenden Betriebsflächen der Vorhabensträgerin, stark vorbelastet. Die naturnäheren, brach liegenden Flächen im Südosten wirken auf einen durchschnittlichen Betrachter ungepflegt und werden nicht als Bereicherung des Landschaftsbildes empfunden. Zudem sind sie, wie auch die von Knicks eingefasste Grünlandfläche im Norden von Außen kaum oder nur begrenzt einsehbar.

Insgesamt ist dem Landschafts- und Ortsbild im Bereich des Plangebietes keine besondere Bedeutung beizumessen. Durch das Erweiterungsvorhaben wird zudem der Flächencharakter nicht erstmalig verändert. Zur Minimierung des verbleibenden Eingriffs trägt bei, dass randliche Grünstrukturen erhalten bleiben, abschnittsweise eine Aufwertung erfahren (Knickverbesserung) und teilweise Knickwälle neu aufgesetzt und mit Gehölzen bepflanzt werden.

### **7.5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung weisen keine geschützten Kulturdenkmale gemäß § 1 (2) DSchG S-H auf. Hinweise auf bisher nicht bekannte archäologische Denkmale und sonstige Sachgüter liegen nicht vor.

### **7.5.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Es sind keine erheblichen, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern erkennbar.

### **7.6 Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen verbunden.

Der erforderliche, im landschaftsökologischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan ermittelte Kompensationsbedarf kann nur zu einem kleineren Teil im Plangebiet selbst gedeckt werden. Zur Kompensation der Knickbeseitigungen werden entlang der Nord- bzw. Südgrenze des Plangebietes zwei Knickabschnitte mit einer Gesamtlänge von 89 m neu aufgesetzt. Außerdem wird der Knick an der Südostgrenze auf einer Länge von 76 m durch die Beseitigung von Wallschäden und die Pflanzung zusätzlicher Gehölze aufgewertet. Weitere zwei Knickabschnitte mit zusammen 45 m Länge werden südlich des Plangebietes hergestellt.

Die verbleibenden Ausgleichsbedarfe werden auf einer Ökokonto-Fläche des Deich- und Hauptsielverbandes Dithmarschen in der Gemeinde Arkebek gedeckt. Vertraglich zugeordnet werden dem Bebauungsplan 7.557 m<sup>2</sup> Fläche bzw. eine wertmäßig entsprechende Zahl von Ökopunkten für den Eingriff in den Boden, 2.610 m<sup>2</sup> für den Eingriff in Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (Sukzessionsflächen im Südosten des Plangebietes) und 2.619 m<sup>2</sup> für die im Plangebiet und seiner Umgebung nicht kompensierbaren Knickbeseitigungen. Die Einverständniserklärung hierzu erhält die untere Naturschutzbehörde des Kreises, die das Ökokonto auch verwaltet.

Auf der insgesamt 28.200 m<sup>2</sup> umfassenden, ebenfalls im Naturraum der Dithmarscher Geest gelegenen Ökokonto-Fläche sind der naturnahe Ausbau eines bisher verrohrten Fließgewässers (Verbandsgewässeranlage 01.16 des Sielverbandes Obere Gieselau) sowie die extensive Pflege / Entwicklung der angrenzenden Flächen als artenreiches Feuchtgrünland vorgesehen.

Die Entrohrungsmaßnahmen können auch als teilweiser funktionaler Ausgleich für den im Plangebiet unvermeidbaren Eingriff in den Wasserhaushalt bewertet werden.

### **7.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt (Monitoring)**

Nach § 4c BauGB ist die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen Aufgabe der Gemeinde Sarzbüttel. Sie kann dabei auf den Sachverstand der im Zuge der Aufstellung der Bauleitpläne zu beteiligenden Fachbehörden zurückgreifen.

Sofern diesen Erkenntnisse vorliegen, dass die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat, sind die Behörden verpflichtet, die Gemeinde hierüber zu unterrichten (§ 4 Abs. 3 BauGB). Ggf. ist die Gemeinde dann in der Lage, Abhilfemaßnahmen zu ergreifen und/oder weitere Überwachungen zu veranlassen.

Erkennbare Risiken für die Schutzgüter wurden im Vorfeld der Aufstellung der Bauleitpläne berücksichtigt. Zu nennen ist vor allem die fachgutachtliche Prognose möglicher Lärmimmissionen auf benachbarten Siedlungsflächen. Die Ergebnisse finden ihren Niederschlag in Empfehlungen zu Nutzungseinschränkungen, zu deren Einhaltung sich die Vorhabensträgerin im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.



Eine Überwachung der verbleibenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen erfolgt durch die zuständigen Fachbehörden des Kreises und übergeordneter Stellen. Mit Bezug auf das Schutzgut Boden ist dies die Bauaufsichtsbehörde, die im Rahmen der Erteilung von Baugenehmigungen auch die Einhaltung des zulässigen Versiegelungsgrades überprüft. Für das Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt und die hier zu erwartenden Eingriffe liegt die Zuständigkeit bei der unteren Naturschutzbehörde. Auflagen zur Begrenzung von Immissionen (Lärm) auf benachbarte Siedlungsflächen werden durch die Außenstelle Itzehoe des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) überwacht. Risiken hinsichtlich weiterer, bisher nicht erkannter Umweltauswirkungen werden gering eingeschätzt. Über die fachgesetzlichen Verpflichtungen hinausgehende Maßnahmen zur Umweltüberwachung werden daher seitens der Gemeinde zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht für erforderlich gehalten.

### **7.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Ohne Planumsetzung ist zunächst die Beibehaltung der bisherigen Nutzungen zu erwarten. Für den Omnibusbetrieb sind die vorhandenen Platzverhältnisse aber schon jetzt nicht ausreichend und mit erheblichen betrieblichen Problemen verbunden. Kurzfristig müssen daher alternative Lösungsmöglichkeiten gefunden werden, die ggf. in eine Betriebsverlagerung münden. Der durch die Vermeidung zusätzlicher Versiegelungen im Plangebiet zunächst positive Effekt auf den Naturhaushalt wird dann durch die Inanspruchnahme bisheriger Freiflächen an anderer Stelle aufgehoben.

Für die intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche ist die weitere Entwicklung abhängig von den agrarpolitischen Rahmenbedingungen und nur schwer zu prognostizieren. Eine aus ökologischer Sicht sinnvolle Extensivierung der Nutzung erscheint nur bei einem finanziellen Ausgleich umsetzbar. Die hierzu derzeit vorhandene Förderkulisse beschränkt sich aber auf die Schwerpunktbereiche des Naturschutzes, zu denen das Plangebiet nicht gehört.

Aus Naturschutzsicht vorteilhaft ist der Erhalt der weitgehend ungenutzten Flächen im Südosten des Plangebietes. Bei einer angepassten Pflege können sie sich zu wertvollen gehölzgeprägten Biotopen im Übergangsbereich vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft entwickeln.

Risiken bestehen aber in Störungen, die von angrenzenden Nutzungen ausgehen. Zu berücksichtigen ist auch die derzeitige wasserwirtschaftliche Funktion zur Versickerung von Oberflächenwasser, die ggf. für einen Teil der Fläche Entwicklungseinschränkungen zur Folge hat.

### **7.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Sarzbüttel plant zur Sicherung und Erweiterung der Flächen des ortsansässigen Omnibusbetriebes Erich Schwarz die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4.

Überörtliche Planungen auf Landes- und Kreisebene sowie Aussagen des Landschaftsplanes stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Andere Flächen sind für das Erweiterungsvorhaben nicht geeignet. Eine Verlagerung des Gesamtbetriebes an einen anderen Standort ist wirtschaftlich kaum tragbar.

Wird das Vorhaben nicht umgesetzt, ist zunächst die Beibehaltung der bisherigen Nutzungen zu erwarten. Da die geplante Betriebserweiterung dann nicht durchgeführt werden kann, ist absehbar die wirtschaftliche Grundlage des Betriebes gefährdet.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes ist 2,5 ha groß und schließt den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes mit ein. Er umfasst das bestehende Betriebsgelände der Vorhabensträgerin, eine 1,1 ha große Grünlandfläche, ein bebautes Grundstück eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes, einen Reitplatz und weitgehend ungenutzte Flächen, die teilweise als Ausgleich für das Flurbereinigungsverfahren und ein früheres Bauvorhaben in der Gemeinde festgesetzt sind.

Das Plangebiet wird von der Landesstraße 236 im Westen, einem Wirtschaftsweg im Norden, Knicks im Osten und Siedlungsflächen begrenzt.

Im Bebauungsplan wird die Gesamtfläche als Gewerbegebiet festgesetzt. Durch Gebäude dürfen bis zu 40 % der Fläche überbaut werden. Weitere 40 % können durch u.a. Nebenanlagen und Stellflächen versiegelt werden.

Zur Erschließung wird im Nordwesten des Plangebietes neu eine Zufahrt von der Landesstraße 236 hergestellt. Diese entlastet die vorhandene Zufahrt zum Betrieb deutlich.

Für die Wohnbevölkerung in der Umgebung sind nach einem Schallgutachten in den Nachtstunden teilweise Beeinträchtigungen durch An- Abfahrten von Reisebussen und damit verbundene Kundenverkehre zu erwarten. Die Auswirkungen können durch Nutzungsbeschränkungen auf dem Betriebsgelände aber wirksam minimiert werden.

Für die Erholung hat das Plangebiet keine Bedeutung. Auch die Erholungseignung im Umgebungsbereich wird nicht erkennbar eingeschränkt.

Die vorhandenen Betriebsflächen der Vorhabensträgerin und das bebauten Grundstück im Nordwesten des Plangebietes besitzen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nur eine stark eingeschränkte Bedeutung. Auch die Grünlandfläche, der Pony-Reitplatz und einzelne Rasenflächen sind aus Naturschutzsicht wenig bedeutsam. Dagegen ist den weitgehend ungenutzten, 2.600 m<sup>2</sup> großen Flächen im Südosten des Plangebietes eine besondere ökologische Wertigkeit beizumessen. Sie sind teilweise mit Obstgehölzen bepflanzt und als Ausgleich für Vorhaben an anderer Stelle gesichert. Für ihre Beseitigung ist ein Ausgleich im Flächenverhältnis 1 : 1 zu leisten.

Einen erheblichen Eingriff stellt auch die Beseitigung von 220 m Knickabschnitten innerhalb des Plangebietes dar. Hierfür sind entsprechende Knicks neu herzustellen.

Hinweise auf Vorkommen seltener und streng geschützter Pflanzen- und Tierarten liegen für das Plangebiet nicht vor. Internationale und nationale Schutzgebiete sind im weiteren Umkreis nicht vorhanden. Negative Auswirkungen können daher ausgeschlossen werden.

Als erheblich ist der Eingriff in den Boden zu werten. Der Bebauungsplan lässt die Versiegelung von rund 19.300 m<sup>2</sup> Grundstücksflächen zu. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Versiegelungen ergibt sich hieraus ein Bedarf von 7.557 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche, die für Maßnahmen des Naturschutzes zur Verfügung zu stellen ist.

Durch die Flächenversiegelungen wird auch in den Wasserhaushalt eingegriffen, da das Niederschlagswasser nicht mehr in den Boden eindringen kann und oberflächlich abfließt.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Neuordnung der Vorflut auch für den Umgebungsbereich des Plangebietes erforderlich. Hierzu wurden ein bestehender Verbandsvorfluter als Rohrleitung über das Plangebiet hinaus verlängert und ein weiterer Vorfluter am Nordrand des Plangebietes dadurch entlastet.

In die neu hergestellte Rohrleitung wird auch das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser eingeleitet. Der damit verbundene Eingriff ist erheblich, wird aber teilweise dadurch minimiert, dass seitens der Vorhabensträgerin die Freiflächen soweit möglich wassergebunden befestigt werden sollen.

Das Vorhaben bedeutet keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes. Durch die bisherige gewerbliche Nutzung ist eine erhebliche Vorbelastung bereits gegeben und randliche Knicks gewährleisten die Eingrünung. Für die übrigen Schutzgüter Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgüter können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Besondere Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen werden seitens der Gemeinde nicht für erforderlich gehalten.

Der Ausgleich für die erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Tiere und Pflanzen kann nur teilweise im Plangebiet und seiner näheren Umgebung geleistet werden. Hier werden zur anteiligen Kompensation der Knickbeseitigungen insgesamt 134 m Knick neu aufgesetzt und an 76 m Knick Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird von der Vorhabensträgerin auf einer Ökokonto-Fläche des Deich- und Hauptsielverbandes Dithmarschen in der Gemeinde Arkebek gedeckt.

## **8. Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Abwasserbeseitigung**

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer der gemeindlichen Kläranlage zur mechanischen – vollbiologischen Reinigung zugeführt.

Das Niederschlagswasser wird in Kanälen gesammelt und nach Vorbehandlung in die Vorflut geleitet. Die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung wird rechtzeitig eingeholt.

### **8.2 Wasser**

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

### **8.3 Elektrizität / Gas**

Die Versorgung mit Elektrizität / Gas erfolgt durch Anschluss an die Versorgungsnetze der E.ON-Hanse AG.

### **8.4 Telekommunikation**

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

### **8.5 Abfallbeseitigung**

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

### **8.6 Feuerlöscheinrichtungen**

Die Feuerlöscheinrichtungen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Im Zuge der Detailplanung des Vorhabens wurden die notwendigen Feinabstimmungen mit der zuständigen Brandschutzbehörde vorgenommen.

## 9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Flächen stehen im Eigentum des Vorhabenträgers. Allgemein gilt jedoch:

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.

## 10. Flächenbilanz

Bruttobauland	ha	%
Gewerbegebiet – GE –	2,34	96,69
Knicks	0,08	3,31
	2,42	100,00

## 11. Kosten

Der Gemeinde Sarzbüttel entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte und deren Planung direkt keine Kosten. Der Durchführungsvertrag regelt die Übernahme entstehender Kosten durch den Vorhabenträger.

Sarzbüttel, den

- **Bürgermeister** -