

GEMEINDE KOLDENBÜTTEL

KREIS NORDFRIESLAND

Bebauungsplan Nr. 9

1. Änderung



Begründung

Aufgestellt:

Architekturbüro Reichardt
Süderstraße 101
25813 Husum
Tel. 04841/93965400
Email: info@architekt-reichardt.de

mit
UAG - Umweltplanung und –audit GmbH
Burgstraße 4, 24103 Kiel
Tel. 0431/983040
Email: info@uag-kiel.de

Inhaltsverzeichnis

1 Lage.....	4
2 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes.....	4
3 Städtebauliches Konzept.....	5
4 Planungen.....	5
5 Warften.....	5
6 Festsetzungen	6
7 Begrenzung der Wohneinheiten.....	7
8 Realisierungszeitraum.....	7
9 Innenentwicklungspotenziale.....	7
10 Größe.....	8
11 Gestaltung.....	8
12 Archäologische Kulturgüter	8
13 Rechtsgrundlage.....	9
14 Ver- und Entsorgung.....	9
14.1 Wasserversorgung.....	9
14.2 Löschwasserversorgung.....	9
14.3 Entwässerung.....	9
14.4 Abfallbeseitigung.....	9
14.5 Elektrizitäts- und Telekommunikationsversorgung.....	9
15 Verkehrserschließung.....	10
16 Nachbargemeinden.....	10
17 Bundeswehr	11
18 Umweltbericht Erstellt durch: UAG • Umweltplanung und –audit GmbH.....	12
18.1 Bestand	12
18.1.1 Grundlagen.....	12
18.1.2 Beschreibung des Plangebietes.....	13
18.1.3 Planerische Vorgaben	15
18.1.4 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile.....	16
18.1.4.1 Mensch.....	16
18.1.4.2 Biotoptypen / Vegetation.....	16
18.1.4.3 Tiere.....	19
18.1.4.4 Boden	20
18.1.4.5 Wasser	20
18.1.4.6 Klima	20
18.1.4.7 Landschaftsbild	21
18.1.4.8 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	21
18.2 Ermittlung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen.....	22
18.2.1 Abschätzung der Umweltauswirkungen	22
18.2.1.1 Null-Variante.....	22
18.2.1.2 Standortalternativen.....	22
18.2.1.3 Umweltwirkungen.....	22

18.2.1.4	Schutzgut Mensch.....	23
18.2.1.5	Schutzgut Biotoptypen, Vegetation.....	24
18.2.1.6	Schutzgut Tiere.....	25
18.2.1.7	Schutzgut Boden.....	26
18.2.1.7.1	Ausgleichsmaßnahmen.....	28
18.2.1.8	Schutzgut Wasser.....	28
18.2.1.9	Schutzgut Klima.....	29
18.2.1.10	Schutzgut Landschaftsbild.....	29
18.2.1.11	Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter.....	30
18.3	Zusätzliche Angaben.....	31
18.3.1	Kenntnislücken.....	31
18.3.2	Monitoring.....	31
18.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	31

1 Lage

Es ist die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsgebietes Nr. 9 westlich der „Dorfstraße“ (K 1) und nördlich der Gemeindestraße „Büttel“ (Badenkoog) geplant. Die Erweiterung befindet sich im südlichen Bereich als zweiter Abschnitt des vorhandenen Bebauungsgebietes.

Die Gesamtfläche des Bebauungsgebietes beinhaltet ca. 3,41 ha, von der die Erweiterung im südlichen Bereich ca. 1,86 ha umfasst.

Die Fläche wird derzeit als Weideland intensiv landwirtschaftlich genutzt und befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Im Westen befinden sich Wiesen und Weiden der typischen Marschlandschaft und dem für Koldenbüttel typischen Warftenverbund.

Für die Fläche südlich der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird der Bebauungsplan Nr. 11 aufgestellt.

2 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um den Bedarf der Gemeinde an Baugrundstücken für den örtlichen Bedarf zu decken. Koldenbüttel verzeichnet einen leichten Anstieg der Bevölkerung in den letzten Jahren und geht für die Zukunft ebenfalls von einem Bevölkerungsanstieg aus.

Da der Gemeinde 7 Anfragen nach erschlossenen Wohnbaugrundstücken vorliegen, soll eine nachfrageorientierte Planung verfolgt werden. Es handelt sich bei den Interessenten überwiegend um junge Familien mit dem Wunsch nach größeren Grundstücken zur Bebauung mit Einfamilienhäusern. Den Erwerb eines Grundstücks in einer der benachbarten Gemeinden oder Friedrichstadt schließen die Bewerber aus.

Grundsätzlich sind keine leerstehenden Wohneinheiten in Koldenbüttel erkennbar. Der Verkauf von Häusern erfolgt zügig.

Koldenbüttel steht in einem unmittelbaren sozialen und infrastrukturellen Zusammenhang mit dem Unterzentrum Stadt Friedrichstadt.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Gebrauchs erfolgt über das nördliche Gewerbegebiet Friedrichstadts, welches direkt an Koldenbüttel anschließt. Dieses ist fußläufig, per Fahrrad oder per PKW über den Treenedeich zu erreichen. Hier befindet sich ebenfalls der Bahnhof, mit Zugverbindungen Richtung Husum und Hamburg.

Schüler aus Koldenbüttel besuchen überwiegend die Grund- und Gemeinschaftsschulen des benachbarten Friedrichstadts.

Für berufsbedingte Pendler Richtung Süden (Heide / Hamburg) und Richtung Norden (Husum / Flensburg) ist die Nähe zur B 202 und B 5 sehr attraktiv. So wird dieser Standort auch in der Zukunft sehr beliebt für junge Familien sein, die das Wohnen im dörflichen Umfeld favorisieren und die oben beschriebene sehr gute Verkehrsanbindung zum Arbeitsplatz begrüßen. Der Bedarf an diese Anbindung lässt sich auch an der Realisierung der neuen Auf- und Ausfahrtsituation zur B5 ablesen.

Um auch der gegebenenfalls verändernden Wohnraumbedarfe (steigende Nachfrage an barrierefreien Wohnungen) nachzukommen, soll die Grundflächenzahl der Grundstücke 86, 87 und 88 des 1. Bauabschnittes auf 0,28 angehoben werden. Der Gemeinde liegt für diese Grundstücke eine Anfrage auf verdichtetes Bauen / kleinere Wohneinheiten vor, um barrierefreies Wohnen zu realisieren.

Zur Zeit besteht keine bzw. nur eine niedrige Nachfrage nach seniorenrechtlichen Wohnungen, die Gemeinde kann jedoch bei Bedarf weitere Flächen hierfür zur Verfügung stellen. Derzeit gibt es westlich der Kirche und in unmittelbarer Nähe des Feuerwehrgerätehauses seniorenrechtliches Wohnen, die Gemeinde genießt hier ein Vorzugsrecht.

Das Bebauungsgebiet wird Richtung Süden erweitert, wodurch eine Annäherung zum Dorfkern und zur Kirche stattfindet.

Die in das Baugebiet integrierte mittelalterliche Warft, die in dem für Koldenbüttel typischen Warftenverbund liegt, soll gem. Absprache mit dem Archäologischen Landesamt als naturnaher Spielplatz ausgebildet werden.

Der nördlich gelegene Naturerlebnisraum ist fußläufig zu erreichen. Auch in Richtung Süden zur Gemeindestraße „Büttel“ soll ein Fußweg hergestellt werden. Hier befindet sich der beschriebene Warftenverbund mit Sichtachsen zur Kirche.

Die südlich angrenzende Fläche soll im B-Plan Nr. 11 als Fläche für die Landwirtschaft festgelegt und von Bebauung freigehalten werden, somit bleiben die Sichtbeziehungen zwischen der Kirche und den Warften und den einzelnen Warften untereinander erhalten.

3 Städtebauliches Konzept

Die Erweiterung des Bebauungsplanes ist Bestandteil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, mit dem die räumliche Anbindung der Kirchemgebung an die Ortslage erreicht wird. Östlich der Dorfstraße befindet sich ein bereits realisiertes Neubaugebiet. Der Bebauung rund um die Kirche soll Vorrang gegeben werden, damit die Kirche auch weiterhin als Dorfmittelpunkt wahrzunehmen und über Sichtachsen aus den umliegenden Wohngebieten erkennbar ist.

Weitere Ausführungen sind den Punkten 8 –Realisierungszeitraum- und 9 –Innenentwicklungspotenziale– zu entnehmen.

4 Planungen

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes soll eine ca. 1,86 ha große Wohnbaufläche ausgewiesen werden, die der zweite Planungsabschnitt des bereits realisierten nördlichen Wohngebietes ist. Die Fläche wird derzeit als Weideland intensiv landwirtschaftlich genutzt und befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Im Westen liegen Wiesen und Weiden der typischen Marschlandschaft und dem für Koldenbüttel typischen Warftenverbund.

Es ist geplant 14 neue Baugrundstücke zu schaffen, die sich um die unter Punkt 5 – Warften - beschriebene mittelalterlichen Warft gruppieren. Diese soll als naturnaher Spielplatz ausgewiesen werden. Der westliche Bereich vor der Warft wird zur öffentlichen Grünfläche, über die der Spielplatz erreichbar ist. Der Weg wird über den Spielplatz bis hin zur Dorfstraße fortgeführt. Er ist somit auch für Kinder aus den umliegenden Baugebieten zugänglich.

Erschlossen werden 12 der neu geplanten Grundstücke über den bereits bestehenden Stich „Badenkoog“. Die 2 nordwestlichen Grundstücke werden über eine Zufahrt von der Dorfstraße angebunden, die sich südlich der Ortsdurchfahrt innerhalb des Ortes befindet. Fußläufig werden diese Grundstücke über den über die Warft führenden Fußweg mit den übrigen Grundstücken verbunden.

5 Warften

Innerhalb des Baugebiets befindet sich eine mittelalterliche Warft. Es handelt sich hierbei um ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach §5 DschG. Die Warft Koldenbüttel, Denkmalbuch-Nummer 30, besitzt einen zweiphasigen Warftgraben. In der Neuzeit ist die

Warft erweitert und der Graben etwas nach außen versetzt worden. Der mittelalterliche Warftgraben ist zum Teil vom heutigen Warftkörper überdeckt.

Ein Besichtigungstermin vor Ort mit dem Archäologischen Landesamt hat stattgefunden. Die Warft soll auf ein den benachbarten Warften angepasstes Niveau erhöht werden, da sie zur Zeit nicht deutlich als Warft erkennbar ist und um zu verhindern, dass die Fundamente der Spielgeräte in den Warftkörper eindringen. Die Erhöhung bzw. Überdeckung des Warftkörpers beträgt ca. 0,80 m. Die Grundstücksgrenzen der umliegenden Grundstücke dürfen über den Warftkörper geführt werden.

Es wurde mit dem Archäologischen Landesamt abgestimmt, dass ein Abstand zum Warftfuß von 5 m festgelegt werden soll, so dass innerhalb dieser Warft- / Denkmalfläche jegliche Bebauungen sowie Ein- und Abgrabungen (z. B. für Fundamente, Teiche oder Terrassen) nicht zulässig sein sollen. Bepflanzungen sind in diesen Bereichen zulässig.

Auf der Warft soll ein naturnaher Spielplatz angelegt werden. Hier werden Infotafeln auf die Besonderheiten dieses Ortes hinweisen. Die Nutzung als Spielplatz wird vom Archäologischen Landesamt als vereinbar mit dem Denkmal eingestuft. Zusätzlich erfährt die bisher unauffällige Anlage eine deutliche Aufwertung in Bezug auf die Wahrnehmung als Warft.

Die Fläche ab der vom Archäologischen Landesamt festgelegten Achse im Umfeld der Warft Koldenbüttel, Denkmalsbuch-Nummer 31, ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, damit die Sichtachse Kirche / Warf (bzw. Warftenverbund) nicht eingeschränkt wird.

6 Festsetzungen

Die Baufläche der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist das Plangebiet mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 ausreichend bebaubar und folgt mit dieser Planung der Umgebungsstruktur und den Festsetzungen im bereits realisierten nördlichen Bauabschnitt und des östlich gelegenen Baugebietes Nr. 7.

Die Dorfstruktur wird fortgeführt mit der überwiegenden Möglichkeit zur Erstellung von Einzelhäusern mit einem Vollgeschoss. Die Grundstücke 16 und 17 sind aufgrund ihrer Lage an der Ortsdurchfahrt geeignet, ein größeres und prägnanteres Gebäude aufzunehmen. Daher sind hier zweigeschossige Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Die Größe, insbesondere die Höhe der Häuser, wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt.

Die Festsetzungen bezüglich der Farben und Materialien sind aus dem Bestand der vorhandenen Bebauung entwickelt worden, um eine Einbindung der Neubebauung in das vorhandene Dorfgebiet zu schaffen.

Durch die von der Gemeinde erarbeiteten Festsetzungen soll ein harmonisches dörfliches Gesamtbild auch in und mit diesem Neubaugebiet erreicht werden.

Um die Erschließung der Grundstücke 16 und 17 zu sichern (Strom-, Wasserversorgung und Anschluss an die Schmutzwasserentsorgung), werden auf den Grundstücken 17 und 20 Flächen festgesetzt, die mit Leitungsrechten zu belasten sind. Diese Leitungsrechte werden auf den Grundstücken 17 und 20 im nördlichen Bereich an der Grundstücksgrenze verlaufend eingezeichnet und sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Für die Grundstücke 86, 87 und 88 erfolgt eine Anhebung der GRZ auf 0,28 aus den bereits unter Punkt 2 -Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes- beschriebenen Gründen. Es sind Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten und Doppelhäuser mit max. einer Wohneinheit je Wohngebäude (d. h. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte) zulässig.

7 Begrenzung der Wohneinheiten

In der Gemeinde Koldenbüttel können gemäß LEP neue Wohnungen in einem Umfang von bis zu 39 Wohneinheiten im Zeitraum 2010 bis 2025 gebaut werden. Abzüglich der bis Ende 2012 erstellten vier (2010 – 2, 2011 – 1 und 2012 – 1) und der 2013 zwei gebauten Wohneinheiten und einer geplanten Wohneinheit (Grundstück 83) bleibt der Gemeinde ein Spielraum von maximal 32 Wohneinheiten bis 2025.

Gemäß der derzeitigen Planung ergibt sich der folgende maximale Verbrauch an Wohneinheiten:

- Grundstücke 86, 87 und 88, für die eine höhere Verdichtung vorgesehen ist, um barrierefreie Wohnungen zur Verfügung zu stellen:
max. 6 Wohneinheiten
- Grundstücke 16 und 17, Einzelhaus- und Hausgruppenbebauung:
max. 7 Wohneinheiten (errechnet aus Grundstücksgröße und GRZ)
- Grundstücke 18 – 29, Einzelhausbebauung mit je einer Wohneinheit:
12 Wohneinheiten
- max. 20 % der 12 Einzelhäuser erhalten erfahrungsgemäß 2 Wohneinheiten:
2 Wohneinheiten

27 Wohneinheiten werden maximal verbraucht, es verbleiben somit mindestens 5 freie Wohneinheiten bis 2025, die noch Spielraum für die Gemeinde bieten.

8 Realisierungszeitraum

Mit dieser Planung schafft die Gemeinde die Voraussetzung für eine Bevorratung mit Baugrundstücken zur Deckung des längerfristigen örtlichen Baulandbedarfs. Die Gemeinde ist Eigentümerin der Flächen und kann durch einen kontrollierten Verkauf sicherstellen, dass die Grundstücksvergaben zeitlich gestreckt erfolgt.

Bei der Vergabe werden einheimische Interessenten bevorzugt. Der Gemeinde ist bewusst, dass eine längerfristige Bevorratung und ein besonders sorgfältiger Umgang mit den zur Verfügung stehenden Wohneinheiten vorgegeben ist.

Derzeit gibt es für die geplante Erweiterung 7 Interessenten, überwiegend junge Familien. Erfahrungsgemäß werden davon in einem ersten Schritt / im ersten Jahr 4 – 5 Grundstücke verkauft. Für die verbleibenden 10 Jahre stehen der Gemeinde noch 27 Wohneinheiten zur Verfügung. Bei einem linearen Zeitablauf bedeutet das 1 – 2 Wohneinheiten pro Jahr. Dieses entspricht auch dem erfahrungsgemäßen Bedarf der Gemeinde.

9 Innenentwicklungspotenziale

Im Innenbereich stehen für die Bedürfnisse der Gemeinde gemäß anhängender Ermittlung und Darlegung der Innenentwicklungspotenziale (Planzeichnung – Innenentwicklungspotenziale - und die dazugehörige Auflistung) keine Flächen in ausreichendem Maß zur Verfügung. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

In Betracht gezogen wurden bei der Ermittlung Baulücken, durch große private Grundstücke entstandene bedingte Baulücken und Potenzialflächen. Gemäß der anhängenden Ermittlung steht keine dieser Flächen zur Verfügung, da es hier zum Teil um private Grundstücke handelt, die nicht zum Verkauf stehen oder bereits bebaut sind. Ein Teil der Flächen befindet sich in anderer Nutzung oder wird sich aufgrund der Nähe zu den Bahn-

gleisen durch die hier entstehenden Immissionen und Emissionen ohne kostenintensive Lärminderungsmaßnahmen nicht verkaufen lassen.

Mit dem Kauf und der Erschließung des Baugebietes Mühlenfenne hat sich die damalige Gemeindevertretung entschieden, die historische Kirche und die zugehörigen Sichtachsen, insbesondere von Süden durch die Dorfstraße, zum Dorfmittelpunkt zu gestalten. Die Kirche soll als Dorfmittelpunkt wahrzunehmen und über Sichtachsen aus den umliegenden Wohngebieten erkennbar sein.

Bis heute bewohnt ein überwiegender Teil der Grundstückseigentümer die eigenen Häuser bis zum Lebensende. Ein Umzug in Alters- oder Pflegeheime findet derzeit nur in Einzelfällen statt. Soweit eine Pflege notwendig ist, wird dieses durch ambulante Pflegedienste und die Familien gewährleistet.

Die Nachnutzung der Gebäude erfolgt sehr häufig durch Familienmitglieder.

In den älteren Wohngebieten ist der Generationswechsel erkennbar bzw. hat der Generationswechsel bereits stattgefunden.

Innerörtlich gelegene leerstehende oder inaktive Hofstellen, auch im Hinblick auf sich abzeichnende Eigentümerwechsel und Nutzungsaufgaben, sind in Koldenbüttel nicht vorhanden.

Es sind keine weiteren Leerstände im Dorf erkennbar. In der Regel findet der Verkauf von Häusern zügig statt.

10 Größe

Das Plangebiet ist ca. 3,41 ha groß. Die Erweiterung im südlichen Bereich umfasst ca. 1,86 ha.

11 Gestaltung

Als gestalterische Grundlage hat das typische friesische Haus mit gemauerter Außenfassade, geneigtem Dach und niedriger Traufe gedient. Hieraus wurden die Festsetzungen für die Dachneigung und das Fassadenmaterial entwickelt. Neben dem Mauerwerk sind auch Fassaden in Holz möglich. Ausnahmsweise sind aus gestalterischen Gründen Teilflächen (max. 50 %) auch in anderen Materialien zulässig.

Im Zusammenhang mit Holzfassaden sollen auch Grasdächer zulässig sein.

Um die Möglichkeit für kompakte Baukörper zu schaffen, sind auch Pultdächer zulässig.

Eine Hauptfirausrichtung wird nicht vorgegeben. Daher ist auf allen Grundstücken eine Ausrichtung zur Sonne möglich und somit auch die Sonnenenergienutzung durch Solaranlagen.

12 Archäologische Kulturgüter

Zurzeit sind keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festzustellen. Die in diesem Gebiet vorhandenen Warften werden, wie bei dem Ortstermin besprochen, von der Bebauung frei gehalten. Gem. § 7 DSchG ist die Errichtung von Anlagen in der unmittelbaren Umgebung weiterer wertbestimmender Merkmale eines eingetragenen Kulturdenkmals, die eine Gefahr für den Denkmalwert bedeuten, denkmalrechtlich genehmigungspflichtig.

Die vorliegende Planfassung ist mit dem Archäologischen Landesamt abgestimmt. Die Beeinträchtigungen für das Denkmal werden gemindert und durch Gestaltungsmaßnahmen am Denkmal und freigehaltene Sichtbereiche zum Denkmal wird es inwertgesetzt, so dass eine denkmalrechtliche Genehmigung für die Bodenarbeiten am Denkmal, sowie die ge-

plante Nutzung und Veränderung des Denkmals und die an das Denkmal angrenzende Bebauung in Aussicht gestellt werden kann.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

13 Rechtsgrundlage

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen. Zweck und Inhalt entsprechen § 8 und § 9 des Baugesetzbuches. Der Plan ist nach § 10 BauGB zu beschließen. Die Ausweisung entspricht dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan.

Die Neufassung gilt für das gesamte Plangebiet.

14 Ver- und Entsorgung

14.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserbeschaffungsverband Eiderstedt.

Trinkwasserleitungen dürfen grundsätzlich nicht überbaut werden. Bei vorgesehenen Bepflanzungen sind Schutzabstände zu unterirdischen Versorgungsleitungen einzuhalten. Der Schutzabstand zwischen Anpflanzungen und Versorgungsleitungen hat > 3 m zu betragen. Werden stromleitende Erdleitungen errichtet, so sind zu den Leitungen des Verbandes Sicherheitsabstände von > 0,5m einzuhalten. Die Leitungen sind entsprechend ihrer Nutzung zu markieren und die Kennzeichnung des Verbandes ist zu beachten.

14.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W 405 von mindestens 48 m³/h für eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt.

14.3 Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Ortsnetz der Gemeinde.

Der überplante Bereich liegt im Verbandsbereich des Sielverbandes Saxfähre, welcher zu 100% über das Schöpfwerk Saxfähre in die Tideeider entwässert. Die überplante Fläche liegt westlich der Ortschaft Koldenbüttel und hat keinerlei Berührungspunkte zu Anlagen des Sielverbandes Saxfähre. Insofern bestehen Seitens des Sielverbandes Saxfähre keine Bedenken gegen die Planvorhaben.

14.4 Abfallbeseitigung

Die Müllentsorgung erfolgt über die Müllverwertungsanlage in Ahrenshöft.

14.5 Elektrizitäts- und Telekommunikationsversorgung

Im Geltungsbereich befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der Schleswig-Holstein Netz AG; (z.B. 0,4 kV- und 20 kV-Kabel, sowie Gasrohrleitungen).

Für die Telekommunikationsversorgung sind in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe Abschnitt 3, zu beachten, Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

15 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt für 12 der geplanten Grundstücke ausschließlich über die Gemeindestraße „Badenkoog“.

Zwei Grundstücke erhalten eine direkte Zufahrt zu der in der Planzeichnung dargestellten Kreisstraße 1 (K 1). Die östlich der Kreisstraße gegenüberliegenden Grundstücke sind ebenfalls über einzelne Grundstückszufahrten erschlossen.

Weitere direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der K 1 nicht angelegt werden.

Alle Veränderungen an der K 1 bzw. die Verkehrsanbindung über die K 1 sind mit dem Landbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Flensburg, abzustimmen.

Außerdem dürfen für den Straßenbaulastträger der Kreisstraße keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen ist die zu erwartende Verkehrsmenge auf der K 1 zu berücksichtigen und die Bebauung ausreichend vor Immissionen zu schützen. Immissionsschutz kann vom Baulastträger nicht gefordert werden.

Um Klein-LKW und Müllfahrzeugen gefahrloses Wenden zu ermöglichen, ist die Straße zentral zu einem Wendehammer aufgeweitet. Die Banketten sind ausreichend zu befestigen.

Es sind ein Fußweg zwischen der neuen Erschließungsstraße über die Warft zur neuen Zufahrt und eine Fußweganbindung Richtung Süden über gemeindeeigene Grünflächen geplant.

Inwieweit eine Ausweisung der Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich möglich ist, wird die Verkehrsabteilung des Kreises Nordfriesland im Rahmen einer Verkehrs-schau entscheiden. Die Ausweisung ist nur möglich, wenn die Erschließungsstraße sich vom Ausbauzustand her deutlich von den anderen asphaltierten Straßen unterscheidet und dem Kraftfahrer der Eindruck vermittelt wird, dass die Aufenthaltsfunktion in diesem Bereich überwiegt und dem Fahrzeugverkehr nur eine untergeordnete Bedeutung zukommt. Weiterhin ist durch die bauliche Gestaltung darauf hinzuwirken, dass lediglich Schrittgeschwindigkeit gefahren werden kann.

16 Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinden Witzwort, Südermarsch, Wisch, Seeth und Stadt Friedrichstadt sind über das Amt Nordsee-Treene, die Nachbargemeinden Lehe und St. Annen über das Amt Kirchspielslandgemeinden Eider am Verfahren beteiligt worden. Anregungen und Be-

denken seitens der Gemeinden sind nicht vorgetragen worden.

17 Bundeswehr

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Interessengebietes der Verteidigungsanlage Brekendorf und innerhalb des Zuständigkeitsbereichs des Flugplatzes Schleswig/Jagel. Gegen die Planungen bestehen von Seiten der Bundeswehr keine Bedenken.

18.1 Bestand

18.1.1 Grundlagen

Die Gemeinde Koldenbüttel ändert und erweitert den B-Plan Nr. 9 im Bereich der nord-westlichen Ortslage, westlich der „Dorfstraße“ (K 1). Mit der Bauleitplanung sollen die bau-rechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung bisher landwirtschaftlich genutzter Flur-stücke für „allgemeines Wohnen – WA“ geschaffen werden. Der nördliche Bereich des B-Plan-Gebietes (ca. 1,5 ha) ist bereits teilweise bebaut; hier wird als umweltrelevante Ände-rung die GRZ der (unbebauten) Grundstücke Nr. 86,87,88 von 0,2 auf 0,28 erhöht. Der südliche Teilbereich des Planungsraumes (ca. 1,89 ha) wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Auf der Grundlage des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau, EAG Bau vom 24.6.2004) und dem BauGB §2 Abs.4 und §2a ist die Durchführung einer Umweltprüfung für das anstehende Bauleitplan-verfahren und die Erstellung eines Umweltberichtes vorgesehen. Der Umweltbericht be-steht zusammengefasst aus den Teilen “Bestandsdarstellung / Rahmenbedingungen”, “Er-mittlung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens” und den “zusätzlichen Anga-ben zur Methodik, Überwachungsmaßnahmen und Zusammenfassung” und ist Bestandteil der Begründung zum B-Plan. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie gestalterische Hinweise zum B-Plan werden innerhalb des Umweltberichtes dargestellt.

Tab.1 Zusammenstellung Grundlagen und Inhalte

Verwendete Grundlagen	Methodik und Inhalte
Mensch (Wohnen, Erholung)	
Begehung vor Ort	Einschätzung der Wohn- / Erholungsfunktionen
Biotope / Pflanzen	
Eigene Biotop- und Nutzungstypenkartierung	Kartierung gem. Standardliste der Biotoptypen in S-H
Tiere	
Begehung vor Ort, Ornitholog. Arbeitsgemeinschaft: Brutvogelatlas Schleswig-Holstein (2001)	Avifaunistische Potenzialanalyse und artenschutzrecht-liche Prüfung
Boden	
Informationen aus dem Landschaftsplan (LP) Koldenbüttel	Ermittlung der Bodenfunktionen gem. BodSchG
Oberflächen- u. Grundwasser	
Informationen aus dem LP Föhr	Abschätzung der Bedeutung und Empfindlichkeit des Oberflächen- und Grundwassers
Klima / Luft	
Informationen aus dem LP Koldenbüttel	Beurteilung der Auswirkungen auf mikro- und mesokli- matische Verhältnisse
Landschafts- und Ortsbild	
Eigene Begehung, Aufnahme der landschafts- und ortsbildtypischen Strukturen	Darstellung der charakteristischen Landschaftsstruktu- ren sowie der örtlichen Vorbelastungen
Kultur- und Sachgüter	

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird in Form einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung analog zum „Gemeinsamen Runderlass – Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Innenministerium und MELUR S-H, 9.12.2013) erfasst und durchgeführt.

18.1.2 Beschreibung des Plangebietes

Im Hinblick auf die Darstellung des geplanten Vorhabens wird grundsätzlich auf die im Teil I der Begründung dargelegten Inhalte verwiesen.

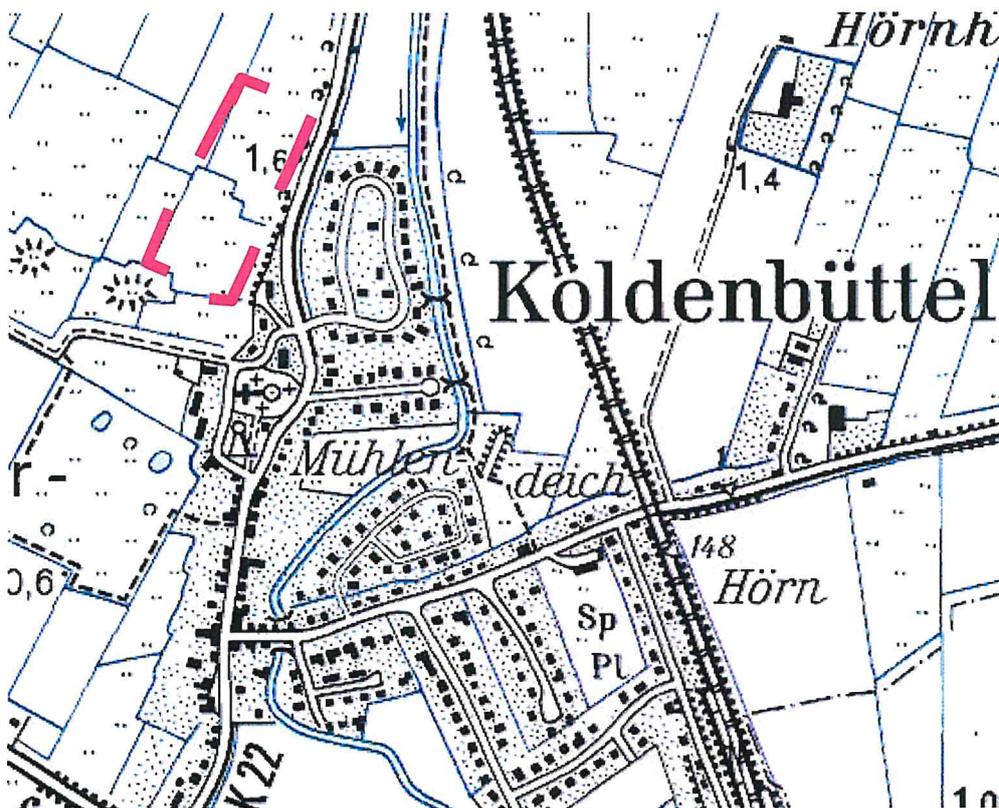


Abb. 1: Übersicht – Lage des B-Plan-Gebietes Nr. 9 in der Gemeinde Koldenbüttel (TK 1:25.000)

Der Planungsraum liegt im nordwestlichen Bereich der Ortslage der Gemeinde Koldenbüttel. Er grenzt im Osten an die Dorfstraße im Norden an Grünlandflächen und weiter den Naturerlebensraum Koldenbüttel sowie im Süden und Westen an die offene Landschaft mit landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 3,43 ha und wird durch folgende Strukturen charakterisiert:

- Der nördliche Bereich ist (bis auf 4 Grundstücke) bereits mit Wohnhäusern bebaut,
- der südliche Bereich wird als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

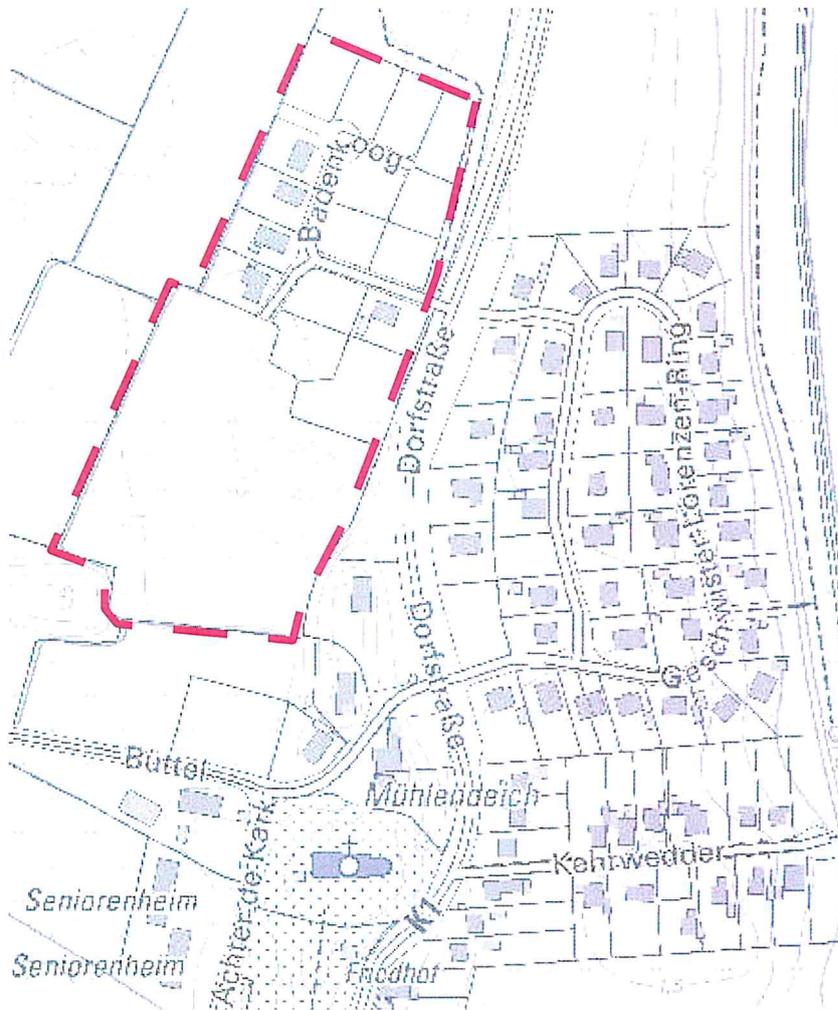


Abb. 2 : Übersicht – Lage des B-Plan-Gebietes Nr. 9 und der 1. Änderung / Erweiterung in der Gemeinde Koldenbüttel (DGK 5.000, Ausschnitt, nicht maßhaltig)

Eckdaten der Planung

Im gegenwärtig landwirtschaftlich genutzten - südlichen - Geltungsbereich des B-Plans ist die Festsetzung eines Wohngebietes (WA) wie folgt vorgesehen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) GRZ 0,2
- Entwicklung eines naturnahen Spielplatzes im Bereich einer mittelalterlichen Warft (Denkmal DB 30) im Osten des Planungsraumes
- Erschließungsstraße von der Dorfstraße (K1) und Fußwege zur internen Erschließung,

- Vorbereitung von zwei Übergängen über Entwässerungsgräben an der östlichen und der südlichen Geltungsbereichsgrenze (fußläufig, Art der Bauausführung noch nicht bekannt).

Für den nördlichen Planungsraum gilt:

- für die unbebauten Grundstücke (Nr. 86,87,88) Allgemeines Wohngebiet (WA)
Änderung der GRZ von 0,2 auf GRZ 0,28
- Allgemeines Wohngebiet (WA) GRZ 0,2 bleibt erhalten

18.1.3 Planerische Vorgaben

In der folgenden Übersicht werden die relevanten planerischen Vorgaben für das Plangebiet skizziert und für das Vorhaben bewertet:

Planwerk	Zusammengefasste Darstellung der Inhalte für den Planungsraum
Landschaftsrahmenplan Planungsraum V	Gebiet mit besonderer Erholungseignung
Regionalplan Planungsraum V	Ländlicher Raum, Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung
Flächennutzungsplan (FNP)	Der FNP stellt den Plangeltungsbereich als „Wohnbaufläche“
Landschaftsplan Koldenbüttel	Bestandsdarstellung: Dauerweide, als Standweide bewirtschaftetes Grünland Planung: Konfliktarmer Bereich für eine weitere Siedlungsentwicklung und Darstellung eines Kulturdenkmals aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit

Bewertung im Hinblick auf den Umwelt- und Naturschutz

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb einer großflächigen Gebietskulisse mit Erholungs- und Tourismusfunktionen. Übergeordnete naturschutzfachliche Schutz- und Entwicklungsfunktionen für den Plangeltungsbereich lassen sich aus den übergeordneten Fach- und Sektoralplänen nicht ableiten.

Der Untersuchungsraum liegt außerhalb von Landschaftsschutz-, Naturschutz-, Biotopverbund- und europäischen Schutzgebieten (FFH/Vogelschutz).

Die Aussagen der übergeordneten Planwerke lassen insgesamt den Schluss zu, dass das Gebiet des B-Plans Nr. 9 der Gemeinde Koldenbüttel eine Eignung als konfliktarmer Standort für die Erweiterung eines Wohngebietes aufweist.

Die durch das Bauvorhaben ausgelösten Eingriffe in die Naturhaushaltselemente Boden, Wasser, Klima/Luft, Lebensräume sowie die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Regelungen, des Landschaftsbilds und Menschen werden im Folgenden dargestellt.

18.1.4 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

18.1.4.1 Mensch

Im Hinblick auf die Beschreibung des Schutzgutes „Mensch“ ist für den Planungsraum die Betrachtung der Teilfunktionen *Wohnen* und *Erholung* von Bedeutung.

Wohnen

Innerhalb des Plangeltungsbereiches besteht im nördlichen Bereich bereits eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern; im südlichen Erweiterungsgebiet besteht keine Wohnnutzung. Östlich des Planungsraumes schließt - durch die Dorfstraße (K1) getrennt - die bebaute Ortslage Koldenbüttel an.

Erholung

Das Plangebiet wird einerseits durch die wohnbauliche und andererseits durch die landwirtschaftliche Nutzung und die angrenzende bebaute Ortslage und offene landwirtschaftliche Nutzflächen gekennzeichnet. Das Areal verfügt als landwirtschaftliche Nutzfläche gegenwärtig über keine relevanten Erholungsfunktionen. Im weiteren nördlichen Anschluss besteht ein Naturerlebnisraum als Erholungs- und Informationsgebiet für Besucher der Region.

Bewertung

Der Planungsraum hat im südlichen Erweiterungsbereich des Planungsraumes aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung für den Funktionsbereich „Wohnen“ gegenwärtig nur eine geringe Bedeutung; im nördlichen Bereich besteht bereits ein Wohnbaugesbiet.

Das Gebiet weist keine Erholungsfunktionen für den überörtlichen Tourismus und nur geringe Funktionen für die örtliche Naherholung auf.

18.1.4.2 Biotoptypen / Vegetation

Für den Planungsraum wurde eine Biotoptypenkartierung im Jahr 2012 durchgeführt. Grundlage für die Klassifizierung der Biotoptypen ist die „Standardliste der Biotoptypen in Schleswig-Holstein“ (LANU, 2003).

Der Planungsraum befindet sich im Bereich der Eiderstedter Marsch und wird durch folgende Biotop- und Nutzungstypen geprägt:

Biotoptypen-Code Bezeichnung des Biotoptyps

GM	Mesophiles Grünland, gegrüppt
FG	Graben

GM, mesophiles Grünland, frischer bis mäßig feuchter Standorte, gegrüppt (Dauerweide)
Die Fläche weist ein leicht gegrüpptes mesophiles Grünland auf. Aufgrund der leichten Hügelbeetstruktur sind die in den Senken gelegenen Teilbereiche durch eine etwas höhere Bodenfeuchte gekennzeichnet.

Der zentrale, östliche Teilbereich ist etwas höher gelegen (bis 1,90m ü. NN) und kennzeichnet einen historischen Warftstandort (archäologisches Denkmal).

Insgesamt lässt sich die Vegetation des Untersuchungsgebietes den Weidelgras-Weißklee-Weiden (*Cynosurion cristatii*) frischer bis mäßig feuchter Standorte zuordnen und wird von einer mittleren Artenzahl gekennzeichnet:

Scharbockskraut (*Ficaria verna*), Gemeiner Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Gemeines Hornkraut (*Cerastium holosteoides*), Quecke (*Agropyron repens*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesenrispengras (*Poa pratense*), Knauelgras (*Dactylus glomerata*), Wiesenliesch- (*Phleum pratense*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Wiesenrispengras (*Poa pratensis*), Wiesenliesch-Gras (*Phleum pratense*),



Foto 1: Grünlandnutzung (mesophiles Grünland mit leichter Grüppenstruktur) auf der zukünftigen Wohnbaufläche (Blickrichtung Süden)



Foto 2: Graben mit Schilfröhricht (Blickrichtung Westen)

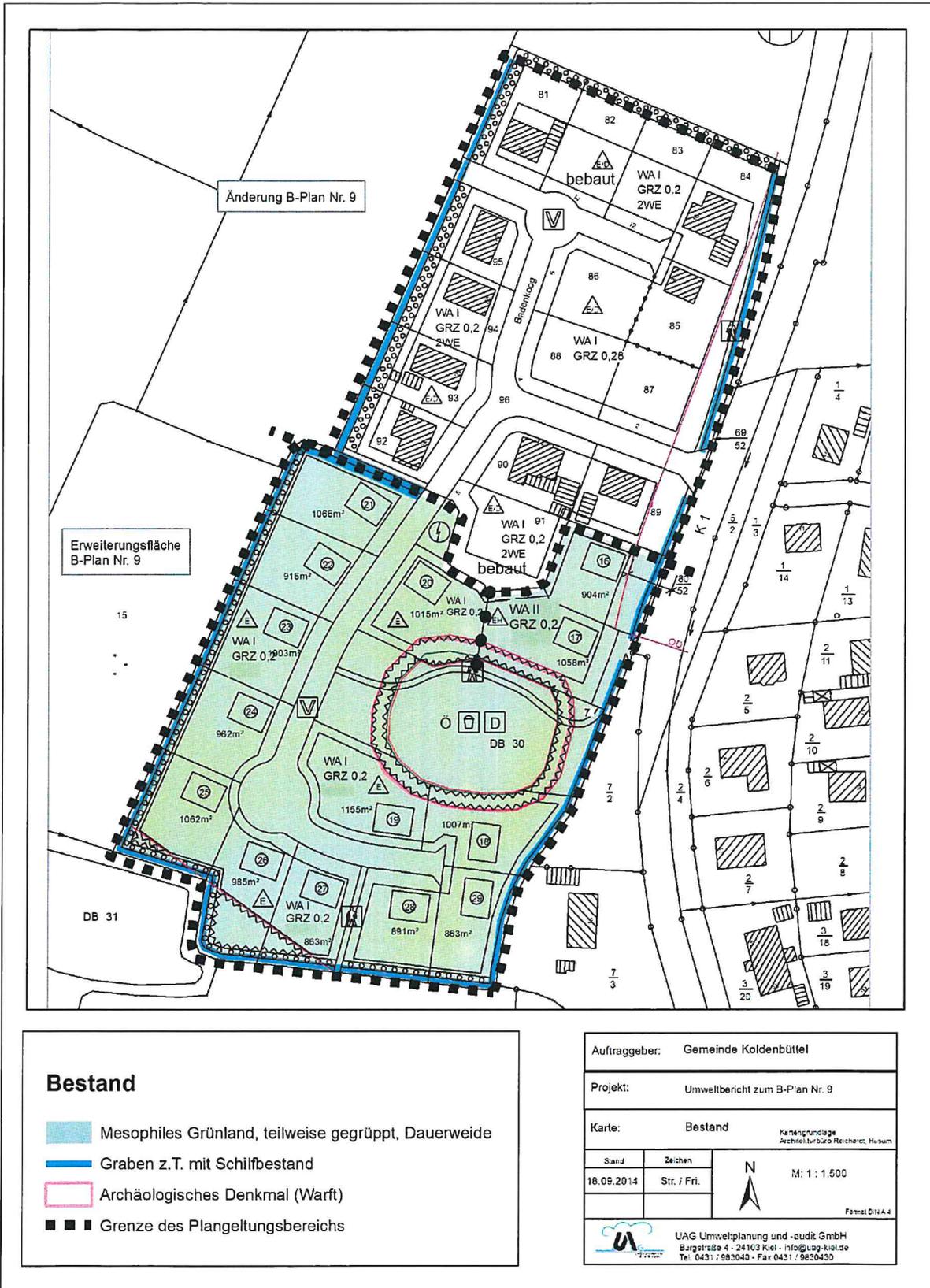


Abb. 3: Bestand: Biotoptypen

FG, Graben

An den Gebietsgrenzen verlaufen rel. tief eingeschnittene, wasserführende Gräben mit teilweise begleitendem Röhrichtbestand.

Bewertung

Das Gelände des südlichen Plangeltungsbereiches weist aufgrund der bestehenden mesophilen Dauergrünlandflächen und Gräben eine geringe bis mittlere Strukturvielfalt und eine mittlere ökologische Wertigkeit auf.

Der nördliche Bereich wird durch die bestehende Wohnbebauung geprägt.

18.1.4.3 Tiere

Aufgrund der Biotoypenausstattung des Planungsraumes (Grünland, Gräben) wurde für die relevanten Tier-Gruppen „Vögel“ und „Amphibien“ das Habitatpotenzial abgeschätzt sowie bestehende Unterlagen (Ornithologische AG, Vogelwelt S-G, Brutvogelatlas, 2003) ausgewertet.

Für Fledermäuse bestehen keine Quartiere im Planungsraum.

Vögel

Das Gebiet liegt im Bereich des topografischen Kartenblattes (TK 25) Friedrichstadt 1620 mit insgesamt rd. 35 potenziellen Brutvogelarten (vgl. Brutvogelatlas Schleswig-Holstein, 2003). Die Habitatausstattung des Untersuchungsraumes lässt für diesen Bereich potenziell 22 Brutvogelarten der Wiesenvögel (u. a.) erwarten, zu diesen zählen:

Kiebitz, Fasan, Rohrweihe, Wasserralle, Teichralle, Bläsralle, Austernfischer, Uferschnepfe, Rotschenkel, Feldlerche, Wiesenpieper, Schafstelze, Bachstelze, Blaukelchen, Braunkelchen, Feldschwirl, Schilfrohrsänger, Sumpfrohrsänger, Teichrohrsänger, Aaskrähe, Star, Rohrammer.

Brutvogelgemeinschaften der Hecken / Knicks und Waldarten sind innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht zu erwarten, da entsprechende Gehölzstrukturen fehlen. Zwischen der östlichen Grenze des Geltungsbereiches und der Kreisstraße 1 (hier: Dorfstraße) hat sich ein Feldgehölz mit einem entsprechendem Lebensraumpotenzial entwickelt. Dieser Baumbestand ist von der vorliegenden Bebauungsplanung nicht betroffen.

Bewertung

Es werden keine „streng geschützten“ Arten (BNatschG § 44) für das Gebiet beschrieben; allerdings wird darauf hingewiesen, dass alle europäischen Vogelarten als „besonders geschützt“ gelten und die potenziell vorkommende Feldlerche in der „Roten Liste“ als im Bestand gefährdet aufgeführt wird.

Die Brutzeiten der Vogelarten sind bei der Umsetzung des B-Plans zu berücksichtigen.

Amphibien

Der Atlas der Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins (Hrsg. Landesmat für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein lässt das Vorkommen der Arten Teichmolch (*Lissotriton vulgaris*, ältere Funddaten vor 1991), Erdkröte (*Bufo bufo*), Moorfrosch (*Rana arvalis*) und Grasfrosch (*Rana temporaria*, ältere Funddaten vor 1991, aber wahrscheinlich) aufgrund der überplanten Lebensräume potenziell zu.

18.1.4.4 Boden

Der Planungsraum befindet sich im Bereich der Eiderstedter Marsch. Der Boden des Planungsraumes wird durch die Kleimarsch charakterisiert. Der tief entkalkte Boden weist eine hohe Nährstoff- und Wasserspeicherfähigkeit auf und ist als guter bis sehr gute Acker- und Grünlandboden einzustufen.

Im zentralen östlichen Bereich der Erweiterungsfläche besteht eine anthropogen Bodenaufschüttung, die historische Warft.

Bewertung

Es handelt sich nicht um einen lokal oder regional seltenen Bodentyp oder -vergesellschaftung. Der Boden des Gebietes und der Umgebung kann vielmehr als naturraumtypisch klassifiziert werden. Für den Boden des B-Plangebietes konnte kein Schutzstatus ermittelt werden, der eine über die üblichen Schutzregelungen hinausgehende Ausgleichsregelung erfordern würde.

18.1.4.5 Wasser

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich die das Gebiet umgrenzenden Entwässerungsgräben.

Grundwasser

Das Gebiet liegt außerhalb bestehender Wasserschutzgebiete.

Bewertung

Die Gräben übernehmen wichtige Funktionen zur Ableitung des Wassers aus dem rel. tief liegenden (0-1,9mm ü. NN) Gelände und sind zu erhalten.

Das Grundwasser stellt grundsätzlich ein aus natur- und umweltschutzfachlicher Sicht schutzwürdiges Gut dar; Grundwasserbeeinflussungen durch Bautätigkeiten sind daher unbedingt zu vermeiden.

18.1.4.6 Klima

Der Naturraum im Bereich der Gemeinde Koldenbüttel besitzt aufgrund der Lage zur vorherrschenden Westwinddrift atlantischer Zyklone (Tiefdruckgebiete) einen gemäßigten atlantischen Charakter.

Insbesondere die von West nach Ost gerichteten Luftströmungen sind ein charakteristisches Merkmal, die das Wetter wesentlich bestimmen. Die Hauptwindrichtung ist Westen, die Niederschlagsmenge mit rd. 700 mm/Jahr ist mittel.

Auswirkungen eines *siedlungstypischen Kleinklimas* aus den angrenzenden bebauten Bereichen mit durch hohe Versiegelungswerte einhergehender Temperaturerhöhung bei gleichzeitig geringerer Luftfeuchte und verstärkter Immissionsbelastung ist für das Gebiet auf Grund der kleinflächigen und locker bebauten Ortslage nicht prognostizierbar. Der Untersuchungsraum befindet sich bezogen auf die jährlichen Hauptwindrichtungen in Luv der Ortslage.

Zu den *Kalt- und Frischluftquellgebieten* zählen im Untersuchungsraum insbesondere die Grünlandflächen im Umfeld des Geltungsbereiches. Ausgesprochen großräumige *Kaltlufttransportflächen* sind im Untersuchungsraum selbst nicht ausgeprägt. Aufgrund der Lage am Ortsrand und der Verzahnung mit den umgebenden Freiflächen ist die Frischluftzufuhr zum Geltungsbereich und dessen Luftaustausch nicht eingeschränkt.

Bewertung

Die Flächen des Plangeltungsbereiches betreffen weder überregional bedeutsame Frischluftsysteme (Frischluftbahnen) noch wichtige Kaltluftentstehungsgebiete.

18.1.4.7 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Planungsraumes und sein Umfeld wird einerseits durch die durch die bebaute im nördlichen Planungsraum und die Ortslage im Osten und andererseits durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung der Grünlandflächen ohne besondere strukturierende Elemente wie Knicks, Feldhecken, Einzelbäume o.ä. charakterisiert. Allerdings weist das Landschaftsbild aufgrund seiner geringen Relieffhöhen und fehlenden vertikalen Strukturen eine besondere Weite auf.

Bewertung

Aufgrund seiner strukturarmen Ausstattung besitzt das Landschaftsbild im Planungsraum bezüglich seiner Vielfalt, Schönheit, seiner kulturhistorischen Bedeutung oder für das Landschaftserleben einen mittleren Wert und wird als landwirtschaftliche Grünlandfläche im Kontext der bebauten Ortslage wahrgenommen.

18.1.4.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Die übergeordneten Planungsebenen weisen für das Plangebiet ein zu berücksichtigendes Denkmal aus. Im zentralen östlichen Planungsraum besteht ein zu erhaltendes Denkmal (Denkmalbuch Nr. 30) – ein Standort einer historischen Warft.

Bewertung

Das im Plangebiet existierende Denkmal ist von Bebauungen freizuhalten und in der Planung zu berücksichtigen.

18.2 Ermittlung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen

18.2.1 Abschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

18.2.1.1 Null-Variante

Für die Entwicklung der *Umwelt* im Untersuchungsgebiet ohne die Aufstellung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 9 ist ein gleichbleibender Zustand zu prognostizieren; die mittlere ökologische Wertigkeit der Flächen innerhalb der Erweiterungsfläche südlich des bestehenden Geltungsbereichs des ursprünglichen B-Plan Nr. 9 würde erhalten bleiben. Auch blieben Wahrnehmung und Blickbeziehungen zu und zwischen den aus kulturhistorischer Sicht bedeutsamen Warften DB 30 (1. Änderung B-Plan Nr. 9) und Warft DB 31 (B-Plan Nr. 11) erhalten.

Aus naturschutzfachlicher Sicht kann der ausgewählte Standort für das geplante Vorhaben nicht beanstandet werden, da hiermit ein Standort im sowohl im städtebaulichen Kontext der bebauten Ortslage Koldenbüttel als auch in räumlicher Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen des gültigen B-Planes Nr. 9 mit Bedeutung sowohl für den Naturschutz als auch für den Wiesenvogelschutz (Grünland, gegrüpft) und *mittlerer bis höhere ökologischen Wertigkeit* ausgewählt wurde. Aus den übergeordneten Planwerken ergeben sich naturschutzfachlich begründete Einschränkungen, die auf die Berücksichtigung des kulturhistorischen Denkmals (Warft DB 30) abzielen. Eine Überbauung und damit verbundene Beeinträchtigung des Warftkörpers ist zu unterlassen.

18.2.1.2 Standortalternativen

Die vorgesehenen Maßnahmen und Inhalte des Bebauungsplanes entwickeln sich sowohl aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Koldenbüttel, als auch dem ursprünglichen B-Plan Nr. 9, dessen Geltungsbereich als WA festgesetzt ist. Insofern stellen die planerischen Inhalte der 1. Änderung des B-Plan Nr. 9 eine schlüssige Weiterentwicklung städtebaulich vorbereiteter Planinhalte dar. Aufgrund dieser Bindung ergeben sich keine Standortalternativen mit einem deutlich geringeren Konfliktpotenzial.

18.2.1.3 Umweltwirkungen

Im Hinblick auf die geplante Nutzung der Flächen als „allgemeines Wohngebiet - WA“ und Denkmalbereich / Kinderspielplatz sind bau- /anlage- und betriebsbedingte Wirkungen auf die Umwelt und die Naturhaushaltselemente (Schutzgüter) zu prüfen; diese werden zusammengefasst für die Schutzelemente beschrieben und Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet.

Das naturschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsgebot zielt insbesondere darauf ab, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Sowohl der Flächenverbrauch als auch die Bodenversiegelungen sind auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

18.2.1.4 Schutzgut Mensch

Wohnfunktion

Wie im Kapitel I.1.4.1 beschrieben, übernimmt das Plangebiet i. e. Sinne bisher keine wohnbauliche Funktionen, liegt aber unmittelbar am Rand bestehender Wohngebiete (Neubaugebiet an der Straße Badenkoog, östlich der Kreisstraße 1 – hier: Dorfstraße). Die Bedeutung aus Sicht der Naherholung ergibt sich unmittelbar aus der randlichen Lage zu öffentlichen Straßen und Wegen, damit der Erreichbarkeit innerhalb des bestehenden örtlichen Wegenetzes. Durch die baurechtliche Vorbereitung der Errichtung von Wohngebäuden / eines Kinderspielplatzes ist unmittelbar kein Verlust im Hinblick auf den Funktionsbereich Wohnen zu beschreiben.

Die nächstgelegenen Nachbarn im Norden und Osten - innerhalb der Ortslage - befinden sich in der Wirkreichweite möglicher Beeinträchtigungen, die sich baubedingt v.a. durch Lärmemissionen ergeben können.

Beeinträchtigungen der Wohnqualität können hier für die Zeit möglicher Baumaßnahmen zwar nicht ausgeschlossen werden, da innerhalb der vorgesehenen Bauzeit Lärm- und Staubemissionen durch die Bauarbeiten ausgelöst werden können. Da die Bauarbeiten allerdings den Rahmen "normaler" Belastungen durch Hausbauarbeiten nicht übersteigen werden, sind diese nach dem Stand der Technik befristet hinnehmbar.

Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen

Durch den Baustellenverkehr kann es zu *Schallemissionen kommen*, die durch:

- den Einsatz gewarteter und technisch einwandfreier Maschinen und Fahrzeuge und
- die Ausrichtung der Transportzeiten auf Tageszeiten (Einhalten der Nachtruhe) minimiert werden müssen.

Mögliche *Schadstoffemissionen* sind durch:

- den Einsatz gewarteter und technisch einwandfreier Maschinen und Fahrzeuge auszuschließen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Straße „Badenkoog“ die aus dem Neubaugebiet (B-Plan Nr. 9) in südlicher Richtung fortgeführt wird, sowie über eine Zufahrts- bzw. fußläufige Zugangsmöglichkeit von der Dorfstraße. Hieraus ergeben sich betriebsbedingte zusätzliche verkehrliche Belastungen für das Umfeld des Plangebietes, die für ein Wohngebiet (WA) als typisch in Umfang und Verteilung prognostiziert werden. Aufgrund der Lage des B-Plangebietes unmittelbar in räumlich-funktionaler Nähe zur Orts-

lage und der mit den umliegenden bebauten Arealen vergleichbaren Funktion als Wohngebiet werden die verkehrliche Zustandsgrößen als nutzungstypisch erwartet und sich voraussichtlich nicht erheblich negativ auf die bestehenden Wohnfunktionen auswirken.

Die fußläufige interne und externe Erschließung des Gebietes erfolgt ebenfalls über die Straße „Badenkoog“ und die „Dorfstraße“. Mit drei Wegen wird eine Anbindung des Gebietes an die bestehenden Fußwegeverbindungen geschaffen und das Gebiet auch hinsichtlich der Einbindung von Warft und Kinderspielplatz attraktiv erschlossen.

Erhebliche bau-, anlage-, bzw. betriebsbedingte Wirkungen werden durch die wohnbauliche Erschließung des Plangeltungsbereiches nicht prognostiziert. Die Inanspruchnahme, d. h. der Verlust von Bodenflächen im Sinne einer Versiegelung wird als erhebliche baubedingte Beeinträchtigung berücksichtigt.

Erholungsfunktion

Die Planfläche hat hinsichtlich der Erholungsfunktion keine wesentliche Bedeutung. Mit der geplanten Anlage von Fußwegen, Erschließungsstraße und deren Anbindung an bestehende Wegeverbindungen sowie die Entwicklung von Grünzügen wird das Gelände erstmals für Naherholungssuchende erschlossen und übernimmt damit entsprechende Funktionen. Erhebliche bau-, anlage-, bzw. betriebsbedingte negative Wirkungen können durch die wohnbauliche Erschließung des Plangeltungsbereiches nicht prognostiziert werden; vielmehr wird die Bedeutung des Geltungsbereiches für die Naherholung verbessert.

18.2.1.5 Schutzgut Biototypen, Vegetation

Im Zuge des B-Plans werden baubedingte Eingriffe in bisher nicht versiegelte Freiflächen mittlerer ökologischer Qualität vorbereitet. Durch Versiegelung und Überbauung kommt es zu Verlusten von begrünten Grünlandflächen.

Die vom Eingriff betroffenen landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten als Flächen mit „allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ (gem. Anlage zum "Gemeinsamen Runderlass" von 2013); deren Kompensation wird funktional im Rahmen der Ausgleichsermittlung für die Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ erbracht.

Die randlich vorhandenen Entwässerungsgräben (auch Verbandsgewässer) bleiben erhalten. Eine satzungsgemäße Unterhaltung soll auch zukünftig gewährleistet bleiben.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- Erhalt der Gräben (inkl. der vorhandenen Röhrichtbestände) an der westlichen, südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze (mit Ausnahme von 2 Abschnitten mit einer Länge von insgesamt 6 m),
- Aufgrund des Grünlandumbruchverbotes ist eine Baufeldräumung zwischen dem 15.03. und dem 31.07. d. J. nicht zulässig.

18.2.1.6 Schutzgut Tiere

Im Rahmen der Konfliktanalyse wurde aus den Habitatansprüchen der potenziell betroffenen Vogelarten abgeleitet, ob die geplanten Eingriffe relevante Beeinträchtigungen der Arten erwarten lassen. Von einem Konflikt, der eine Befreiung nach § 44 BNatSchG, § 67 BNatSchG erfordern könnte wird ausgegangen, wenn das Vorhaben in der Bau- und/oder Betriebsphase erwarten lässt, dass streng geschützte Arten und europäische Vogelarten (besonders geschützt) während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich gestört werden, d.h. wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

Vögel

Die hier betrachteten Vogelarten sind als europäische Arten "besonders geschützt" (BNatSchG); streng geschützte Arten sind nicht vorhanden. Die potenziell vorhandene Feldlerche gilt als gefährdet (RL 3, S-H).

Eine Beeinträchtigung der Situation der potenziellen Brutvogelarten ist durch eine konfliktvermeidende Bauzeitenregelung auszuschließen.

Vermeidungsmaßnahmen

- Räumung des Baufeldes vor dem Beginn der Brutsaison oder nach dessen Ende (Brutzeit Feldlerche ca. Ende März bis Mitte Juli) – also nicht zwischen dem 15.03. und dem 31.07 d. Jahres.

Außerhalb der Brutzeit befinden sich keine immobile Stadien (Eier, Küken) der Vögel mehr im Eingriffsbereich bzw. Jungvögel sind wie die adulten flugfähig und können rechtzeitig ausweichen. Die Feldlerche (und die anderen Arten) legen jedes Jahr neue Nester an, die Räumung des Baufeldes muss daher außerhalb der Brutzeit erfolgen. Die Funktionalität der Habitatflächen insgesamt bleibt erhalten, da in der unmittelbaren Umgebung (Westen, Norden) großflächigere Areale gleicher und höherer Qualität bestehen.

Störungen der Arten erfolgen nicht, der Erhaltungszustand der lokalen Population wird nicht verschlechtert.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Situation der potenziellen Brutvogelarten des Ackers und des intensiven Grünlandes durch den Ausfall des Planungsraumes als Bruthabitat ist nicht anzunehmen, da die Arten auch nach Abschluss des Bauvorhabens die erhalten bleibenden und angrenzenden Flächen weiter besiedeln können. Zudem handelt es sich um solche Arten, die sich jedes Jahr einen neuen Nistplatz suchen – also nicht traditionelle Bruthabitate wiederbesetzen.

Die für die genannten Amphibien- und Reptilienarten wichtigen Teillebensräume (u. a. Laichgewässer) werden nicht überplant und bleiben in bisheriger Ausprägung erhalten.

Eine artenschutzrechtliche Befreiung nach §§ 44, 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.

18.2.1.7 Schutzgut Boden

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut „Boden“ des Untersuchungsraumes sind im Kontext der Eingriffe für die bisher unversiegelten Flächen von Bedeutung. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet ist grundsätzlich so gering wie möglich zu halten, um die negativen Beeinträchtigungen für den *Boden* zu minimieren.

Die baubedingten Beeinträchtigungen der Fläche sollen durch eine entsprechend sorgfältig ausgeführte Bauaufsicht minimiert werden.

Maßnahmen

Beschränkung des Einsatzes der Baugeräte und -fahrzeuge auf den unmittelbaren Eingriffsbereich. Dabei sind alle Vorsichtsmaßnahmen zu treffen, die geeignet sind, den Boden vor Verdichtung zu schützen. Bei nicht vermeidbaren Störungen im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen muss nach Beendigung der Baumaßnahmen der ursprüngliche Zustand der Fläche wiederhergestellt werden.

Der humose Oberboden der überbauten / -planten Flächen sollte abgeschoben und soweit wie möglich für pflanztechnische Belange eingesetzt werden, v.a. für die Anlage geplanter Gehölze im öffentlichen Straßenraum. Die zwischenzeitige Lagerung kann in Mieten erfolgen, die nicht befahren werden sollten.

Die Versiegelung von Flächen wird als anlagebedingte Beeinträchtigung bewertet.

Als Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung ist idealerweise eine entsprechende Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen vorzunehmen. Da dieses innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht möglich ist, sind für versiegelte Flächen (gem. Runderlass von 2013) landwirtschaftlich genutzte Flächen in einem Ausgleichsverhältnis von mindestens mind. 1 : 0,3 für wasserdurchlässige Flächen und mind. 1 : 0,5 für Gebäude- und versiegelte Oberflächen aus der Nutzung zu nehmen und z. B. zu einem naturbentonten Biotoptyp zu entwickeln.

Innerhalb des Plangebietes werden von einer Bebauung ökologisch mittel- bis höherwertige Grünlandflächen (gegrüppt) beeinträchtigt. Als Maß für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird die durch den Eingriff verursachte maximal mögliche Versiegelung herangezogen.

Da es sich beim überplanten Grünland um Flächen mit Bedeutung für Naturschutz, Landschaftspflege und Wiesenvogelschutz, mit noch deutlich erkennbarer Gruppenstruktur (als Indiz einer historischen Inwertsetzung derartiger Flächen) handelt, wird für die eingriffsbe-

dingten Beeinträchtigungen des Grünlandes ein erhöhtes Ausgleichsverhältnis von 1 : 1 berücksichtigt.

Die folgende Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung umfasst darüber hinaus auch die Grundstücke 86-88, für deren Grundfläche die GRZ von 0,2 auf 0,28 angehoben wird. Es wird der zusätzlich zu erbringende Ausgleich ermittelt. Es wird der in der seinerzeitigen Ausgleichsberechnung angewendete Kompensationsfaktor von 1:0,5 angewendet.

Ausgleichsbilanzierung – Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Erhöhung der GRZ von 0,2 auf 0,28 (+ 50% Überschreitung) ergibt sich ein erhöhter Sollausgleich.

Tab.2 : Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Schutzgut „Boden“ für die Grundstücke Nr. 86, 87, 88 innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plan N. 9

Eingriff Geplante Nutzung / Bestand	Max. überbaubare Fläche (bei GRZ 0,2 + 50%)	Max. überbaubare Fläche (bei GRZ 0,28 + 50%)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf
Baufläche WA / GM – 2.500 m ²	750 m ²		0,5	375 m ²
Baufläche WA / GM – 2.500 m ²		1.050 m ²	0,5	525 m ²
Erhöhter Ausgleichsflächenbedarf				+ 150 m²

* gerundet

Tab. 3 : Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Schutzgut „Boden“ – Geltungsbereich 1. Änderung / Erweiterung B-Plan Nr. 9

Eingriff Geplante Nutzung / Bestand	Überbaubare Fläche bei GRZ (+ 50%) 0,2 (0,3)	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsfläche
Baufläche WA - 13.750 m ² / Grünland	4.125 m ²	1	4.125 m ²
Verkehrsflächen / 1560 m ² / Grünland	1.560 m ² (keine GRZ)	1	1.560 m ²
Summe			5.685 m²

* gerundet

Tab. 4 : Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Anlage zweier Grabenquerungen“ – Geltungsbereich 1. Änderung / Erweiterung B-Plan Nr. 9

Eingriff Geplante Nutzung / Bestand	Überplante Fläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsfläche
SV Fußweg- / Graben (FG)	12 m ² (2 Querungen mit 2 m und 4 m Länge x 2 m Breite)	1:2	24 m ²
Summe			24 m²

* gerundet

Um die Kompensation der Eingriffsbedingten Beeinträchtigungen in den Boden herzustellen

len sind insgesamt 5.859 m² (150 m² + 5.685 m² + 24 m²) landwirtschaftliche Nutzfläche aus der Nutzung zu nehmen und zu naturnahen Biotopflächen zu entwickeln.

Da fachlich geeignete Teilflächen fehlen, kann das Ausgleichserfordernis nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches des B-Plans Nr. 9 (1. Änderung / Erweiterung) erbracht werden.

18.2.1.7.1 Ausgleichsmaßnahmen

Der rechnerisch erforderliche Sollausgleich im Umfang von 5.859 m² wird über die Ausbuchung der notwendigen Ökopunkte aus dem Ökokonto der Gemeinde Koldenbüttel erbracht und nachgewiesen. Die durchzuführenden Maßnahmen richten sich nach den konzeptionellen Vorgaben zum genannten Ökokonto.

Mit Nachweis gegenüber und Anerkennung durch die untere Naturschutzbehörde gilt der Eingriff als ausgeglichen.

18.2.1.8 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Die randlich der Plangeltungsbereichsgrenze bestehenden Gräben werden erhalten und sollen auch zukünftig die Entwässerung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sicherstellen. Unterhaltung und Pflege der Gräben sollen wie bisher durchgeführt werden.

Grundwasser

Baubedingte Beeinträchtigungen können sich durch Einträge von Schadstoffen ergeben und baubedingt mögliche Bodenverdichtungen ergeben.

Vermeidungsmaßnahmen

Mögliche *Schadstoffemissionen* sind durch

- den Einsatz gewarteter und technisch einwandfreier Maschinen und Fahrzeuge auszuschließen.
- Der Einsatz schweren Baugerätes ist auf das technisch notwendige Flächenmaß zu beschränken.

Anlagebedingte Wirkungen

Das geplante Vorhaben beeinträchtigt das Grundwasser aufgrund der Unterbindung der Grundwasserneubildung an Ort und Stelle durch Überbauung / Versiegelung. Demgegenüber wird der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser auf den umgebenden Grundstücksflächen erhöht. Die zuvor vom Bodenkörper übernommenen Funktionen wie Filte-

rung, Pufferung und Transformation - bedeutsam für Quantität und Qualität des Grundwassers - sind hier nicht mehr gegeben.

Nach den "Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation" des Ministeriums für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein vom 25.11.1992 ist das als Folge des Eingriffs - Versiegelung des Bodens und Verringerung der Versickerungsfläche des Niederschlagswassers - auf den nunmehr versiegelten Flächen abfließende als gering verschmutzt einzustufen. Eingriffe durch bauliche Entwicklungen gelten als ausgeglichen, wenn gering verschmutztes Niederschlagswasser im Untergrund zur Versickerung gebracht wird.

Maßnahmen

- Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungen der Stellplatzflächen und Wege,
- Versickerung des oberflächlich abfließenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken.

18.2.1.9 Schutzgut Klima

Durch die vorgesehene Planung sind aufgrund der Exposition des Gebietes keine planungsrelevanten bau,- anlage- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Mikro- oder Makroklimas bzw. des Frischluftsystems zu erwarten. Spezifische Aussagen und Darstellung sind ggf. bereits auf der übergeordneten Planungsebene des Flächennutzungsplanes / des Landschaftsplanes erfolgt.

18.2.1.10 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die im B-Plan vorgegebenen Regelungen / Festsetzungen wie die Neuanlage von Neupflanzungen von Feldhecken / linearen Gehölzpflanzungen und Eingrünung des Plangebietes sowie die vorgesehene interne Entwicklung von Gehölzstrukturen soll die Strukturvielfalt und die Wohnqualität des zukünftigen Wohngebietes, damit das Ortsbild erhöht werden.

Die Einbindung des Gebietes in das Fuß-/Wanderwegenetz der Ortslage Koldenbüttel sowie die insgesamt gute fußläufige Erschließung wirken sich positiv auf die Naherholung und Erlebbarkeit des Raumes aus.

Die nachstehend dargestellten Pflanzmaßnahmen an der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze übernehmen gleichzeitig weitere Ausgleichsfunktionen für den Eingriff in das Landschaftsbild und verbessern die Erholungsfunktionen sowie die Habitatfunktionen für die Vogelwelt des Raumes.

Maßnahmen

- Anlage linienhafter Gehölzpflanzungen (Länge ca. 250 m) an der südlichen und westlichen Plangeltungsbereichsgrenze,
- ca. 3 m Breite,

- eine Bepflanzung sollte im Spätherbst bis zum Frühling erfolgen. Der Pflanzabstand zwischen den Gehölzen sollte etwa 50 cm betragen. Damit sich schwächere Arten durchsetzen können, sollte man Pflanzen derselben Art in kleinen Gruppen zusammenfassen. Die Pflanzen sollten zweireihig gegeneinander versetzt ("auf Lücke") gepflanzt werden. Zur Anpflanzung eignen sich, u.a.:
 - Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 - Feldahorn (*Acer campestre*)
 - Holunder (*Sambucus nigra*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Schlehe (*Prunus spinosa*)
 - Stieleiche (*Quercus rubor*)
 - Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 - Schneeball (*Viburnum opulus*)
 - Hundsrose (*Rosa canina*)
 - Hasel (*Corylus avellana*)
 - Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
 - Weiden (*Salix spec.*),
 - standortgeeignete, alte Apfelsorten

Spätblühende Traubenkirsche, Kartoffelrose (*Rosa rugosa*) und Knötericharten sind nicht zu verwenden.

Der Eingriff in das Landschaftsbild gilt somit als ausgeglichen.

18.2.1.11 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des B-Plangebietes ist - lt. Untersuchung des archäologischen Landesamtes – das Kulturdenkmal DB 30 – Warft bekannt und im Denkmalsbuch geführt.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch die wohnbauliche Erschließung sind nicht zulässig.

Zum Schutz des Bodenkörpers (der Warft) kann in Abstimmung mit dem Landesamt für Archäologie, Schleswig, alternativ ein naturnah gestalteter Kinderspielplatz eingerichtet werden. Dafür ist auf der Grundfläche der Warft eine Bodenbedeckung in einer Mächtigkeit von ca. 0,8 m herzustellen, damit z. B. die Punktfundamente von Spielgeräten nicht in den Bodenkörper der eigentlichen Warft beeinträchtigend hineinwirken.

Der Denkmalschutzbereich (siehe Begründung und Planzeichnung zur 1. Änderung B-Plan Nr. 9) ist von baulichen Anlagen freizuhalten.

Für die Aufschüttung der Warftoberfläche ist gem. § 11, Abs. 2, Nr. 2 eine Befreiung nach § 67, Abs. 1 erforderlich, da sowohl die betroffene Grundfläche mehr als 1.000 m² beträgt als auch die aufgebrachte Bodenmenge mehr als 30 m³ umfasst.

18.3 Zusätzliche Angaben

18.3.1 Kenntnislücken

Aufgrund der übergeordneten Planungsaussagen sowie den Informationsermittlungen vor Ort ergeben sich keine wesentlichen Kenntnislücken.

18.3.2 Monitoring

Die Überwachung der Umweltauswirkungen, das Monitoring, dient nicht der umfassenden Vollzugskontrolle der gesamten Bauleitplanung. Vielmehr sind die erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen des Planvorhabens durch die Planverantwortlichen zu überwachen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen erheblicher Art, die sich aus der Durchführung der Planung ergeben, festzustellen, und Abhilfe herzustellen.

Aus dem Planvorhaben lässt sich kein Bedarf für ein Monitoring ableiten.

18.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das ca. 1,9 ha große Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand Koldenbüttel westlich der Kreisstraße 1 (hier: Dorfstraße). Mit der Bauleitplanung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung bisher landwirtschaftlich genutzter Flurstücke für „allgemeines Wohnen – WA“ geschaffen werden. Das Areal wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein im Denkmalsbuch unter DB 30 geführtes kulturhistorisches Denkmal (Warft). In Abstimmung mit dem Landesamt für Archäologie, Schleswig, wird die Grundfläche der Warft von einer Wohnbebauung freigehalten. Die Fläche wird mit einer Bodendeckschicht von ca. 0,8 m überdeckt und mit einem naturnah anzulegenden Kinderspielplatz bebaut.

Der B-Plan widerspricht nicht den übergeordneten Fach- und Sektoralplänen für das Gebiet. Schützenswerte, flächige Biotop sind innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht vorhanden. Überplant wird ein gegrüppter Grünlandstandort mit allgemeiner Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege. Die randlich vorhandenen Gräben mit z. t. größeren Röhrichtbeständen werden als zu erhalten festgesetzt.

Entlang der südlichen und westlichen Flächengrenze ist auf einer Länge von ca. 250 m Länge die Neupflanzung linearer Gehölze vorgesehen. Diese Maßnahme stellt die Kompensation für die eingriffsbedingten Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes dar und verbessert gleichzeitig die Lebensraumqualitäten für die potenziell vorkommenden Brutvogelarten.

Wohn- und Erholungsfunktionen werden durch das Vorhaben nicht negativ betroffen, die Naherholungsfunktion wird durch die angemessene Einbindung des Gebietes in das Fuß-/Wegenetz der Ortslage Koldenbüttel erhöht.

Für den Eingriff in das Schutzgut „Boden“ bzw. die Grabenverrohrung ist ein Sollausgleich im Umfang von 5.859 m² zu erbringen. Da innerhalb des Plangeltungsbereiches des B-Planes N. 9 keine fachlich geeigneten Teilflächen vorhanden sind, beabsichtigt die Gemeinde eine entsprechende Anzahl von Ökopunkten aus dem gemeindeeigenen Ökokonto auszubuchen sowie den Nachweis gegenüber der unteren Naturschutzbehörde zu führen.

Die Eingriffe in die Schutzgüter „Wasser“, „Tier- / Pflanzenwelt“, „Landschaftsbild“ und „Kultur- und Sachgüter“ werden als nicht erheblich bewertet und können vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden.

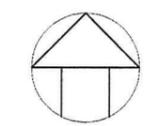
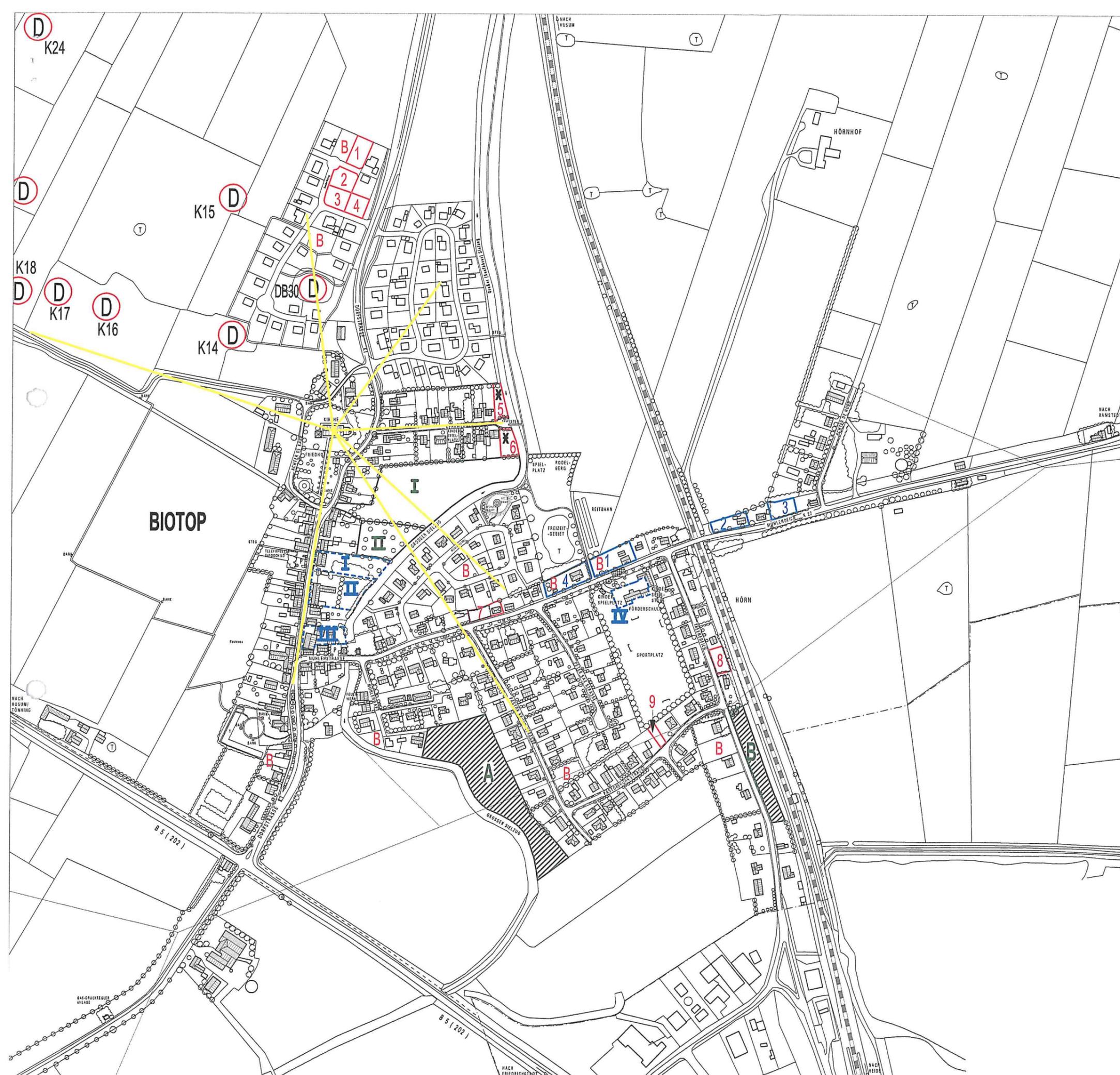
Bei Einhalten der beschriebenen Maßnahmen ist der B-Plan aus Sicht des Umweltschutzes realisierbar.

Anhang: Zusammenstellung naturschutzfachlicher Informationen

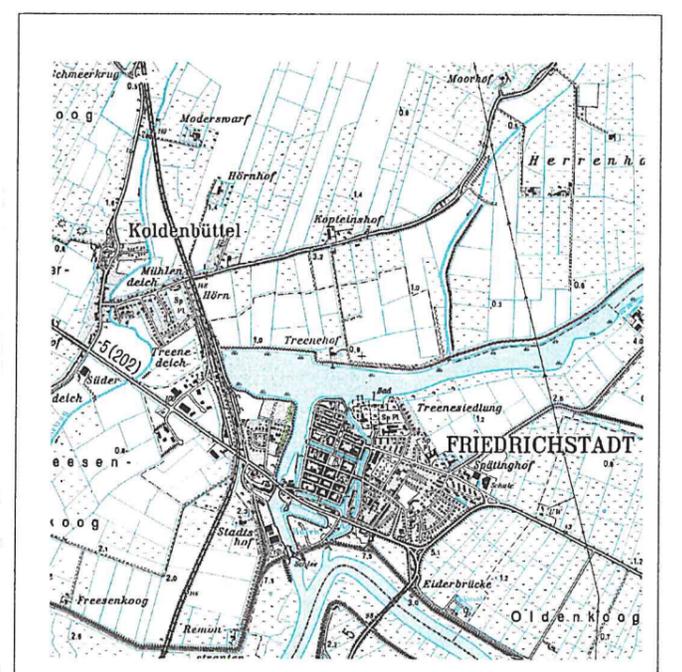
Schutzgut	Auswirkungen auf d. Schutzgut	Art der Information
Mensch	- Bau-, anlage- und betriebsbedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen	Umweltbericht
Tiere / Pflanzen	<p><u>Biototypen:</u> Beeinträchtigung eines gegruppten Grünlands (kompensationsfähig)</p> <p>- <u>Vogelwelt, Fledermäuse:</u> es wird weder eine erhebliche Beeinträchtigung der Situation der möglicherweise vorkommenden Brutvogelarten noch eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Vorkommen vorhergesehen. Keine erheblichen Eingriffe in die Lebensräume, Brutmöglichkeiten oder andere Lebensräume.</p> <p>Fazit: - Tierwelt: keine Konflikte, die eine Befreiung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (Zugriffsverbote) und nach § 67 BNatSchG erfordern.</p>	Biotopkartierung, Potenzialanalyse, Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltbericht, Landschaftsplan Koldenbüttel
Boden	<p><u>Bodenversiegelung:</u> - mittlere, aber ausgleichbare Beeinträchtigung,</p> <p><u>Veränderung des Bodenaufbaues:</u> - baubedingt geringe Beeinträchtigungen durch Umlagerung, Verdichtung und Veränderungen.</p> <p>Überdeckung des kulturhistorischen Denkmals (> 1.000 m² und > 30 m³), daher ist eine Befreiung gem. § 67 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich.</p>	Umweltbericht, Stellungnahme und Unterlagen / Fachinformationen des Landesamtes für Archäologie, Schleswig. Landschaftsplan Koldenbüttel
Wasser	<p><u>Grundwassere Neubildungsrate / Versiegelung:</u> - geringe Auswirkungen</p>	Umweltbericht
Klima / Luft	<p><u>Ausrichtung, örtliches Kleinklima:</u> Keine erheblichen Beeinträchtigungen</p>	Übergeordnete Fachpläne, Klimaatlas Schleswig-Holstein, Umweltbericht, Landschaftsplan Koldenbüttel
Landschaftsbild	- anlagebedingte Veränderungen durch Hochbauten, ausgleichbar durch Eingrünung und Gehölzpflanzungen im Gebiet	Landschaftsplan, Umweltbericht
Kultur- und Sachgüter	- keine bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen.	Untersuchung des Archäologischen Landesamtes, Umweltbericht.

Der Bürgermeister





- BAULÜCKE (*BEDINGT)
- B BEBAUT
- POTENTIALFLÄCHE
- /// POTENTIALFLÄCHE, BEDINGT
- PRIVATE BAULÜCKE, BEDINGT
- - - INAKTIV



Gemeinde Koldenbüttel

Innenentwicklungspotentiale

Stand: 19.09.2014

Innenentwicklungspotenziale Gemeinde Koldenbüttel

Baulücken	
Fläche	Bewertung
1	Das Grundstück ist bereits verkauft, aber noch nicht bebaut.
2, 3 und 4	Der Gemeinde liegt eine Anfrage auf verdichtetes Bauen / kleinere Wohneinheiten vor, um möglicherweise seniorengerechtes Wohnen zu realisieren.
5 und 6	Die Grundstücke befinden sich in privatem Besitz und stehen nicht zur Verfügung. Außerdem ist ein Streifen von 8 m bis zur Grabenaußenkante des Sielzuges von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Erfahrungsgemäß ist dieser Bereich sehr überschwemmungsgefährdet.
7 / „altes Gefrierhaus“	Diese Fläche ist zur Hälfte Gemeindeeigentum und zur anderen Hälfte in privatem Besitz. Ein Verkauf ist ausgeschlossen. Des Weiteren lassen die einzuhaltenden Abstände zur Straße und zu den Grundstücksgrenzen eine sinnvolle Bebauung nicht zu. Das alte Gefrierhaus wird derzeit durch die Feuerwehr genutzt. Hier wird ein Teil der Geräte gelagert, die für die Rettung im Bereich des Unfallschwerpunktes B5 nötig sind, welcher in den Zuständigkeitsbereich der Feuerwehr Koldenbüttel fällt. Des Weiteren lässt die Grundstücksstruktur eine weitere sinnvolle Verwertung des Grundstücks nicht zu.
8	Bezüglich dieser Flächen haben wir Kontakt zu der Deutschen Bahn aufgenommen. Grundsätzlich besten seitens der Bahn keine Bedenken. Es wird jedoch nicht Bezug auf diese Fläche genommen. Lt. Aussage der Bahn könne man eine Stellungnahme zu diesen konkreten Flächen erst im Zuge einer Beteiligung im Bauleit- / Bauantragsverfahren abgeben. Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen. Die z. B. im Lärmaktionsplan vorgeschlagenen Lärminderungsmaßnahmen könne den Verkehrsträgern nicht auferlegt werden. Die hier entstehenden Kosten sind der Kommune nicht zumutbar. Die Gemeinde ist der Meinung, dass die angesprochenen Flächen sich aus Lärmgründen nicht verkaufen lassen und daher können sie keine Verwendung finden.
9	Auf dieser Fläche befindet sich ein 4 m breiter Fußweg zum Sportplatz. Eine Bebauung ist somit ausgeschlossen.

bedingte Baulücken (Flächen in privatem Eigentum)	
Fläche	Bewertung
1	Das bestehende Gebäude wurde bereits vergrößert.
2	Diese Fläche steht nicht zum Verkauf. Der private Eigentümer muss diese Fläche als Zufahrt zu seiner Tiefgarage nutzen, da das Gefälle von der Kreisstraße aus zu stark ist.
3	Diese Fläche kann nicht in Betracht gezogen werden, da der private Eigentümer kein Interesse am Verkauf zeigt. Sie wird derzeit als Garten genutzt.
4	Die Fläche ist bereits bebaut.

Inaktive Hofstellen, o. Ä	
Fläche	Bewertung
I und II	Diese Flächen stehen nicht zur Verfügung. Es handelt sich im rückwärtigen Bereich um naturnahe Gärten, die in Verbindung mit dem angrenzenden historischen Obstgarten stehen. Es befinden sich auf diesen Flächen verschiedene Kleingewässer und Biotope.
III / „alte Dorfschmiede“	Die alte Dorfschmiede wird zur Zeit genutzt. Der Gemeinde ist bekannt, dass bereits private Gespräche bzgl. der mittel- / langfristigen Nachnutzung stattfinden.
IV / „Schule“	Hier wird derzeit durch die Gemeinde in Zusammenarbeit mit den örtlichen Vereinen ein Konzept zur öffentlichen Nachnutzung erarbeitet. Da die Gemeinde Fördergelder für den Bau dieses

	<p>Gebäudes erhalten hat, muss es auch weiterhin öffentlich zugänglich bleiben. Zur Zeit wird ein Teil des Gebäudekomplexes von der örtlichen Jugendgruppe und der örtlichen Kinderspielstube genutzt.</p> <p>Das Gebäude befindet sich im Eigentum des Schulverbandes. Eine Rückabwicklung steht noch aus und zeigt sich derzeit als besonders schwierig.</p>
--	--

Potenzialflächen

Fläche	Bewertung
I	<p>Diese Fläche steht zur Zeit nicht zur Verfügung.</p> <p>Die Gemeinde möchte diese Fläche als innerörtliche Grünfläche erhalten. Des Weiteren ist es der Gemeinde wichtig, die optische Verbindung zum naturnahen Freizeitgelände (Rodelberg, Freizeithütte, Abenteuerspielplatz, Schlittschuhteich und Reitplatz) zu erhalten.</p>
II	<p>Bei dieser Fläche handelt es sich um einen historischen Obstgarten mit alten historischen Obstsorten, der erhalten bleiben soll.</p>

Bedingte Potenzialflächen

Fläche	Bewertung
A	<p>Langfristig steht diese Fläche nicht zur Verfügung.</p> <p>Die Gemeinde Koldenbüttel hat bereits vor einigen Jahren den Beschluss gefasst, der Bebauung rund um die Kirche Vorrang zu geben (siehe Absatz „Dorfmittelpunkt“). Des Weiteren würde die Nähe zur Bundesstraße 5 eine unnötige Belastung darstellen.</p>
B	<p>Bezüglich dieser Flächen haben wir Kontakt zu der Deutschen Bahn aufgenommen. Grundsätzlich besten seitens der Bahn keine Bedenken. Es wird jedoch nicht Bezug auf diese Fläche genommen. Lt. Aussage der Bahn könne man eine Stellungnahme zu diesen konkreten Flächen erst im Zuge einer Beteiligung im Bauleit- / Bauantragsverfahren abgeben.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen. Die z. B. im Lärmaktionsplan vorgeschlagenen Lärminderungsmaßnahmen könne den Verkehrsträgern nicht auferlegt werden.</p> <p>Die hier entstehenden Kosten sind der Kommune nicht zumutbar. Die Gemeinde ist der Meinung, dass die angesprochenen Flächen sich aus Lärmgründen nicht verkaufen lassen und daher können sie keine Verwendung finden.</p>

Sportplatz

<p>Dieser ist für die Sozialisierung der Gemeinde nötig. Er wird von verschiedenen Vereinen wie z. B. dem Fußballverein und dem sehr erfolgreichen Boßelverein (für Frauen, Männer, Mädchen und Jungen) genutzt und enthält zusätzlich noch ein Kleinfeld als Bolzplatz. Der Sportplatz findet eine starke Resonanz / Frequentierung durch die Einwohner, daher möchte die Gemeinde nicht auf ihn verzichten.</p>

Dorfmittelpunkt und umliegende Neubaugebiete

<p>Mit dem Kauf und der Erschließung des Baugebietes Mühlenfenne hat sich die damalige Gemeindevertretung entschieden, die historische Kirche und die zugehörigen Sichtachsen, insbesondere von Süden durch die Dorfstraße, zum Dorfmittelpunkt zu gestalten. Die Kirche soll als Dorfmittelpunkt wahrzunehmen und über Sichtachsen aus den umliegenden Wohngebieten erkennbar sein.</p> <p>Im Zuge dieser Gestaltung wurde Ende der 90er Jahre das Baugebiet Geschwister-Lorenzen-Ring und nachfolgende das Baugebiet Badenkoog (nördlicher Teil) erschlossen. Zum damaligen Zeitpunkt war die weitere Erschließung des südlichen Teils des Badenkoogs bereits vorgesehen, um den Anschluss an die westlich der Kirche bestehende Bebauung herzustellen.</p> <p>Die entsprechenden Grundstücke im Badenkoog wurden zusammenhängend 2001 von der Gemeinde erworben.</p>



Foto 1 – Blick „Badenkoog“ in Richtung Kirche (die mittelalterliche Warft ist im linken Bereich zu erahnen)



Foto 2 – Blick Höhe der Kreuzung „Dorfstraße“ / „Mühlenstraße“ in Richtung Kirche



Foto 3 – Blick Mühlenwarf in Richtung Kirche



Foto 4 – Blick „Büttel“ über den Warftenverbund in Richtung Kirche



Foto 5 - Blick „Büttel“ über den Warftenverbund in Richtung Kirche



Foto 6 – Blick „Kehrwedder“ in Richtung Kirche

Kehrwedder und anschließende Bebauung Dorfstraße

Die ursprüngliche Bebauung - der nördliche Bereich sowie die Grundstücke, die von der Dorfstraße aus erschlossen werden - ist um 1960 entstanden. Der südliche Bereich stammt überwiegend aus den 70ern. Insbesondere der nördliche Bereich einschließlich der Gebäude an der Dorfstraße sind mindestens renoviert, zum Teil auch energetisch saniert. Es hat bereits ein Generationswechsel stattgefunden, so dass etwa ein Drittel der Gebäude durch jüngere Familien bewohnt werden. Da es sich grundsätzlich um eine gute und beliebte Lage handelt, erfolgt der Verkauf von Häusern sehr zügig.

Peter-Sax-Straße, Mühlenstraße bis Mühlenwarfweg und vorderer Teil Pastor-Bruhn-Straße

Diese Baugebiete sind Ende 1960 bis Mitte 1970 entstanden. Hier ist der Beginn eines Generationswechsels erkennbar. Ein Teil der Gebäude wurde bereits energetisch saniert.

Bebauungsplan Nr. 9, 1. Änderung der Gemeinde Koldenbützel

Zusammenfassende Erklärung

Der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Nordfriesland gab folgenden Hinweis: der Anschluss baulicher (auch landwirtschaftlicher) Anlagen auf einer Fläche für die Landwirtschaft ist möglich, wenn wichtige öffentliche Belange vorliegen. Dieses muss in der Begründung zum Bebauungsplan eine besondere Berücksichtigung finden. Von den anderen beteiligten Abteilungen wurden keine Anregungen gemacht.

Die Deutsche Telekom GmbH gab den Hinweis, dass die Telekommunikationslinien, die bereits vorhanden sind, nicht beschädigt werden dürfen. Außerdem bat man darum, vom Beginn der Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger informiert zu werden.

Das Verkehrsministerium erteilte folgende Hinweise:

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes dürfe ausschließlich über die Gemeindestraße Badenkoog und die bereits in der Planzeichnung dargestellten zusätzlichen Erschließungsstraßen erfolgen. Weitere direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der Kreisstraße 1 nicht angelegt werden.

Die technische Ausbildung der Anbindungen muss mit der Straßenbauverwaltung abgestimmt werden. Man geht davon aus, dass die Immissionsproblematik schon abgehandelt wurde. Diese Hinweise planungsrelevanter Natur waren alle schon bekannt und konnten daher Berücksichtigung finden.

Das Archäologische Landesamt, hier die oberste Denkmalschutzbehörde, weist auf das Vorkommen eines Bodendenkmals hin. Hier würde es sich um eine mittelalterliche Warft Anlage handeln, die allerdings unbebaut ist.

Die Schleswig-Holstein Netz AG weist darauf hin, dass in dem Plangebiet schon einige Versorgungsleitungen der Schleswig-Holstein Netz AG vorhanden sind. Die Wehrverwaltung aus Kiel gibt den Hinweis, dass das Plangebiet innerhalb des Interessengebietes der Verteidigungsanlage Brekendorf und innerhalb des Zuständigkeitsbereiches des Flugplatzes Jagel läge. Weitere Bedenken bestünden nicht. Der Wasserverband weist darauf hin, wie mit den vorhandenen Leitungen zu verfahren sei. Da diese Vorschriften nicht neu sind oder zwischenzeitlich geändert worden sind, vielmehr Inhalt der Satzung sind, werden sie hier nicht dokumentiert.

Es ergaben sich keine weiteren Gründe den Plan nach Abwägung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten zu ändern.

Mildstedt, den 10.02.15

.....
- Amtsvorsteher

