

## **Begründung**

zur

**39. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes von 1974 der Gemeinden Seeth, Drage, Koldenbüttel, Witzwort, Uelvesbüll und der Stadt Friedrichstadt (altes Amt Friedrichstadt) für den Bereich östlich der Straße Norddeich, südlich des Dingsbüllsielzuges, westlich des Saxfähler Sielzuges und nördlich des Wohngebietes Geschwister-Lorenzen-Ring der Gemeinde Koldenbüttel**

Verfahrensstand nach BauGB:

25.05.2022

| § 3 (1) | § 4 (1) | § 3 (2) | § 4 (2) | § 4a (3) | § 6 |
|---------|---------|---------|---------|----------|-----|
|         |         | X       | X       |          |     |

### **Bearbeitung**

Begründung:

Ingenieurbüro Ivers GmbH  
Süderstraße 132  
25813 Husum  
Tel: (04841) 8937-0



Umweltbericht:

Büro OLAF  
Süderstraße 3  
25885 Wester-Ohrstedt  
Tel: (04847) 980



## Stand des Verfahrens:

|                            |  |
|----------------------------|--|
| 12.05.2020                 | Aufstellungsbeschluss  |
| 25.03.2021                 | Planungsanzeige  |
| 25.03. –<br>30.04.2021     | Frühzeitige Beteiligung der Behörden<br>und sonstigen TÖB nach § 4 (1) BauGB   |
| 07.12.2021                 | Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung<br>nach § 3 (1) BauGB   |
| 07.12.2021                 | Entwurfs- und Auslegungsbeschluss  |
| 21.12.2021 –<br>24.01.2022 | Beteiligung der Öffentlichkeit<br>nach § 3 (2) BauGB   |
| 08.12.2021 –<br>24.01.2022 | Beteiligung der Behörden<br>nach § 4 (2) BauGB   |
| 15.03.2022                 | Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen<br>aus den Beteiligungen nach § 3 (1) und § 3 (2)<br>sowie § 4 (1) und § 4 (2) BauGB |
|                            | Abschließender Beschluss   |



## Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. PLANUNGSGRUNDLAGEN</b> .....  | <b>5</b>  |
| <b>1.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b> .....  | <b>5</b>  |
| <b>1.2 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b> .....  | <b>6</b>  |
| <b>1.3 ÖRTLICHER WOHNBAUBEDARF</b> .....  | <b>6</b>  |
| <b>1.4 WOHNBAULICHER ENTWICKLUNGSRAHMEN</b> .....   | <b>11</b> |
| <b>1.5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b> .....  | <b>12</b> |
| <b>2. PLANUNGSINHALTE</b> .....   | <b>13</b> |
| <b>3. FACHPLANUNGEN</b> .....   | <b>14</b> |
| <b>3.1 VERSORGUNG</b> .....   | <b>14</b> |
| <b>3.2 SCHMUTZ- UND REGENWASSERENTSORGUNG</b> .....   | <b>14</b> |
| <b>3.3 ABFALLBESEITIGUNG</b> .....  | <b>15</b> |
| <b>3.4 IMMISSIONSSCHUTZ</b> .....   | <b>15</b> |
| <b>3.5 DENKMALSCHUTZ</b> .....  | <b>17</b> |
| <b>4. UMWELTBERICHT</b> .....   | <b>17</b> |
| <b>4.1 INHALTE UND ZIELE DER PLANUNG</b> .....  | <b>17</b> |
| 4.1.1 <i>Angaben zum Standort</i> .....   | <b>18</b> |
| 4.1.2 <i>Art und Umfang des Vorhabens</i> .....   | <b>18</b> |
| <b>4.2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNG UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b> ..... | <b>19</b> |
| 4.2.1 <i>Landesentwicklungsplan</i> .....   | <b>19</b> |
| 4.2.2 <i>Regionalplan</i> .....   | <b>19</b> |
| 4.2.3 <i>Landschaftsprogramm</i> .....  | <b>19</b> |
| 4.2.4 <i>Landschaftsrahmenplan</i> .....  | <b>19</b> |
| 4.2.5 <i>Flächennutzungsplan</i> .....  | <b>19</b> |
| 4.2.6 <i>Landschaftsplan</i> .....  | <b>19</b> |
| 4.2.7 <i>Schutzgebiete und Biotopverbund</i> .....  | <b>20</b> |
| 4.2.8 <i>Berücksichtigung der Umweltschutzziele bei der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes 20</i>                               |           |
| 4.2.9 <i>Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz</i> .....  | <b>21</b> |
| <b>4.3 BESTANDSAUFNAHME, BEWERTUNG UND PROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>                                | <b>21</b> |
| 4.3.1 <i>Schutzgut Boden / Fläche</i> .....   | <b>22</b> |
| 4.3.2 <i>Schutzgut Wasser</i> .....   | <b>22</b> |
| 4.3.3 <i>Schutzgut Klima / Luft</i> .....   | <b>23</b> |
| 4.3.4 <i>Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</i> .....   | <b>23</b> |
| 4.3.5 <i>Biotope und Lebensräume</i> .....  | <b>24</b> |
| 4.3.5.1 <i>Gesetzlich geschützte Biotope</i> .....  | <b>24</b> |
| 4.3.5.2 <i>Schutzgebiete</i> .....  | <b>25</b> |
| 4.3.5.3 <i>Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete</i> .....  | <b>25</b> |
| 4.3.5.4 <i>Flora und Fauna</i> .....  | <b>26</b> |
| 4.3.5.5 <i>Artenschutzrechtliche Bewertung des Planvorhabens</i> .....  | <b>26</b> |
| 4.3.6 <i>Schutzgut Landschaft</i> .....   | <b>30</b> |
| 4.3.7 <i>Schutzgut Mensch</i> .....   | <b>31</b> |
| 4.3.8 <i>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</i> .....   | <b>31</b> |
| 4.3.9 <i>Wechselwirkungen/Kumulierungen</i> .....   | <b>32</b> |
| 4.3.10 <i>Vermeidung von Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwässern</i> .....  | <b>32</b> |
| 4.3.11 <i>Energienutzung und-effizienz</i> .....  | <b>33</b> |
| 4.3.12 <i>Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität</i> .....  | <b>33</b> |
| 4.3.13 <i>Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen</i> .....   | <b>33</b> |
| <b>4.4 PROGNOSE ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES</b> .....   | <b>33</b> |
| 4.4.1 <i>Zusammenfassende Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</i> ..                                       | <b>33</b> |



|                |  |           |
|----------------|--|-----------|
| 4.4.2          | <i>Zusammenfassende Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 34</i> |           |
| 4.5            | EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG .....  | 34        |
| 4.5.1          | <i>Beschreibung und Bewertung des Eingriffes</i> .....                                       | 34        |
| 4.5.2          | <i>Ermittlung des Kompensationsbedarfs</i> .....   | 35        |
| 4.5.3          | <i>Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft</i> .....    | 35        |
| 4.5.4          | <i>Alternative Planungsmöglichkeiten</i> .....   | 36        |
| 4.6            | ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG .....  | 45        |
| 4.6.1          | <i>Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen)</i> .....             | 45        |
| 4.7            | VERWENDETE TECHNISCHE VERFAHREN UND SCHWIERIGKEITEN .....                                    | 45        |
| 4.7.1          | <i>Referenzliste der Quellen</i> .....   | 45        |
| 4.8            | ZUSAMMENFASSUNG .....  | 46        |
| <b>ANLAGE:</b> | .....  | <b>46</b> |



# 1. Planungsgrundlagen

## 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Koldenbüttel möchte aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken ein neues Wohngebiet ausweisen. Das letzte Baugebiet wurde 2004 mit dem Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet westlich der Straße Norddeich und nördlich der Kirche ausgewiesen. Im Jahr 2015 wurde dieses Baugebiet mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 in Richtung Süden erweitert. In diesem Baugebiet existieren insgesamt 29 Baugrundstücke, von denen mittlerweile alle bebaut sind. Die letzten 14 Baugrundstücke wurden an junge Familien vergeben. Der Umstand, dass in Friedrichstadt kaum Bauplätze angeboten werden, begünstigt die Nachfrage in der Gemeinde Koldenbüttel umso mehr. Die gut besuchten Sitzungen der Gemeindevertretung und des Bauausschusses dokumentieren das Interesse der Bevölkerung an der baulichen Entwicklung des Ortes und an der Bereitstellung von Baugrundstücken. Ausführlichere Informationen zum örtlichen Wohnbaubedarf sind dem nachfolgenden Kapitel 1.3 zu entnehmen.

Die Gemeinde Koldenbüttel ist ein attraktiver Wohnstandort in landschaftlich reizvoller Lage an Eider und Treene sowie in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadt Friedrichstadt, die als Anziehungspunkt für Touristen und Tagesgäste gilt und über einen Fernbahnanschluss verfügt. In Friedrichstadt gibt es eine Grund- und eine Gemeinschaftsschule. In Koldenbüttel wurde das ehemalige Förderzentrum zu einem neuen Feuerwehrgebäude und einem Bildungs- und Gemeindezentrum umgebaut und 2018 eingeweiht. Die Gemeinde ist ein sehr lebendiges und aktives Dorf. 18 Vereine bereichern das Dorfleben. Der Wohnwert und die Infrastruktur sind hervorragend. Neben dem Jugendraum gibt es ein Freibad im Stichkanal an der Treene im Ortsteil Herrnhallig. Vier Kinderspielplätze, ein Freizeitgelände mit Rodelberg, Eisbahn, Beachvolleyballplatz, Reitplatz, Grillhütte, Bouleplatz und einem Sportparcour runden das Freizeitangebot ab.

Die Kreisstadt Husum mit zwei Gymnasien, einer Berufsschule sowie einem umfangreichen Arbeitsplatz- und Freizeitangebot in der Region ist mit der Bahn oder über die Bundesstraße 5 (B5) in wenigen Minuten erreichbar.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch. Im gemeinsamen Flächennutzungsplan von 1974 der Gemeinden Seeth, Drage, Koldenbüttel, Witzwort, Uelvesbüll und der Stadt Friedrichstadt (altes Amt Friedrichstadt) ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese planungsrechtlichen Grundlagen erfordern für die Ausweisung eines Wohngebietes die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Gemäß § 204 Abs. 1 S. 5 BauGB können die am gemeinsamen Flächennutzungsplan beteiligten Gemeinden den Flächennutzungsplan für ihr Gemeindegebiet ändern oder ergänzen, wenn der Zweck der gemeinsamen Planung erreicht worden ist oder die Voraussetzungen für eine gemeinsame Planung entfallen sind. Voraussetzung ist die Zustimmung der höheren



Verwaltungsbehörde. Der Zweck des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinden Seeth, Drage, Koldenbüttel, Witzwort, Uelvesbüll und der Stadt Friedrichstadt ist als erfüllt anzusehen. Die Darstellung der Bauflächen ist hinsichtlich der Funktion und des tatsächlichen Eigenbedarfs der einzelnen Gemeinden abgestimmt worden. Diese Zielsetzung ist nunmehr erreicht. Eine entsprechende Zustimmung wurde durch das Innenministerium am 28.07.1989 erteilt.

Daher hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 12.05.2020 die Aufstellung der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 12 beschlossen.

## **1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

---

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Siedlungsgebietes östlich der Straße Norddeich. Im Norden wird es begrenzt durch den Dingsbüll-Sielzug, im Osten durch den Saxfährer Sielzug und im Süden schließt unmittelbar das Baugebiet am Geschwister-Lorenzen-Ring an.

Über den Straßenzug Norddeich – Dorfstraße ist das Plangebiet an die Bundesstraße 202 (B 202) und die Bundesstraße 5 (B 5) angebunden. Das Plangebiet liegt ca. 500 m nördlich des Ortskernes mit der Kirche. Das Einkaufszentrum in Friedrichstadt mit Lebensmittelvollsortimenter und Discountmärkten ist in südöstlicher Richtung ca. 1,5 km und der Bahnhof etwas mehr als 2,0 km entfernt.

Friedrichstadt grenzt unmittelbar im Südosten an das Gemeindegebiet. Die Kreisstadt Husum liegt ca. 15 km nördlich von Koldenbüttel und ist über die B 202 und die B 5 in wenigen Minuten zu erreichen. Die Gemeinde St. Peter-Ording liegt ca. 35 km in westlicher Richtung und ist direkt über die B 202 zu erreichen.

## **1.3 Örtlicher Wohnbaubedarf**

---

Neben den Ausführungen zum Anlass und Ziel der Planung im Kap. 1.1 wird der örtliche Wohnbaubedarf anhand der Entwicklung der relevanten, Gemeindedaten untersucht, die vom Statistischen Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein für die Jahre 2000 bis 2019 zur Verfügung gestellt werden:

- Bevölkerungsentwicklung getrennt nach Altersgruppen,
- Geborenen- bzw. Gestorbenenüberschüssen,
- Wanderungsbewegungen, d.h. der Saldo der Zu- und der Fortzüge über die Gemeindegrenze hinweg sowie
- Entwicklung des Wohnungsbestandes.



Die Entwicklung der **Bevölkerungszahl** verlief in den letzten 20 Jahren relativ konstant. Mit 916 Einwohner\*innen war der Bevölkerungsstand Ende 2018 exakt gleich hoch wie 2000. Im letzten Jahr ist die Zahl auf 898 Personen gesunken. Der zwischenzeitliche Höchststand wurde 2007 mit 940 Einwohner\*innen erreicht. Entsprechend der allgemeinen, demographischen Entwicklung hat sich die Zahl der Kinder und Jugendlichen von 240 im Jahr 2000 auf 148 im Jahr 2019 verringert. Demgegenüber ist der Anteil der 18- bis 24-jährigen im gleichen Zeitraum von 51 auf 74 Personen vergrößert. Die Gruppe der 30- bis 49-jährigen hat sich von 278 im Jahr 2000 auf 203 im Jahr 2019 reduziert. Zwischenzeitlich ist die Zahl bis 2005 auf 304 angewachsen. Die Anteile der Altersgruppen der 50- bis 64-jährigen sowie der der 65-jährigen und Älteren sind abgesehen von geringfügigen Schwankungen im Betrachtungszeitraum kontinuierlich angewachsen. Es wird auf die nachfolgende Abbildung verwiesen.

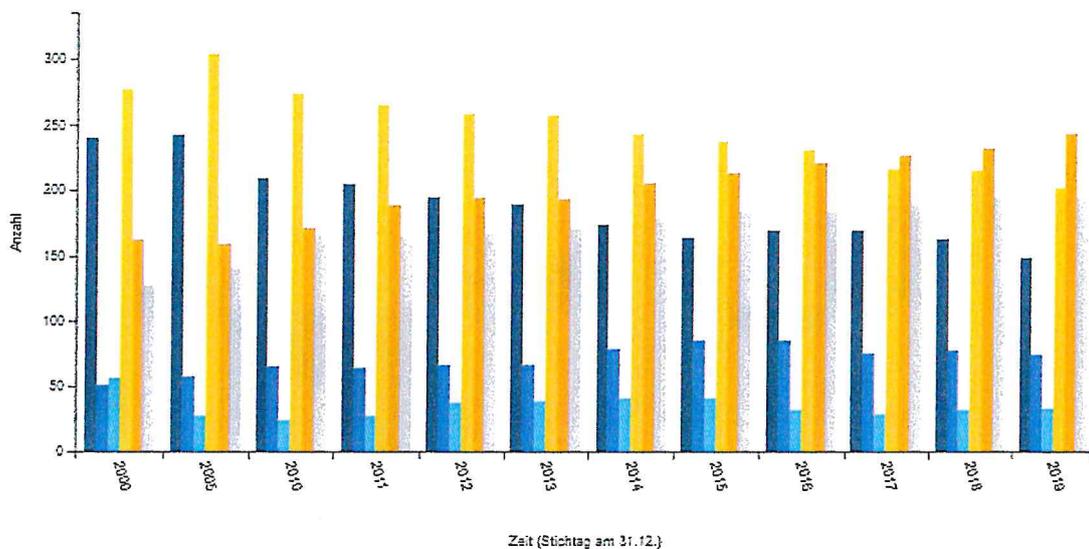


Abb. Bevölkerungsstand nach Altersgruppen in Koldenbüttel am 31.12.

- 0-17 Jahre
- 18-24 Jahre
- 25-29 Jahre
- 30-49 Jahre
- 50-64 Jahre
- 65 Jahre und älter

© Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Hamburg 2021

Bei der Betrachtung des **Geborenen- bzw. Gestorbenenüberschusses** in der nachfolgenden Abbildung zeigen sich relativ hohe Schwankungen. Die Bandbreite reicht von einem maximalen Geburtenüberschuss von +14,9 im Jahr 2001 bis zu einem maximalen Gestorbenenüberschuss von -6,7 im Jahr 2019. Innerhalb des Betrachtungszeitraumes gab es in neun Jahren einen Geburten- und in neun Jahren einen Gestorbenenüberschuss. In den Jahren 2005 und 2008 war die Bilanz ausgeglichen. Über den Gesamtzeitraum gab es einen leichten Überschuss von 1,3 Geburten.

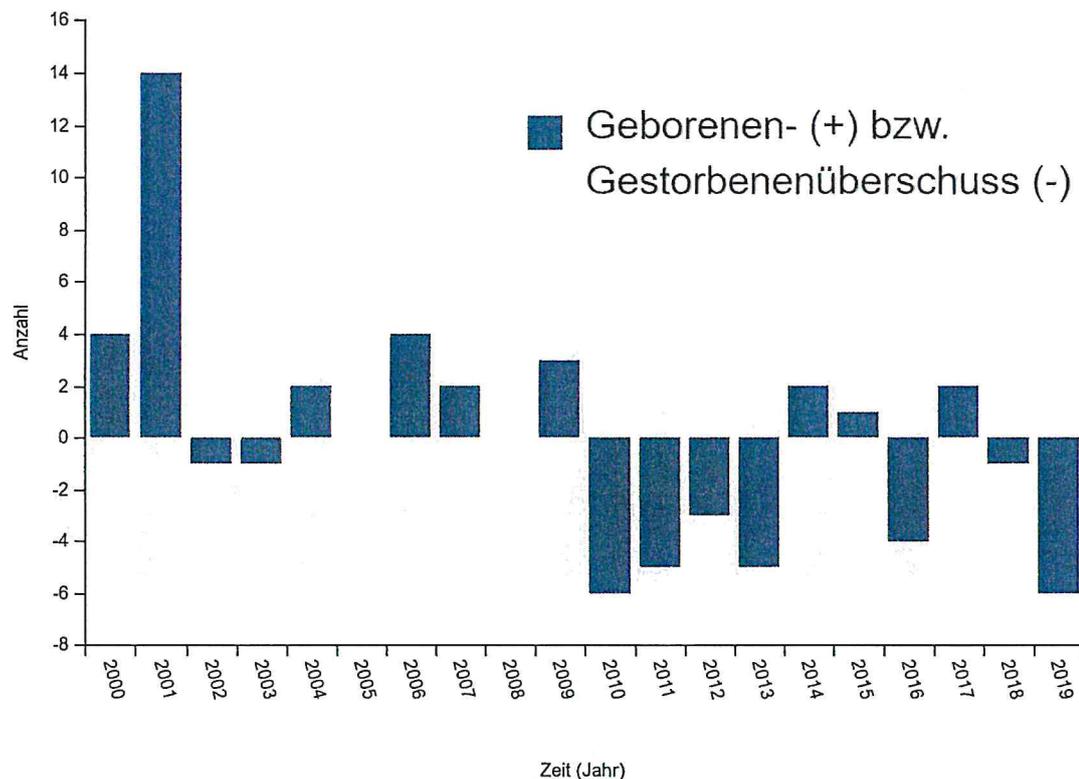
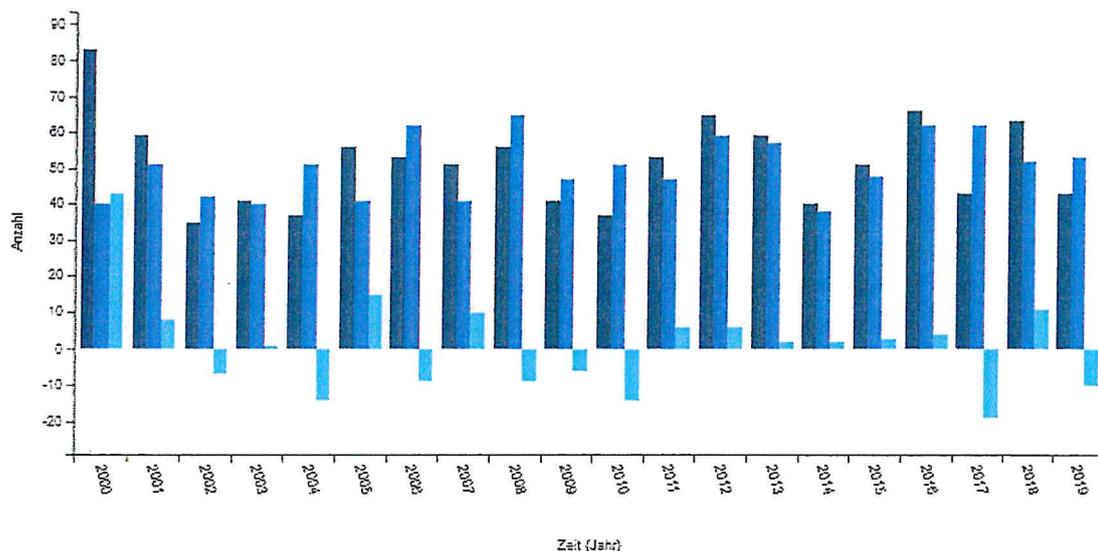


Abb. Geborenen- (+) bzw. Gestorbenenüberschuss (-) in Koldenbüttel am 31.12.

© Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2021

Bei der Entwicklung der **Wanderungsbewegungen**, d.h. der Saldo der Zu- und der Fortzüge über die Gemeindegrenze hinweg ist in der Mehrzahl der vergangenen 20 Jahre ein positiver Saldo zu verzeichnen. Die Bilanz über den Gesamtzeitraum weist einen Überschuss von 23 Zuzügen aus. Es sind also mehr Personen zugezogen als aus der Gemeinde fortgezogen. Diese positive Entwicklung über den Gesamtzeitraum, die für eine Gemeinde im Einzugsbereich der Städte Husum und Friedrichstadt durchaus beachtlich ist, spricht für die Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort. Der größte Wanderungsgewinn im Jahr 2000 folgt auf die Ausweisung des Wohngebietes „Geschwister-Lorenzen-Weg“ im Jahr 1999. Nach der Ausweisung des ersten Teils des Wohngebietes „Badenkoog“ im Jahr 2004 veränderte sich der Wanderungssaldo von 2004 mit einem Minus von 14 Fortzügen im Folgejahr auf ein Plus von 15 Zuzügen. Nach der Erweiterung des Wohngebietes Anfang 2015 blieb der Saldo in 2015 und 2016 mit einem Gewinn von drei bzw. vier Zuzügen immerhin im positiven Bereich, bevor der Saldo im Jahr 2017 den negativsten Wert der letzten 20 Jahre mit einem Minus von 19 Fortzügen erreichte. Diese Zahlen zeigen jedoch, dass die Gemeinde durch die Neuausweisung von Wohngebieten den Wanderungssaldo positiv gestalten kann, da sie als attraktiver Wohnstandort eine potenzielle hohe Nachfrage nach Baugrundstücken auslösen kann.

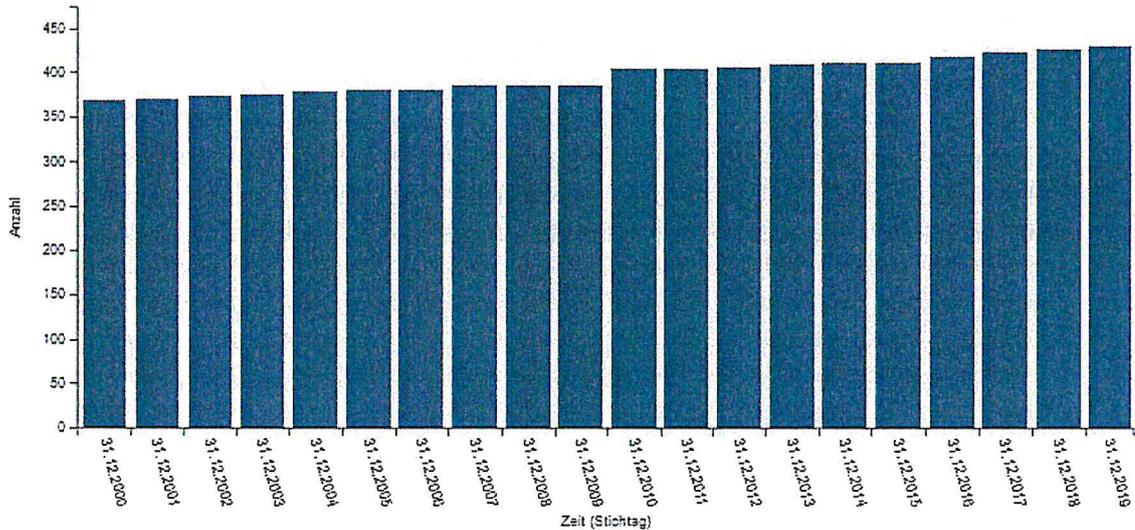


- Zuzüge über die Gemeindegrenze
- Fortzüge über die Gemeindegrenze
- Wanderungssaldo Gemeindeebene

Abb. : Wanderungsbewegungen Gemeindeebene Koldenbüttel

© Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2021

Obwohl die Bevölkerungszahl in den letzten 20 Jahren relativ konstant geblieben ist, hat der **Wohnungsbestand** kontinuierlich zugenommen, siehe nachfolgendes Balkendiagramm. Von 368 Wohnungen im Jahre 2000 ist der Bestand auf 430 Wohnungen im Jahre 2019 angewachsen, dies entspricht einem Zuwachs von 17%. Bei dieser Entwicklung zeigt sich, dass die Zahl der Haushalte zunimmt, während die durchschnittliche Haushaltsgröße abnimmt. Aber auch diese Entwicklung steht für eine ansteigende Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde.



■ Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Abb. : Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Koldenbüttel  
 © Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2021

Typisch für den ländlichen Raum gibt es in der Gemeinde relativ viele große Wohnungen mit vier oder mehr Räumen, wie dem nachfolgenden Kreisdiagramm zu entnehmen ist. Ihr Anteil lag 2019 bei über 81%. Der Anteil der kleineren Wohnungen mit ein bis drei Räumen ist in den letzten 10 Jahren relativ konstant geblieben.

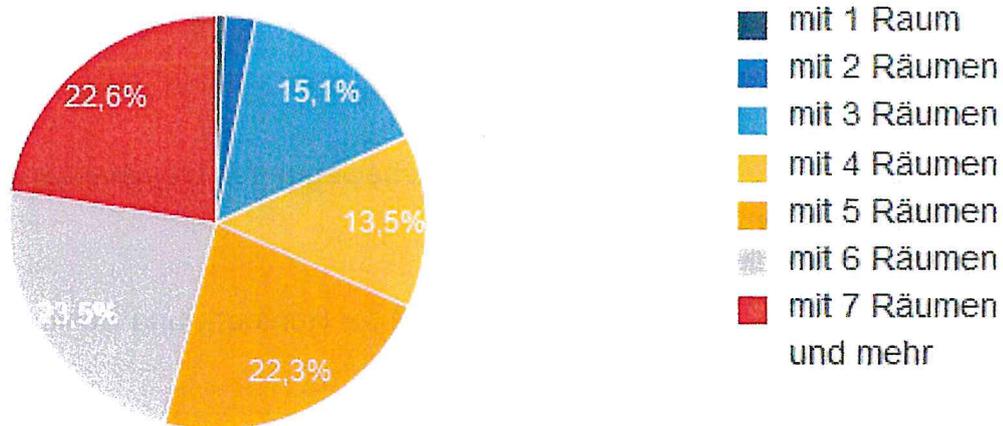


Abb.: Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Anzahl der Räume in 2019

© Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2021

In der Zusammenfassung dieser für die gemeindliche Entwicklung relevanten Daten kann festgehalten werden, dass sich die Gemeinde Koldenbüttel unter Berücksichtigung der Lage im ländlichen Raum, im Umfeld der Städte Husum und Friedrichstadt sowie im Vergleich zum allgemeinen, demographischen Trend in den letzten 20 Jahren positiv entwickelt hat. Insofern kann der Gemeinde ein örtlicher Wohnbaubedarf zugestanden werden, sofern sich dieser in einem für die Gemeinde angemessenen Rahmen bewegt. Als angemessen ist ein Umfang an neu zu bauenden Wohnungen anzusehen, der den aktuellen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen der Gemeinde nicht vollständig ausschöpft. In diesem Zusammenhang wird auf das nachfolgende Kap. 1.4 verwiesen.

#### **1.4 Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen**

---

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes von 2021 (LEP 2021) ist festgelegt, dass Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion 10% des Wohnungsbestandes bezogen auf den Stand vom 31.12.2020 bis zum Jahr 2036 neu entwickeln können.

In der Bilanzierung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens sind zudem die Baufertigstellungen nach dem 31.12.2020, die Potenziale der Innenentwicklung sowie die voraussichtliche Zahl der Wohnungen im aktuellen Baugebiet zu berücksichtigen. Bei 22 Baugrundstücken ist davon auszugehen, dass ca. 26 bis 30 Wohnungen im Gebiet entstehen. Im südwestlichen Bereich sind Mehrfamilienhäuser zulässig. Unter der Annahme, dass hier zwei Gebäude mit jeweils drei bis vier Wohnungen entstehen, von denen nur zwei Drittel auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen anzurechnen sind, wird eine Gesamtzahl von 26 Wohnungen angenommen.

Die **Innenentwicklungspotenziale** in der Gemeinde Koldenbüttel wurden durch Auswertung aktueller Flurkarten und Luftbilder sowie durch eine Ortsbegehung untersucht. Der Untersuchungsraum entspricht den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen im Sinne des § 34 BauGB sowie den Geltungsbereichen von rechtskräftigen Bebauungsplänen und städtebaulicher Satzungen gem. § 34 und § 35. Als Innenentwicklungspotenziale werden im Wesentlichen drei Arten von Grundstücken unterschieden:

1. Baulücken im Sinne des § 34 BauGB;
2. Nachverdichtungsmöglichkeiten, z.B. Bauen in zweiter Reihe und
3. Umnutzungen von Gebäuden, die bisher gewerblich bzw. nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden, z.B. Werkstätten, Gasthöfe oder Landwirtschaftliche Gebäude.

Der Untersuchungsraum der Gemeinde umfasst nur den Ortsteil Koldenbüttel. Alle anderen Ortsteile sind als Siedlungssplitter im Außenbereich zu betrachten und werden daher nicht als Innenentwicklungspotenziale berücksichtigt. In Anlehnung an den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen werden nur die kurz- bis mittelfristig realisierbaren Innenentwicklungspotenziale berücksichtigt, d.h. die Grundstücke, auf denen bis 2030 Wohnungen entstehen könnten. Bei der Bewertung der Realisierbarkeit werden Widerstände, wie z.B. fehlende Verfügbarkeit der Grundstücke bzw. fehlendes Einverständnis der



Grundeigentümer\*innen für eine Bebauung oder fachplanerische Belange des Arten-, Natur- oder Immissionsschutzes berücksichtigt. Das Untersuchungsergebnis ist dieser Begründung als **Anlage** beigefügt. Nach der Bewertung der untersuchten Flächen würde in der Gemeinde kurz- bzw. mittelfristig nur 1 Wohneinheit als Innenentwicklungspotenzial realisierbar.

Demnach würde sich der wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde wie folgt verändern:

|   |                        |
|---|------------------------|
| Wohnungsbestand am 31.12.2020                                     | 438 Wohneinheiten (WE) |
| <u>Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen bis 2036 (10%)</u>            | <u>44 WE</u>           |
| Baufertigstellungen 2021<br>(Annahme gemäß Baugenehmigungen 2020) | 8 WE                   |
| Innenentwicklungspotenziale                                       | 1 WE                   |
| <u>Baugebiet (B-Plan Nr. 12)</u>                                  | <u>26 WE</u>           |
| Bilanz  | 9 WE                   |

© Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2020, Informationen zum Gebäude und Wohnungsbestand, Aktueller Stand dieser Statistik: 2020.

Demnach fügt sich das Planungsvorhaben in den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen bis zum Jahr 2036 ein.

## 1.5 Übergeordnete Planungen

Gemäß Fortschreibung des **Landesentwicklungsplanes 2021** (LEP 2021) nimmt die Gemeinde Koldenbüttel keine zentralörtliche Funktion wahr. Sie liegt im ländlichen Raum, innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung. Die Ortslage liegt nahezu vollständig innerhalb des 10-km-Umkreises um das Mittelzentrum Husum und grenzt direkt nordwestlich an Friedrichstadt an, das als Unterzentrum eingestuft ist. Für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion soll sich die wohnbauliche Entwicklung am örtlichen Bedarf orientieren. Das Gemeindegebiet liegt in unmittelbarer Nähe der Landesentwicklungsschwerachse (B 5) und in der Nähe des Bahnhofes Friedrichstadt an der Bahnlinie Hamburg – Westerland.

Im **Regionalplan für den Planungsraum V** sind der Gemeinde entsprechende Darstellungen zugewiesen. Demnach liegt die Gemeinde auch hier ohne zentralörtliche Funktion im ländlichen Bereich sowie in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Die Darstellungen im **Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I** von Januar 2020 sowie im **Landschaftsplan** der Gemeinde Koldenbüttel werden im Kap. 4.2 (Umweltbericht) erläutert.



## 2. Planungsinhalte

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan von 1974 der Gemeinden Seeth, Drage, Koldenbüttel, Witzwort, Uelvesbüll und der Stadt Friedrichstadt (altes Amt Friedrichstadt) ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Aus dieser Darstellung kann der Bebauungsplan Nr. 12 mit dem Ziel der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nicht entwickelt werden, so dass die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird. Demnach wird der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches als **Wohnbaufläche** dargestellt.

Der nördliche Bereich wird für die Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 12, als **Fläche für Maßnahmen** zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Auf einer Teilfläche in diesem Bereich wird eine Retentionsfläche angelegt, um hier das im Baugebiet anfallenden Oberflächenwasser aufzufangen. Diese Maßnahme gilt gleichzeitig auch als Ausgleichsmaßnahme, so dass diese Teilfläche nicht gesondert als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses dargestellt wird. Für nähere Erläuterungen wird auf das Kap. 3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung verwiesen.

Die Grabenflächen der beiden Sielzüge werden als **Flächen für die Regelung des Wasserabflusses** dargestellt, da sie als Vorfluter zur Ableitung des im Baugebiet anfallenden Oberflächenwasser dienen.

Für Unterhaltungsarbeiten wird südlich des Dingelsbüllsielzuges und westlich des Saxfähler Sielzuges ein Räumstreifen dargestellt. Um zu jeder Zeit die Zugänglichkeit und die erforderlichen Unterhaltungsarbeiten an den Sielzügen zu gewährleisten, verbleiben diese Flächen im gemeindlichen Eigentum. Dem entsprechend wird der Räumstreifen als **öffentliche Grünfläche** mit der Zweckbestimmung „Grabenräumstreifen“ dargestellt.

Bezüglich der Darstellung der Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge besteht kein Änderungsbedarf, so dass die Kreisstraße (K1) Norddeich nicht Bestandteil des Plangeltungsbereiches ist.

Da die **Anbauverbotszone** in einer Tiefe von 15 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße, in den Plangeltungsbereich hineinragt, wird die Grenze der Anbauverbotszone in nachrichtlicher Übernahme aus dem Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holsteins dargestellt.

Der **Saxfähler Sielzug** ist als Biotop gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützt. Dem entsprechend wird dieser Schutzstatus nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Weitere Darstellungen sind nicht erforderlich.



### **3. Fachplanungen**

Die Einrichtungen der Ver- und Entsorgung werden im Zuge der Erschließungsplanung detailliert geplant. Für diese Einrichtungen sind neben den Vorgaben der Ver- und Entsorgungsbetriebe die Topografie, Baugrundverhältnisse sowie – speziell für die Ableitung von Oberflächenwasser – die Leistungsfähigkeit der Verbandsgewässer des Sielverbandes Saxfähre zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang wird auf den wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag im Kap. 3.2 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 verwiesen.

#### **3.1 Versorgung**

Die **Versorgungseinrichtungen** werden von den jeweiligen Versorgungsunternehmen separat auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes in Abstimmung mit der Gemeinde Koldenbüttel geplant.

Die **Wasserversorgung** erfolgt über das Netz des Wasserbeschaffungsverbandes Eiderstedt.

Die **Löschwasserversorgung** erfolgt in Absprache und Abstimmung zwischen der örtlichen Feuerwehr der Gemeinde Koldenbüttel und dem Wasserbeschaffungsverbandes Eiderstedt.

Die **Stromversorgung** erfolgt über Anschlüsse an das Netz der SH-Netz AG.

Der **Ausbau des Glasfasernetzes** erfolgt in der Gemeinde Koldenbüttel über den Breitbandzweckverband Südliches Nordfriesland.

#### **3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung wird innerhalb des Plangebietes eine neue Kanalisation hergestellt. Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser wird über eine Pumpstation im südlichen Bereich des Plangebietes mit Anschluss an die vorhandene Kanalisation in der Kreisstraße Norddeich (K1) abgeleitet und dem örtlichen Klärwerk zugeführt.

Das im Gebiet sowohl auf den Grundstücken als auch im Bereich der Erschließungsflächen anfallende Regenwasser kann aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht versickert werden. Die Verdunstung von Oberflächenwasser im Gebiet ist nur sehr eingeschränkt möglich, soll jedoch durch den Erhalt bzw. die Neuanpflanzung von Bäumen, sowie die Zulassung von Gründächern soweit wie möglich gewährleistet werden. Unter Berücksichtigung des erforderlichen Rückhaltevolumens wird das Regenwasser in den Dingsbüll-Sielzug und den Saxfährer Sielzug eingeleitet. Durch Aufweitungen (Bermen) innerhalb der Maßnahmenfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes wird das Rückhaltevolumen im erforderlichen Umfang erhöht. Als grober Anhaltswert sind je 1 ha Bruttobaugebietsfläche (Baugrundstücks- und Straßenflächen sowie Flächen für sonstige, bauliche Anlagen) ca. 500 m<sup>3</sup> zusätzliches Stauvolumen herzustellen. Für dieses zusätzliche Stauvolumen stehen im nördlichen Bereich des Plangebietes, in dem die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen



durchgeführt werden, ausreichend Flächen zur Verfügung. Hier bietet sich im Besonderen der Bereich an, in dem der Dingsbüll-Sielzug in den Saxfährer Sielzug mündet.

Konkrete Aussagen zur Schmutz- und Regenwasserentsorgung werden im entsprechenden Kapitel der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 getroffen.

### **3.3 Abfallbeseitigung**

---

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Nordfriesland (AWNF) auf der Grundlage der Satzung über die Abfallwirtschaft im Kreis Nordfriesland (Abfallwirtschaftssatzung -AWS) beschlossen durch den Kreistag am 06.12.2019.

### **3.4 Immissionsschutz**

---

Das geplante Wohngebiet liegt westlich in unmittelbarer Nähe der Bahnlinie Hamburg – Westerland und direkt östlich der Kreisstraße Norddeich (K1), so dass ein Untersuchungsbedarf zur Vermeidung von Lärmkonflikten besteht. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Dabei geht es nicht nur um den Schutz innerhalb der Gebäude, sondern auch um einen hinreichenden Freiflächenschutz (Terrassen, Balkone etc.), denn auch der sogenannte Außenwohnbereich ist grundsätzlich schutzwürdig. Dem entsprechend hat die Gemeinde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Für die Beurteilung sind die Orientierungswerte der DIN 18005 zugrunde zu legen. Neben dem durch die Bahnlinie und die Kreisstraße verursachten Lärm werden auch andere Emissionsorte in der Umgebung berücksichtigt. Das schalltechnische Gutachten ist der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 als Anlage beigefügt.

Nach den Berechnungen in der Untersuchung ist zunächst festzuhalten, dass ohne aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder -wand) die für die Wohnnutzung in Mischgebieten geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Auch wenn sich die Anwendung der 16. BImSchV nur auf solche Fälle erstreckt, in denen mit einem Bebauungsplan der Neubau einer öffentlichen Straße bzw. wesentliche bauliche Änderungen an bestehenden Straßen planungsrechtlich gesichert werden, so geht es auch in diesen Fällen darum, daß gegenüber angrenzenden Baugebieten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden, sofern die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV für ein Mischgebiet eingehalten werden. Mit Bezug auf diesen Sachverhalt kann konstatiert werden, dass trotz deutlicher Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) das Planungsvorhaben der Gemeinde am Standort Norddeich nicht per se ausgeschlossen ist.

Unter diesen Voraussetzungen hat die Gemeinde die immissionsschutzrechtlichen Belange zum einen bei der Standortentscheidung für das Wohngebiet und zum anderen bei der Abwägung gegenüber anderen, fachlichen Belangen und öffentlichen Interessen zu berücksichtigen. Im nachfolgenden Kapitel 4.5.4 des



Umweltberichtes hat die Gemeinde die potenziellen Standorte für die Ausweisung eines Wohngebietes nach verschiedenen Kriterien untersucht. Die ausschlaggebenden Gründe für den Standort am Norddeich sind die Fortsetzung der bisherigen Ortsentwicklung in nördlichen Siedlungsbereich, die geringe Bedeutung für den Naturhaushalt, die gemessen am Wohnbaubedarf ausreichende Flächengröße, sowie die attraktive Lage zwischen Saxfährer Sielzug und dem Naherholungsgebiet westlich der Straße Norddeich.

Diejenigen Standortalternativen, bei denen keine anderen, fachlichen Belange einer wohnbaulichen Entwicklung entgegenstehen, werden aufgrund ihrer Nähe zu gewerblichen Nutzungen, zur Bundesstraße B 202 oder zur Bahntrasse in ähnlicher Weise durch Schallimmissionen wie das Wohngebiet am Norddeich beeinträchtigt. Im Rahmen der Standortalternativenprüfung ist es der Gemeinde nicht möglich, eine detaillierte Untersuchung der Immissionen zu veranlassen. Aufgrund dieser absehbaren Beeinträchtigungen wird jedoch für diese Standorte eine anderweitige Nutzung gegenüber einer wohnbaulichen Entwicklung erwogen.

Nach dieser Standortwahl werden nachfolgend unter Berücksichtigung unterschiedlicher Möglichkeiten von Lärmschutzmaßnahmen die fachlichen Belange und öffentlichen Interessen untereinander abgewogen.

Unter Berücksichtigung von aktiven Schallschutzmaßnahmen würden die Orientierungswerte bzw. Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Der Bau von Lärmschutzwällen wird aufgrund des Flächenbedarfs außer Acht gelassen. Voraussetzung für einen optimalen Lärmschutz wäre demnach der Bau von 5,0 m bis 7,0 m hohen Lärmschutzwänden entlang der nahezu vollständigen Länge der westlichen, nördlichen und östlichen Grenze des Baugebietes. Darüber hinaus sind für diese Art von baulichen Anlagen die Abstandsregelungen der Landesbauordnung zu berücksichtigen. Danach sind die Wände in einem Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie und in einem Mindestabstand von 6,0 m zu den Wohngebäuden zu errichten. Damit würden die überbaubaren Grundstücksflächen erheblich eingeschränkt. Abgesehen davon wäre die nahezu vollständige Einfassung durch Lärmschutzwände in den genannten Dimensionen städtebaulich nicht vertretbar und die Baugrundstücke nicht zu vermarkten.

Erschwerend kommt der Umstand hinzu, dass die ungünstigen Bodenverhältnisse mit schwerem Kleiboden und mächtigen Torfschichten sowie die an der nordfriesischen Westküste zu berücksichtigenden Windlasten einen unverhältnismäßig hohen Aufwand für die Gründung der Lärmschutzwände erfordern würde. Dieser Aufwand würde sich in den Grundstückspreisen bemerkbar machen, so dass die Baugrundstücke gegenüber denen in benachbarten Gemeinden unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht konkurrenzfähig wären.

Zur Lösung des Immissionskonfliktes hat sich die Gemeinde beim Straßenbaulastträger der Kreisstraße K 1 um eine Geschwindigkeitsreduzierung im Bereich des Baugebietes bemüht. Bei diesem Ansinnen hatte die Gemeinde auch den Ausbauzustand der Kreisstraße K 1 und die Nachbarschaft des westlich angrenzenden Naherholungsgebietes im Blick. Eine Geschwindigkeitsreduzierung wäre eine wichtige, ergänzende Maßnahme zur beabsichtigten Herstellung einer



kurzen, fußläufigen Wegeverbindungen zwischen dem Neubaugebiet und dem Naherholungsgebiet. Die Geschwindigkeitsreduzierung ist jedoch für die Gemeinde aus nicht nachvollziehbaren Gründen vom Straßenbaulastträger abgelehnt worden. Die Gemeinde hat sich zumindest um mehrere Lösungsmöglichkeiten bemüht.

Nach Abwägung dieser unterschiedlichen Belange hat sich die Gemeinde letztlich entschieden, auf aktive Schallschutzmaßnahmen zu verzichten. Stattdessen werden im Text (Teil B) des Bebauungsplanes passive Schallschutzmaßnahmen mit besonderen Anforderungen an die Dämmung von Außenwänden und Fenstern sowie den Einsatz von Lüftungsanlagen festgesetzt, um einen bestmöglichen Schallschutz zu gewährleisten.

### **3.5 Denkmalschutz**

---

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine Archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Die Trasse der Straße Norddeich ist als Archäologisches Interessengebiet ausgewiesen. Dieses Gebiet tangiert den äußersten westlichen Rand der angrenzenden Baugrundstücke, liegt jedoch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Dennoch ist bei Gründungsarbeiten mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen, so dass auf § 15 DSchG verwiesen wird:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der Oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf dem oder in dem der Fundort liegt und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## **4. Umweltbericht**

### **4.1 Inhalte und Ziele der Planung**

---

Die Gemeinde Koldenbüttel möchte aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken ein neues Wohngebiet ausweisen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 3,87 ha und liegt im Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch. Im gemeinsamen Flächennutzungsplan von 1974 der Gemeinden Seeth, Drage, Koldenbüttel, Witzwort, Uelvesbüll und der Stadt Friedrichstadt (altes Amt Friedrichstadt) ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese planungsrechtlichen Grundlagen erfordern für die



Ausweisung eines Wohngebietes die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

#### **4.1.1 Angaben zum Standort**

Die Gemeinde Koldenbüttel liegt in der östlichen Eiderstedter Marsch nördlich von Eider und Treene. Die Landschaft ist flach und weitsichtig, liegt nur wenig über dem Meeresspiegel. Die landwirtschaftliche Nutzung wird westlich des Ortes von Grünlandwirtschaft dominiert, weiter östlich nimmt der Ackerbau weiter zu.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Siedlungsgebietes östlich der Straße Norddeich (K 1). Im Norden wird es begrenzt durch den Dingsbüller Sielzug, im Osten durch den Saxfährer Sielzug und im Süden schließt unmittelbar das Baugebiet am Geschwister-Lorenzen-Ring an.

Das Plangebiet wird aktuell ackerbaulich bewirtschaftet. Der Dingsbüller Sielzug sowie der Saxfährer Sielzug gehören zum Plangebiet und stellen sich als 8-10 m breite Fließgewässer dar. Die Ufer sind mit Schilf bewachsen, am nördlichen Ufer des Dingsbüller Sielzug stehen Gehölze. Im Westen des Plangebietes verläuft entlang der K 1 eine Baumreihe mit Linden und Mehlbeeren.

#### **4.1.2 Art und Umfang des Vorhabens**

Aktuell ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ebenfalls dargestellt ist der Saxfährer Sielzug als Wasserfläche inkl. Schutzstreifen.

Geplant ist die Darstellung einer Wohnbaufläche auf 2,35 ha, um Planungsrecht für ein neues Wohngebiet zu schaffen. Nördlich der Wohnbaufläche sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (0,74 ha) geplant. Hier soll die Kompensation der voraussichtlichen Eingriffe durch die Aufstellung Bebauungsplanes Nr. 12 umgesetzt werden. Darüber hinaus ist ggf. die Aufweitung des Dingsbüller Sielzuges geplant, um hier eine voraussichtlich erforderliche Regenwasserrückhaltung zu gewährleisten. Die beiden Sielzüge werden als Wasserflächen dargestellt. Zur Sicherung der Räumpflichten des Saxfährer Sielzuges wird eine 11 m breite öffentliche Grünfläche eingerichtet, die als Grabenräumstreifen genutzt wird.

Die geplanten Darstellungen teilen sich wie folgt auf:

| <b>Darstellung</b>           | <b>Fläche in m<sup>2</sup></b> |
|------------------------------|--------------------------------|
| Wohnbaufläche                | 23.510                         |
| Öffentliche Grünfläche       | 3.200                          |
| Wasserfläche                 | 4.652                          |
| Maßnahmenfläche              | 7.379                          |
| <b>Gesamtgeltungsbereich</b> | <b>38.741</b>                  |

## **4.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Berücksichtigung im Flächennutzungsplan**

### **4.2.1 Landesentwicklungsplan**

Gemäß **Landesentwicklungsplan 2010** (LEP 2010) bzw. gemäß Entwurf zur Fortschreibung von 2020 nimmt die Gemeinde Koldenbüttel keine zentralörtliche Funktion wahr. Sie liegt im ländlichen Raum, innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung. Die Ortslage liegt nahezu vollständig innerhalb des 10-km-Umkreises um das Mittelzentrum Husum und grenzt direkt nordwestlich an Friedrichstadt an, das als Unterzentrum eingestuft ist. Das Gemeindegebiet liegt in unmittelbarer Nähe der Landesentwicklungsachse (B 5) und in der Nähe des Bahnhofes Friedrichstadt an der Bahnlinie Hamburg – Westerland.

### **4.2.2 Regionalplan**

Im **Regionalplan für den Planungsraum V** sind der Gemeinde entsprechende Darstellungen zugewiesen. Demnach liegt die Gemeinde auch hier ohne zentralörtliche Funktion im ländlichen Bereich sowie in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

### **4.2.3 Landschaftsprogramm**

Im **Landschaftsprogramm** von 1999 werden für den Planungsraum keine speziellen Umweltziele vorgegeben.

### **4.2.4 Landschaftsrahmenplan**

Gem. **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I** (2020) befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Darüber hinaus liegt es am östlichen Rand eines Gebietes, das die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes erfüllt. Der Saxfähner Sielzug ist als Hauptverbundachse des landesweiten Biotopverbundes dargestellt. Westlich des Plangebietes sind die großflächigen Grünlandgebiete als historisch wertvolle Beet- und Grüppengebiete und als maßgebliches Wiesenvogelbrutgebiet dargestellt. Südlich befindet sich ein Bedeutsames Nahrungsgebiet und Flugkorridor für Gänse und Singschwan sowie des Zwergschwans außerhalb von EU-Vogelschutzgebieten

### **4.2.5 Flächennutzungsplan**

Im **Flächennutzungsplan** ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Saxfähner Sielzug ist als Wasserfläche mit Schutzstreifen dargestellt.

### **4.2.6 Landschaftsplan**

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Koldenbüttel (1999) stellt das Plangebiet als Ackerland dar. Im Norden sowie im Westen entlang der Straße sind von der Gemeinde durchgeführte Anpflanzungen und Knicks dargestellt. Die Vegetation der Sielzüge besteht vorwiegend aus Tauchblattpflanzen, die typisch für die jährlich geräumten Sielzüge sind.



Im Maßnahmenplan ist die Ackerfläche als konfliktarmer Bereich für eine weitere Siedlungsentwicklung mit dem Ziel einer natur- und landschaftsverträglichen Erweiterung der Bebauung dargestellt. Die vorhandenen Knicks und Anpflanzungen sollen erhalten bleiben. Östlich des Saxfährer Sielzuges ist die Schaffung einer Biotopverbundachse geplant, die auch durchgeführt wurde.

#### **4.2.7 Schutzgebiete und Biotopverbund**

Das Plangebiet liegt außerhalb nationaler und internationaler Schutzgebiete. Die nächsten Schutzgebiete sind:

- FFH-Gebiet DE-1322-391 Treene Winderatter See bis Friedrichstadt und Bollingstedter Au (1.40 m südöstlich)
- EU-Vogelschutzgebiet DE-0916-491 Ramsar-Gebiet SH Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete (2.350 m südlich)
- FFH-Gebiet DE-1719-391 Untereider (2.350 m südlich)
- EU-Vogelschutzgebiet DE-1622-493 Eider-Treene-Sorge-Niederung (3.900 m östlich)
- LSG Ostenfeld-Schwabstedter Geest mit vorgelagerter Marsch (min. 150 m nördlich und östlich)

Im Plangebiet befindet sich der Saxfährer Sielzug als Hauptverbundachse für den landesweiten Biotopverbund. In der Umgebung sind weitere Sielzüge sowie die Treene als Hauptverbundachsen dargestellt, die Untereider und der Westerkoog bei Wisch sind Schwerpunktbereiche.

#### **4.2.8 Berücksichtigung der Umweltschutzziele bei der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Im LRP wird v.a. die Erholungseignung hervorgehoben. Wohnbauplanungen stehen nicht grundsätzlich der Erholungseignung von großräumigen Gebieten entgegen. Das als LSG geeignete Gebiet umfasst fast vollständig die Halbinsel Eiderstedt, die östliche Grenze bildet die Bahnlinie, die in der Nähe zum Plangebiet verläuft. Bei der Realisierung neuer LSG sollen im Umfeld der Siedlungen angemessene Freihaltebereiche geprüft und ggf. vorgesehen werden, die nicht dem Landschaftsschutz unterliegen. Dadurch sollen den Gemeinden die Möglichkeiten für eine Siedlungsentwicklung erhalten bleiben. Das Plangebiet ist ein potentieller Freihaltebereich.

Die Ziele des Landschaftsplanes werden berücksichtigt. Demnach ist die Fortsetzung des Baugebiets Nr. 7 nach Norden aus Naturschutzsicht vertretbar, da sich hier keine für den Naturschutz wertvollen Bereiche befinden. Die Gehölze und Gewässer inkl. Schutzstreifen bleiben erhalten.

Insgesamt werden die übergeordneten Umweltschutzziele in der vorliegenden Planung berücksichtigt.



#### **4.2.9 Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz**

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

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

Über die Zulässigkeit der Überplanung von naturschutzrechtlich geschützten Bereichen (nationale Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope) entscheidet die zuständige Naturschutzbehörde auf Grundlage des BNatSchG i.V.m. dem LNatSchG SH. Erforderliche Anträge werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gestellt.

Die Vorschriften zum Besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG sind einzuhalten. Hierzu wird im Rahmen der Bestandsaufnahme eine artenschutzrechtliche Bewertung als Beurteilungsgrundlage für die zuständige Naturschutzbehörde erarbeitet. Erforderliche Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden in die verbindlichen Bauleitplanung übernommen.

#### **4.3 Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

---

Im Umweltbericht werden auf Basis einer Umweltprüfung die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 BauGB und Anlage 1 BauGB). Es sind die planungsrelevanten Schutzgüter, ihre Funktionen und ihre Betroffenheit darzustellen.

Vorgesehen sind die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Landschaft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen. Darüber hinaus werden Aussagen zu geschützten Bereichen und zum Artenschutz gemacht.

Für die Schutzgüter erfolgt eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung. Hierzu werden – soweit möglich – die erheblichen anlage-, bau- und betriebsbedingten Auswirkungen beschrieben. Darüber hinaus erfolgen Planungsaussagen zur Vermeidung von Emissionen, den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern sowie zur Energienutzung und Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.



### **4.3.1 Schutzgut Boden / Fläche**

Im Plangebiet herrscht als Bodentyp Kleimarsch vor, die aus sandigem, tonigem, schwach humosem Schluff besteht. Ab einer Tiefe von 1,80 m unter Geländeoberkante stehen stark organischer Klei (Darg) und/oder Torf an. Darunter befindet sich schluffiger, feinsandiger Mittelsand (siehe Anlage Geotechnischer Bericht 2021 zur Begründung B-Plan Nr. 12). Die Böden sind kaum tragfähig, so dass keine Standfestigkeit für den Untergrund gegeben ist.

Die Böden im und um das Plangebiet verfügen über einen natürlich hohen Grundwasserspiegel und werden durch ein kleinmaschiges Grabennetz entwässert. Von den Planungen sind keine seltenen Böden gemäß Landschaftsrahmenplan betroffen. Es liegen keine Geotope im Gebiet vor.

#### Bewertung und Prognose

Die Böden im Plangebiet sind typisch für die Region und weit verbreitet. Sie sind von allgemeiner Bedeutung. Durch die Planung werden Flächenverluste und Bodenversiegelungen vorbereitet. Der Boden wird voraussichtlich erheblich beeinträchtigt, da es zum dauerhaften Verlust von Bodenfunktionen (Bodenluft- und Bodenwasserhaushalt, Bodenbiozönosen) kommen wird. Die erheblichen Beeinträchtigungen werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung detailliert bewertet.

### **4.3.2 Schutzgut Wasser**

Beim Schutzgut Wasser wird zwischen Grund- und Oberflächenwasser unterschieden.

Der Grundwasserspiegel im Plangebiet ist hoch anstehend und wird von den umgebenen Gräben und Sielzügen entwässert. Wasserschutz- oder Trinkwassergewinnungsgebiete kommen in der weiteren Umgebung nicht vor.

Im Norden und im Osten verlaufen zwei Sielzüge, die für die Entwässerung großer landwirtschaftlicher Flächen im Norden und Westen des Plangebietes von Bedeutung sind. Darüber hinaus unterliegt der Saxfährer Sielzug dem gesetzlichen Biotopschutz und gilt als Hauptverbundachse des landesweiten Biotopverbundes.

Die Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wurde zum nachhaltigen Schutz der Ressource Wasser eingeführt. Für jedes Flusseinzugsgebiet sind spezifische Managementpläne zu erstellen, um Bäche, Flüsse, Seen und Küsten als funktionsfähige Ökosysteme zu erhalten und einen nachhaltigen Schutz sicherzustellen. Der Saxfährer Sielzug gehört zum Flussgebiet Eider. Gem. Wasserkörpersteckbrief (Entwurf vom 31.08.2020 zum 3. Bewirtschaftungszeitraum) bestehen für das Gewässer signifikante Belastungen durch diffuse Quellen aus der Landwirtschaft sowie atmosphärische Depositionen. Darüber hinaus gibt es physikalische Veränderungen des Ufers/Bettes durch die Landwirtschaft sowie Deiche, Querbauwerke, Schleusen. Zur Verbesserung des Gewässerzustandes sind Maßnahmen zur Verbesserung der linearen Durchgängigkeit sowie Maßnahmen zur Habitatverbesserung im Uferbereich geplant.



### Bewertung und Prognose

Für das Grundwasser ist das Gebiet von allgemeiner Bedeutung. Die beiden Sielzüge sind von hoher Bedeutung für Natur und Landschaft.

Durch die geplante Versiegelung verringert sich die Versickerungsfähigkeit des Bodens, da größere Wassermengen auf einer kleineren Fläche entwässert werden müssen. Es ist geplant, das Wasser über eine Retentionsfläche in den Saxfährer Sielzug einzuleiten. Durch diese Maßnahme können erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers verhindert werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Sielzüge als Fließgewässer sind durch die Einleitung nicht zu erwarten. Durch die Einrichtung von öffentlichen Grünflächen und Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft bleiben Grabenräum- und Pufferstreifen als Schutz der beiden Sielzüge erhalten.

Die Umsetzung von geplanten Maßnahmen am Saxfährer Sielzug im Rahmen der Bewirtschaftungspläne nach WRRL wird durch die aktuelle Planung nicht erschwert oder verhindert.

#### **4.3.3 Schutzgut Klima / Luft**

Die Gemeinde Koldenbüttel liegt im subatlantischen Klimaraum, der durch kühle Sommer, milde Winter mit hohen Niederschlägen gekennzeichnet ist. Besonderheiten wie Kaltluftschneisen sind nicht zu berücksichtigen.

### Bewertung und Prognose

Während der Bauphasen sind Auswirkungen durch Lärm und Stäube auf das Schutzgut Klima/ Luft möglich. Diese wirken jedoch nur kurzzeitig und sind nicht erheblich.

#### **4.3.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Das Plangebiet liegt im Osten des Naturraums Eiderstedter Marsch. Eiderstedt liegt nur wenig über dem Meeresspiegel. Die der Halbinsel vorgelagerten Küstenbereiche gehören zum Schleswig-Holsteinischen Wattenmeer. Der größte Teil der Flächen Eiderstedts wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt, wobei in den letzten Jahren der Anteil der Ackerflächen anstieg. In vielen Gebieten herrscht noch das typische Beet-Grüppensystem mit einem dichten Grabennetz und zahlreichen Kleingewässern vor. Gehölzbestände beschränken sich oft auf Siedlungen und Warften. Im Süden wird Eiderstedt von der Eider abgegrenzt.

Das Plangebiet grenzt nördlich an die vorhandene Bebauung an. Im Westen grenzt die Kreisstraße K 1 an. Westlich der K 1 befindet sich der Naturerlebnisraum „Koldenbüttler Marsch“. Teilflächen davon wurden als Ökokonto eingerichtet. Im Norden und Osten verlaufen zwei Sielzüge. Weiter östlich verläuft die Bahnlinie Hamburg-Westerland. Die zwischen Bahnlinie und Plangebiet liegenden (Feucht-)Grünlandflächen und Gehölze sind ebenfalls Ökokontoflächen.



### 4.3.5 Biotop und Lebensräume

Das Plangebiet wird intensiv ackerbaulich bewirtschaftet und durch die umgebenen Sielzüge entwässert. Im westlichen Randbereich befindet sich ein Straßen-graben, der z.T. mit Schilf bestanden ist. Zwischen dem Graben und der Straße verläuft ein schmaler Grünstreifen, der mit einer Baumreihe (meist Linde und Mehlsbeere) bestanden ist. Im Norden verläuft der Dingsbüller Sielzug, der an der Nordseite von einheimischen Gehölzen und am Südufer mit Schilf bestanden ist. An der Ostseite verläuft von Nord nach Süd der Saxfährer Sielzug. Sein Ufer ist ebenfalls mit Schilf bestanden. Östlich des Sielzuges (außerhalb des Plangebietes) verläuft ein unbefestigter Fuß- und Radweg. Daran schließen auf der anderen Seite Weidengehölze und Feuchtwiesen an. Die beiden Sielzüge sind künstlich ausgebaut mit Regelprofil und haben eine Breite von ca. 8-10 m. Der Saxfährer Sielzug ist als „naturnahes lineares Gewässer mit Röhrichten“ (FLr) gesetzlich geschützt.

#### Bewertung und Prognose

Die Ackerfläche ist von allgemeiner Bedeutung für Natur und Umwelt. Die Gehölze, Gewässer und Schilfstreifen sind von hoher Bedeutung. Der Saxfährer Sielzug im Plangebiet ist von besonderer Bedeutung und gilt als gesetzlich geschützter Biotop. Für Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope ist eine Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung von der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Für die Wohnbauflächen wird nur die Ackerfläche überplant. Die Gewässer und Gehölze im Plangebiet bleiben erhalten. Darüber hinaus ist entlang des Saxfährer Sielzuges eine 11 m breite öffentliche Grünfläche (Grabenräumstreifen) geplant. Dieser Streifen wirkt gleichzeitig als Pufferstreifen zu angrenzenden Wohnnutzung. Im Norden ist eine ca. 7.400 m<sup>2</sup> große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geplant. Diese Fläche soll als Kompensation für die Eingriffe im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung dienen und stellt gleichzeitig einen Schutz für die angrenzenden Gewässer dar. Hier ist darüber hinaus eine naturnahe Retentionsfläche geplant.

Die Beeinträchtigungen in den Lebensraum Acker sind dauerhaft, erheblich und im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 zu ermitteln und zu kompensieren.

#### 4.3.5.1 Gesetzlich geschützte Biotope

Der Saxfährer Sielzug wurde im Rahmen der landesweiten Biotopkartierung als gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG erfasst. Er hat eine Fläche von 6.109 m<sup>2</sup> und stellt sich als ausgebauter Graben mit etwa 8-10 m Breite mit Regelprofil und beidseitig ausgebildeten Schilfstreifen dar. Vorkommende Pflanzenarten sind Schilfrohr (*Phragmites australis*), Zottiges Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*), Krauses Laichkraut (*Potamogeton crispus*), Wasser-Hahnenfuß (*Ranunculus aquatilis*) und Große Brennnessel (*Urtica dioica*).

Weitere gesetzlich geschützte Biotope kommen im Plangebiet nicht vor.



### Bewertung und Prognose

Durch die Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der gesetzlich geschützten Biotope zu erwarten.

#### 4.3.5.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten für Natur und Landschaft. Das nächstgelegene LSG liegt min. 150 m entfernt auf der anderen Seite der Bahnlinie. Der Saxfährer Sielzug inkl. seiner Randstreifen und Uferzonen stellt innerhalb des Plangebietes eine Hauptverbundachse des landesweiten Biotopverbundes dar.

### Bewertung und Prognose

Der Saxfährer Sielzug mit seinen Ufer- und Randstreifen wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Auch eine Beeinträchtigung des weiter östlich gelegenen LSG durch die geplante Wohnnutzung kann sicher ausgeschlossen werden.

#### 4.3.5.3 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb internationaler Schutzgebiete. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist die **Treene Winderatter See bis Friedrichstadt und Bollingstedter Au** (DE-1322-391), die 1.140 m östlich liegt. Die Treene ist mit den vorkommenden, gut ausgeprägten Lebensraumtypen und ihrer durchgängigen Verbindung zum Wattenmeer das bedeutsamste Fließgewässersystem in der atlantischen Region Schleswig-Holsteins. In Verbindung mit den begleitenden Dünen und Trockenlebensräumen, Mooren, Wäldern und Niederungsflächen ist es besonders schutzwürdig. Übergreifende Schutzziele sind die Erhaltung eines intakten Geestflusses unter Einbeziehung von geeigneten Teilen seines Ober- und Nebenlaufs, artenreichen Feucht- und Nassgrünlandes, Hochmoorkomplexe, sandertypischer Waldreste und einer offenen bis halboffenen Dünenlandschaft im Binnenland. Barrierefreie Wanderstrecken zwischen Fließgewässersystemen bzw. dem Flussoberlauf und dem Meer sind zu erhalten. Anthropogene Feinsedimenteinträge in die Fließgewässer sind möglichst gering zu halten.

Die Eider, ca. 2.350 m südlich des Plangebietes ist sowohl als FFH-Gebiet (DE-1719-391 **Untereider**) als auch als EU-Vogelschutzgebiet (DE-0916-491 **Ramsar-Gebiet SH Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete**) geschützt. Übergreifende Erhaltungsziele sind die Erhaltung des überregional bedeutsamen Feuchtgebietes, der Ästuarlebensräume, des extensiven Grünlandes und der Salzwiesen. Darüber hinaus sind der weitgehend unverbaute Zustand des Gebietes, die ungestörten Ruhezeiten, die Tidebeeinflussung und die salzwasserbeeinflussten Lebensräume und die barrierefreien Wanderstrecken für wandernde Fischarten zu erhalten. Für die wertgebenden Vogelarten sind weiterhin ungestörte Zugwege für Wasser- und Watvögel zwischen den Teilbereichen des Vogelschutzgebietes, die Freihaltung des Eiderästuars von vertikalen Strukturen sowie einem Feuchtwiesenmanagement zur Sicherung der Feuchtwiesen als Brut-, Nahrungs- und Rastflächen zu erhalten.

### Bewertung und Prognose

Die übergreifenden Ziele dieser drei Natura 2000-Gebiete betreffen v.a. die Erhaltung der bedeutenden Fließgewässerlandschaften Eider und Treene mit



seinen angrenzenden Lebensräumen sowie die Erhaltung und Verbesserung der Lebensbedingungen für die wertgebenden Tier- und Pflanzenarten.

Durch die Planung entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen wie Flächenverlust, Zerschneidung, Barrierewirkung, Nährstoffeinträge oder Störungen, welche negative Auswirkungen auf die Lebensräume oder Arten von Eider und Treene haben können.

Durch die Realisierung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete zu erwarten. Die vom Vorhaben ausgehenden Wirkfaktoren sind für die Erhaltungsziele der Gebiete nicht relevant bzw. ihre räumliche Ausdehnung zu gering. Die Erhaltungsziele und Schutzzwecke werden somit durch die Planung nicht berührt.

#### **4.3.5.4 Flora und Fauna**

Das Plangebiet hat für Tiere und Pflanzen unterschiedliche Bedeutungen. Die Ackerfläche ist aufgrund ihrer intensiven Bewirtschaftung, Pestizideinsatz und monotonen Ausprägung als Lebensraum für nur wenige unspezialisierte Arten besiedelbar. Die angrenzenden Gräben, Gehölze und Gewässer haben eine höhere Naturnähe und Artenvielfalt.

#### **4.3.5.5 Artenschutzrechtliche Bewertung des Planvorhabens**

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

##### Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr.1 und 4 BNatSchG)

Es ist verboten, den besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung des Vorhabens signifikant erhöht. Das Verbot umfasst auch unbeabsichtigte Tötungen oder Verletzungen und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu überwinden.

##### Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG)

Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

##### Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-,



Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populatingstützende Maßnahmen vermieden werden.

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

### Vorkommen europäischer Vogelarten sowie Anhang IV Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet

#### *Vögel*

Die Baumreihe entlang der Straße bietet Gehölzfreibrütern potentielle Brutplätze. Specht- oder Fäulnishöhlen sind aufgrund des jungen Alters der Bäume nicht vorhanden, so dass Vorkommen von Baumhöhlenbrütern ausgeschlossen sind. Die Sielzüge mit ihren Schilfstreifen bieten geeignete Brutmöglichkeiten für Wasservögel und Röhrichtbrüter. Aufgrund der schmalen Ausprägung der Wasser- und Schilfstrukturen und der Siedlungs-/Straßennähe sind vorwiegend Röhrichtbrüter und Wasservögel zu erwarten, die nicht besonders störungsempfindlich sind. Wasservögel großer Gewässer oder Arten großflächiger Schilfbereiche sind sicher ausgeschlossen.

Typische Offenlandarten, wie Kiebitz, Feldlerche, Wiesenpieper, sind aufgrund der Nutzungsform, der Kleinflächigkeit und der Siedlungsnähe ebenfalls sicher ausgeschlossen. Im Plangebiet potentiell vorkommende Arten sind:

- Binnengewässerbrüter (inkl. Röhricht): Stockente, Reiherente, Teichralle, Rohrammer, Dorngrasmücke, Schilfrohrsänger, Teichrohrsänger, Zaunkönig.
- Gehölzfreibrüter: Ringeltaube, Amsel, Buch- und Grünfink, Goldammer

Als Rast-, Durchzugs- und Überwinterungsgebiet hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die europäischen Vogelarten.

#### *Säugetiere*

Aufgrund der noch jungen Altersstrukturen weisen die Straßenbäume keine geeigneten Quartierstrukturen (Spalten und Höhlen) für Fledermäuse auf. Auch gebäudebewohnende Fledermäuse finden hier keine Quartiere. Das Plangebiet kann ein kleiner Teil potentieller Jagdgebiete für die verschiedenen Fledermausarten der näheren Umgebung sein. Hier sind v.a. die linearen Gehölze sowie die Gewässer von Bedeutung. Typische potentielle Nahrungsgäste sind Breitflügel-, Wasser-, Zwerg- und Mückenfledermaus.

Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen sind als Lebensräume für die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten bodenlebenden Säugetierarten nicht geeignet. Lediglich der Fischotter könnte durch das Plangebiet wandern.



Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie weitere wichtige Teillebensräume können aufgrund der Gewässerstrukturen sicher ausgeschlossen werden.

#### *Amphibien*

Von den geschützten Amphibienarten kann der Moorfrosch als einzige Art potentiell im Plangebiet auftreten. I.d.R. bevorzugt er in der Eiderstedter Marsch die kleineren Grünlandgräben. Ein Vorkommen in den Sielzügen kann jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden.

#### *Reptilien*

Die beiden in Schleswig-Holstein vorkommenden geschützten Reptilienarten sind auf wärmebegünstigte, trockene Lebensräume angewiesen. Aufgrund fehlender Lebensraumeignung und der regionalgeographischen Verbreitung in Schleswig-Holstein ist ein Vorkommen der beiden Arten im Plangebiet sicher ausgeschlossen.

#### *Fische und Weichtiere*

Aufgrund der aktuellen geographischen Verbreitung können der Europäische und der Baltische Stör im Plangebiet sicher ausgeschlossen werden. Der Nordseeschnäpel kommt in Eider und Treene vor. Aufgrund der geringen Wasserqualität und der fehlenden Gewässerstrukturen zur Eiablage ist ein Vorkommen in den Sielzügen sicher ausgeschlossen. Auch die Zierliche Tellerschnecke und die gemeine Flussmuschel finden in den Sielzügen keine geeigneten Lebensräume, so dass Vorkommen im Plangebiet sicher ausgeschlossen sind.

#### *Käfer, Schmetterlinge,*

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Käfer- oder Schmetterlingsarten vorkommen. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben ist somit sicher ausgeschlossen.

#### *Libellen*

Die Libellenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie haben alle besondere Ansprüche an ihre Lebensräume, die vor allem naturnahe, saubere, nährstoffarme und/oder wärmebegünstigte Gewässer darstellen, welche im Plangebiet nicht vorkommen. Die Grüne Mosaikjungfer, die in der weiteren Umgebung nachgewiesen wurde, ist vom Vorkommen der Krebschere (*Stratiotes aloides*) als Eiablage-Pflanze abhängig (MELUND & FÖAG 2018). Da im Plangebiet keine Krebschere vorkommt, sind Vorkommen von Libellenarten des Anhang IV im Plangebiet sicher ausgeschlossen.

#### *Gefäßpflanzen*

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Gefäßpflanzen vorkommen. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben ist somit ausgeschlossen.

### Konfliktanalyse, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Die geplante Furt zur Anbindung der Retentionsfläche an den Saxfährer Sielzug kann baubedingt zu einer kleinflächigen Zerstörung von Schilfflächen führen. Dies kann zu Tötungen von Individuen, Störungen der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten sowie Schädigungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von **Röhrichtbrütern** und **Wasservögeln** führen, wenn die Maßnahmen während der Brutzeit stattfinden. Es geht kleinflächig Lebensraum verloren. In räumlicher Nähe sind jedoch zahlreiche, weitere vergleichbare Lebensräume vorhanden, so dass die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der lokalen Population dauerhaft erhalten bleibt.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dürfen deshalb Schilfbeseitigungen und Baumaßnahmen an den Sielzügen nur außerhalb der Brutzeit der Röhrichtbrüter und Wasservogel (01.03.-15.08.) durchgeführt werden.

Voraussichtlich muss ein Straßenbaum an der zukünftigen Zufahrtsstraße beseitigt werden. Dies kann zu Tötungen von Individuen, Störungen der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten sowie Schädigungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von **Gehölzbrütern** führen, wenn die Gehölzbeseitigung während der Brutzeit stattfindet. In räumlicher Nähe sind jedoch zahlreiche, weitere vergleichbare Lebensräume vorhanden, so dass die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der lokalen Population dauerhaft erhalten bleibt.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dürfen Baumfällungen nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter (01.03.-30.09.) durchgeführt werden.

Da keine Quartierstrukturen von **Fledermäusen** im Plangebiet vorkommen, können Störungen der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten sowie Schädigungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Fledermäuse sicher ausgeschlossen werden. Auch die potentiellen Nahrungsgebiete entlang der Sielzüge und Gehölzstreifen werden nicht beeinträchtigt.

Da die Sielzüge keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten des **Fischotters** darstellen, können Störungen der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten sowie Schädigungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sicher ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind keine wichtigen Wanderwege durch die aktuelle Planung betroffen.

Die Sielzüge können potentielle Fortpflanzungsgewässer für den **Moorfrosch** darstellen, obwohl in der Marsch schmalere Grünlandgräben deutlich bevorzugt werden. Laichplätze sind bevorzugt offene, sonnenexponierte Wasserflächen mit 5–25 cm Wassertiefe, zwischen vertikal aus dem Wasser ragenden Vegetationsstrukturen. Nach dem Ablaichen verbleiben sie z.T. am und im Gewässer oder wandern in Feuchtgrünland, Feuchtbrachen, Seggenrieder, Röhrichte, Moorbiotop ab, wo sie meist auch überwintern.

Durch die Anlage einer Furt auf einer Länge von ca. 10 m werden die Uferbereiche, welche potentiell v.a. als Tagesverstecke oder Winterlebensraum genutzt werden, zerstört. Hierbei kann es vor allem zu Schädigungen und Tötungen von



Individuen und Schädigungen der Ruhestätten kommen, wenn sich in diesem Bereich Individuen befinden. Aufgrund des im Vergleich zum Frühjahr/Sommer diffuseren Verteilungsmusters der Art bzw. der vollständigen Immobilität während der Winterruhe ist bei Grabenräumungen im Herbst mit der geringsten Anzahl betroffener Tiere zu rechnen (Klfi 2013). In diesem Zeitraum kann die Gefährdung von Individuen so weit verringert werden, dass das allgemeine Lebensrisiko nicht signifikant erhöht ist. Durch dieses Vorkommen kann auch eine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten sicher ausgeschlossen werden.

Aus diesem Grund dürfen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände beim Moorfrosch Grabenräumungen und Baumaßnahmen am Ufer der Sielzüge nur im Herbst von Mitte September bis Mitte November durchgeführt werden. Dadurch können Tötungen und Störungen von Moorfröschen so weit wie möglich vermieden werden. Die Ackerflächen, die durch die Planung betroffen sind, stellen keine potentiellen Landlebensräume dar. Potentielle Wanderwege des Moorfrosches sind nicht betroffen. Durch die Schaffung einer Retentionsfläche sowie umgebener Sukzessionsflächen werden neue Teillebensräume geschaffen.

#### Bewertung und Prognose

Eine Betroffenheit von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist nur beim Moorfrosch gegeben. Unter den Vögeln ist eine vorhabenbedingte Betroffenheit bei Gehölzbrütern, Röhrichtbrütern und Wasservögeln gegeben.

Insgesamt werden bei Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine europäischen Vogelarten entsprechend Artikel 1 VRL und keine Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in ihren Lebensräumen beeinträchtigt. Es kommt zu keinen Schädigungen, Störungen oder Tötungen dieser Arten. Insgesamt entstehen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG. Das geplante Vorhaben wird als artenschutzrechtlich zulässig angesehen.

#### **4.3.6 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet stellt sich als langgezogenes Ackerland nördlich der Ortschaft dar. Von der Kreisstraße K 1 wird der Blick auf das Plangebiet durch die Baumreihe und den schilfbestandenen Straßengraben eingegrünt. Von Norden her ist das Gebiet aufgrund der Gehölzstrukturen nördlich des Dingsbüller Sielzuges nicht zu sehen. Östlich verläuft ein Fuß- und Radweg, der einen freien Blick auf den schilfbewachsenen Saxfährer Sielzug und die Ackerfläche bietet. Insgesamt ist die Fläche gut eingegrünt. Beeinträchtigt wird das Landschaftserleben durch den Ortsrand, die Kreisstraße und vorbeifahrende Züge auf der Bahnlinie Hamburg-Westerland.

#### Bewertung und Prognose

Durch die Planung wird sich die Ortsgrenze deutlich nach Norden verschieben. Aufgrund der schmalen Ausprägung der geplanten Wohnbaufläche wird sich der Ortsrand dadurch deutlich verlängern. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist zu erwarten. Durch die bereits vorhandene Eingrünung wird die Beeinträchtigung durch die zukünftige Bebauung etwas gemindert. Durch geeignete Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann die Eingrünung des



geplanten Wohngebietes verbessert oder durch geeignete Kompensationsmaßnahmen neu gestaltet werden, so dass erhebliche Beeinträchtigungen kompensiert werden können.

#### **4.3.7 Schutzgut Mensch**

Für den Menschen sind das Wohnumfeld und die Wohnqualität, gesundheitliche Aspekte sowie die Erholungs- bzw. Freizeitfunktion von besonderer Bedeutung. Beeinträchtigungen werden z.B. durch Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlung hervorgerufen.

Westlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K 1, durch die es zu Lärmbelastungen innerhalb des geplanten Wohngebietes kommt. Östlich verläuft in einem Abstand von 50-130 m die Bahnlinie Hamburg-Westerland, die ebenfalls Lärmauswirkungen auf das Plangebiet hat. Laut Lärmschutzgutachten werden die zulässigen Immissionswerte in geplanten Baugebiet sowohl tagsüber als auch nachts überschritten.

Westlich des Plangebietes befindet sich der Naturerlebnisraum „Koldenbüttler Marsch“. Es ist durch Gehölze und der Kreisstraße K 1 räumlich vom Plangebiet getrennt.

Durch das geplante Wohngebiet verschiebt sich der Außenbereich des Ortes. Der östlich verlaufende Fuß- und Radweg verläuft somit einen längeren Abschnitt entlang des Ortes statt in der freien Landschaft. Dies ist eine Länge von ca. 280 m. Der Blick auf den Saxfährer Sielzug bleibt jedoch erhalten. Durch die Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft werden neue naturnahe Flächen geschaffen.

#### Bewertung und Prognose

Um einen bestmöglichen Schallschutz zu gewährleisten, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. So können die Geräuschimmissionen vermindert und erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch ausgeschlossen werden.

Die Erholungseignung der Umgebung wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt, da das Naturerleben auf dem östlichen Fuß- und Radweg nur im Randbereich gestört wird. Der attraktive Weg zwischen Gehölzstreifen und Sielzug bleibt erhalten. Das Naturerleben im Naturerlebnisraum wird durch die Wohnnutzung in der Nähe nicht gestört. Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten.

#### **4.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine geschützten Kultur- und sonstigen Sachgüter vorhanden. Die Kreisstraße K 1 ist als archäologisches Interessensgebiet dargestellt, welches in den westlichen Randbereich des Plangebietes hineinragt.

#### Bewertung und Prognose

Werden während der Erdarbeiten archäologische Verdachtsfunde oder auffällige Bodenverfärbungen aufgefunden, ist die Denkmalschutzbehörde zu



benachrichtigen. Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

#### **4.3.9 Wechselwirkungen/Kumulierungen**

Im Plangebiet führen vor allem die Überbauung von Flächen und der Verlust von Boden zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter, zum einen als Lebens- und Wuchsraum für Tiere und Pflanzen, zum anderen für die zahlreichen abiotischen Funktionen für Boden und Wasser. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bedingen sich gegenseitig, es kommt jedoch nicht zu zusätzlichen, bisher nicht betrachteten Wechselwirkungen, welche die negativen Auswirkungen durch die Planung weiter verstärken.

Weitere Planungen in der Umgebung sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht bekannt. Wechsel- oder Kumulationswirkungen sind nicht erkennbar.

#### **4.3.10 Vermeidung von Emissionen, Umgang mit Abfällen und Abwässern**

##### Emissionen

Im Plangebiet sind durch die geplante Wohnnutzung keine zusätzlichen Emissionen durch Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung zu erwarten. Auch sind keine Belästigungen durch die Realisierung des Vorhabens zu erwarten.

##### Abfälle

Mit gefährlichen oder gesundheitsgefährdeten Abfällen ist nicht zu rechnen. Die Müllbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Nordfriesland (AWNF).

##### Abwässer

Für die Schmutzwasserentsorgung wird innerhalb des Plangebietes eine neue Kanalisation hergestellt. Das anfallende Wasser wird über eine Pumpstation in die vorhandene Kanalisation in der Kreisstraße K1 abgeleitet und dem örtlichen Klärwerk zugeführt.

##### Niederschlagswasser

Das anfallende Regenwasser kann aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht lokal versickert werden. Es kann jedoch ohne Verzögerung in den Saxfährer Sielzug geleitet werden, ein konventionelles Regenrückhaltebecken ist nicht erforderlich. Das vorliegende Entwässerungskonzept sieht vor, das anfallende Wasser innerhalb des Erschließungsgebietes zu sammeln und über Regenwasserleitungen in eine geplante Retentionsfläche einzuleiten. Von hier aus gelangt das Wasser über eine Furt in den Saxfährer Sielzug.

##### Bewertung und Prognose

Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen sind nicht erforderlich. Die Abfallentsorgung ist sichergestellt. Die Entsorgung des anfallenden Abwassers ist



geregelt. Eine konkrete Entwässerung anfallender Niederschläge wird Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 12 geregelt.

Insgesamt können durch die dargestellten Vorkehrungen zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden werden.

#### **4.3.11 Energienutzung und-effizienz**

Die Stromversorgung erfolgt über Anschlüsse an das Netz der SH-Netz-AG.

#### **4.3.12 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Im Plangebiet sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Nutzungen geplant, die zu einer zusätzlichen Belastung der Luftqualität führen. Beim Neubau von Gebäuden sind die gesetzlichen Vorgaben zur Energieeffizienz einzuhalten, um den Schadstoffausstoß möglichst gering zu halten.

Durch die geplante Wohnnutzung und den daraus resultierenden Kfz-Verkehr erhöht sich der Schadstoffausstoß nur lokal und geringfügig.

#### **4.3.13 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen**

Durch die vorliegenden Planungen werden keine umwelt- oder gesundheitsgefährdenden Stoffe eingebracht oder abgelagert, die zu Unfällen mit Schadstoffen führen können. Das Plangebiet befindet sich nicht in empfindlichen oder extremen Lebensräumen, so dass keine schwerwiegenden Naturkatastrophen, z.B. infolge des Klimawandels, zu erwarten sind.

Durch die Lage, Ausrichtung und Ausdehnung der Planung sind keine zusätzlichen oder neuen Risiken für die bestehende oder zukünftige Nutzung erkennbar.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine gesundheits- oder umweltgefährdenden Industrieanlagen, die zu Risiken für Mensch oder Umwelt führen.

Insgesamt sind keine Risiken erkennbar.

### **4.4 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes**

---

#### **4.4.1 Zusammenfassende Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Durch die Planung wird eine Fläche von ca. 3,9 ha überplant. Auf einer Fläche von ca. 2,35 ha sind Wohnbauflächen geplant, die zu Neuversiegelungen und zu einer Zerstörung von Ackerland führen. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ist zukünftig nicht mehr möglich. Die Sielzüge und Gehölzreihen bleiben im Plangebiet erhalten, der Dingsbüller Sielzug soll zur Rückhaltung von Niederschlägen aufgeweitet werden.

Durch die Bebauung geht Lebensraum für wenige, weit verbreitete Tier- und Pflanzenarten verloren, durch die geplante Maßnahmenflächen werden wertvolle Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



neu entstehen. Die geplante Regenrückhaltung schafft einen neuen Flach- und Stillwasserbereich, der neue und zusätzliche Lebensräume für wassergebundene Tier- und Pflanzenarten bieten kann.

Entstehende erhebliche Beeinträchtigungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bilanziert und kompensiert.

#### **4.4.2 Zusammenfassende Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die Sietzüge werden in ihrer aktuellen Form und Ausdehnung dauerhaft erhalten bleiben. Die Baumreihe an der Straße bleibt erhalten. Es wird zu keinen ausgleichspflichtigen Eingriffen kommen.

### **4.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

---

#### **4.5.1 Beschreibung und Bewertung des Eingriffes**

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

Durch die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koldenbüttel werden Wohnbauflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Ebenfalls dargestellt werden die vorhandenen Wasserflächen sowie ein 11 m breiter Grabenräumstreifen östlich der Wohnbauflächen.

Die Darstellung der Wohnbauflächen wird zu zusätzlichen Versiegelungen von Boden und Lebensräumen von allgemeiner Bedeutung führen. Da der Boden das anfallende Niederschlagswasser nicht aufnehmen kann, ist eine Entwässerung in den Saxfährer Sietzug geplant.

#### Bodenversiegelung

Die Wohnbauflächen sind auf einer Fläche von ca. 2,35 ha geplant. Hier wird Boden durch bauliche Anlagen und Nebenflächen versiegelt. Darüber hinaus sind Verkehrsflächen für die Erschließung und ggf. weitere Versiegelungen, z.B. für Versorgungsanlagen erforderlich. Die genaue Berechnung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

#### Eingriff in Wasser

Das anfallende Regenwasser kann aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht lokal versickert werden. Es kann jedoch ohne Verzögerung in den Saxfährer Sietzug geleitet werden, ein konventionelles Regenrückhaltebecken ist nicht erforderlich. Das vorliegende Entwässerungskonzept sieht vor, das anfallende Wasser in eine geplante Retentionsfläche einzuleiten. Von hier aus kann das Wasser über eine Furt in den Saxfährer Sietzug gelangen. Durch diese Maßnahme kann eine erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes vermieden werden.



### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild verändert sich durch das in den Außenbereich weit hineinreichende Wohngebiet. Durch die dargestellten Grünflächen und weitere im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Anpflanzungen können erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes voraussichtlich vermindert werden, so dass sie keinen Eingriff mehr darstellen. Ansonsten werden weitere Maßnahmen zur Neugestaltung des Landschaftsbildes erforderlich.

### Biotope und Lebensräume

Durch die Planung kommt es zu einer dauerhaften Zerstörung von Ackerflächen. Die Maßnahmen in Gewässer und Röhricht sind nur von kurzer Dauer. Diese Biotope können sich nach der Gewässeraufweitung wieder neu entwickeln, so dass hier kein erheblicher Eingriff entsteht.

Die Eingriffe in Lebensräume allgemeiner Bedeutung (Acker) werden im Rahmen der Eingriffsbewertung für den Boden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 bilanziert.

### Beseitigung geschützter Biotope

Im Plangebiet wird voraussichtlich kein geschützter Biotop zerstört oder erheblich beeinträchtigt.

## **4.5.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Im Plangebiet kommen überwiegend Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz vor, in die eingegriffen wird. Die genaue Berechnung des Kompensationsbedarfs erfolgt anhand der „Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung in Schleswig-Holstein“ im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

## **4.5.3 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

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

Die nicht vermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind zu minimieren und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Ein Ausgleich einer Beeinträchtigung ist gegeben, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.

Zur Verminderung der Eingriffe in den Boden sind bei Erdarbeiten die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes zu berücksichtigen.

Als Ausgleich für den Eingriff in Fläche/Boden und Lebensräume von allgemeiner Bedeutung ist eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion erforderlich. Ist dies nicht möglich, gilt der Ausgleich gemäß den



„Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ als hergestellt, wenn für Gebäude und Vollversiegelung min. im Verhältnis 1:0,5 und für Teilversiegelung min. im Verhältnis 1:0,3 landwirtschaftlich genutzte Flächen zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt werden. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sollen vorrangig auf der im Plangebiet dargestellten Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft umgesetzt werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei Gehölzbrütern dürfen Baumfällungen nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter (01.03.-30.09.) durchgeführt werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände beim Moorfrosch dürfen Schilfbeseitigungen, Grabenräumungen und Baumaßnahmen am Ufer der Sielzüge nur im Herbst von Mitte September bis Mitte November durchgeführt werden. Dadurch können Tötungen und Störungen von Moorfröschen so weit wie möglich vermieden werden. Mit dieser Vorgabe ist sichergestellt, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Schilfbrüter und Wasservögel (Brutzeit 01.03.-15.08.) ausgeschlossen sind.

Die genaue Berechnung des Kompensationsbedarfs erfolgt in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

#### **4.5.4 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Der Siedlungsbereich der Gemeinde Koldenbüttel erstreckt sich nördlich der Bundesstraße 202 entlang des Saxfähler Sielzuges und der Bahnlinie Hamburg – Westerland und ist geprägt durch die für die Westküste typische, flache Marschlandschaft. Für die Standortwahl eines künftigen Wohngebietes gilt das Gebot Innenbereich vor Außenbereich, d.h. die wohnbauliche Entwicklung sollte vorrangig innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches stattfinden. Erst wenn hier keine Flächen mehr verfügbar sind, kommen Flächen am Siedlungsrand in Frage.

Die Flächen westlich der K1 und südlich der B 202 gehören zum maßgeblichen Wiesenvogelbrutgebiet. Die Flächen südlich der B 202 befinden sich darüber hinaus innerhalb eines bedeutsamen Nahrungsgebietes und Flugkorridors für Gänse, Sing- und Zwergschwan außerhalb von EU-Vogelschutzgebieten. Außerdem befinden sich in diesen Bereichen mehrere Ökokonten und Kompensationsflächen sowie wertvolle Biotopbereiche. Aus diesen Gründen sollten aus naturfachlicher Sicht keine Siedlungserweiterungen nach Westen und südlich der B 202 stattfinden.

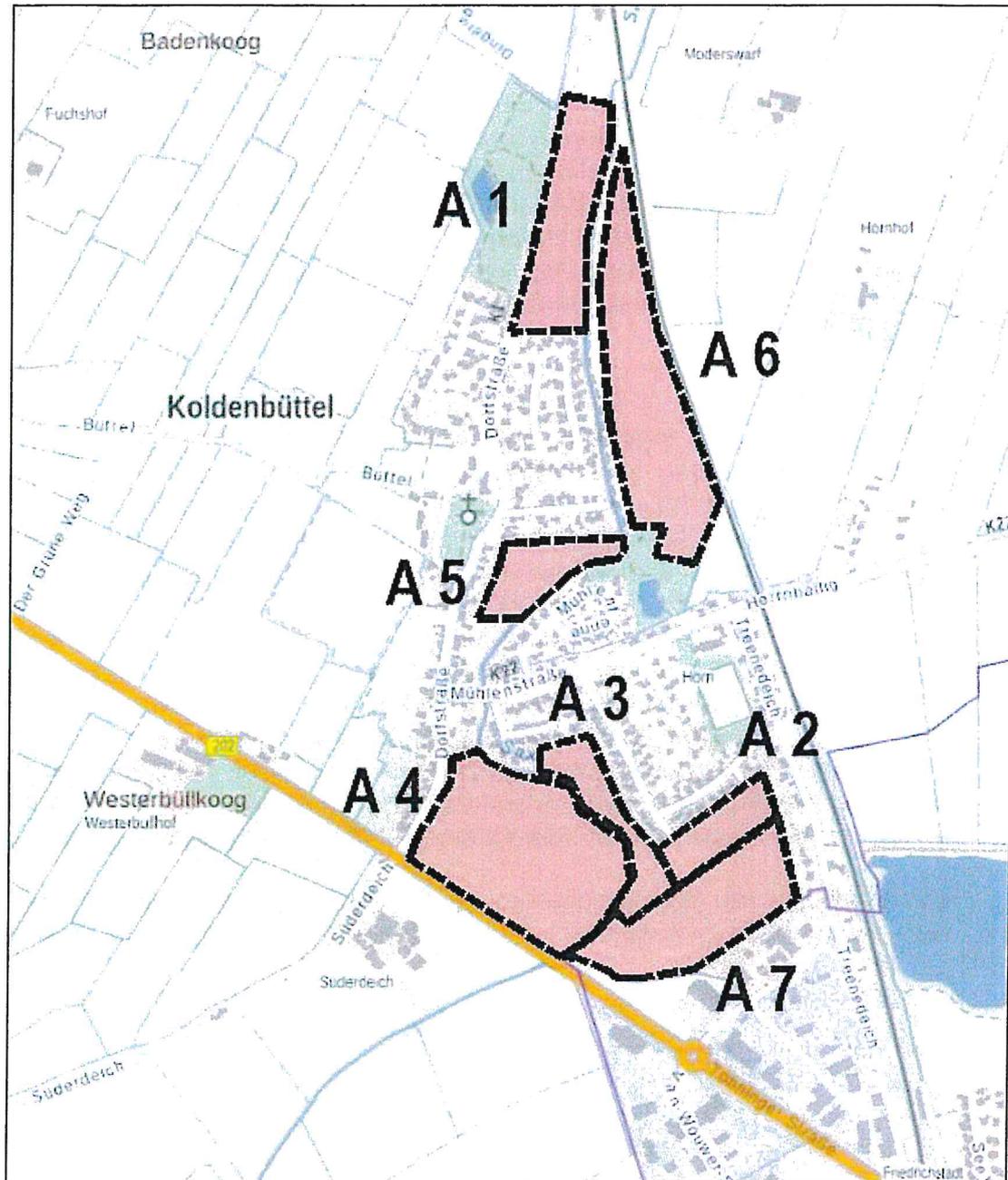


Abb. 1: Übersicht der Standortalternativen  
(Quelle: DigitalerAtlasNord, © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG)

Im Landschaftsplan (2001) wurden vier Flächen identifiziert, die aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege konfliktarm und daher für notwendige Siedlungserweiterungen potentiell geeignet sind. Zwei dieser Flächen, die beiderseits der Dorfstraße und südlich des Plangebietes liegen, wurden mittlerweile als Wohngebiete bebaut. Die Fläche E2 beinhaltet das aktuelle Plangebiet (Standortalternative A1, Abb. 1). Hierzu heißt es in der Begründung des Landschaftsplanes: Aus Naturschutzsicht ist die Fortsetzung des Baugebiets Geschwister-Lorenzen-Ring (B-Plan Nr. 7) nach Norden vertretbar, da sich hier keine für den Naturschutz wertvollen Bereiche befinden. Die Fläche E4 (südlicher Ortsrand zwischen Dorfstraße und dem Koldenbüttler Sielzug, nördlich der B 202 = A4 in

Abb. 1) ist ebenfalls vertretbar, da es sich um einen großen Ackerschlag handelt, der keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt hat.

Die Grünlandfläche östlich des Plangebietes (= A6, Abb. 1) sowie zwischen Siedlung und Bahnlinie ist zum einen aus Lärmschutzsicht als Wohnbauflächen nicht geeignet. Darüber hinaus befinden sich hier Ökokonten, die dauerhaft zu erhalten sind. Der Bereich östlich der Bahntrasse ist Teil des Außenbereiches gemäß § 35 BauGB. Die Bahntrasse stellt zudem eine klare Zäsur zum bisherigen Siedlungsbereich dar, so dass dieser Bereich abgesehen von den Lärmemissionen des Bahnverkehrs für eine wohnbauliche Entwicklung nicht geeignet ist.

Damit stehen innerhalb der Gemeindegrenzen nur sehr begrenzt Flächen zur Verfügung, die sich als Wohnstandorte eignen. Diese Flächen sind im Übersichtsplan (Abb. 1) dargestellt. Die Flächen A 6 und A 7 werden in der nachfolgenden Untersuchung nicht weiter berücksichtigt, da sich die Fläche A 6 wie schon oben ausgeführt aufgrund ihrer Lage zwischen dem Saxfährer Sielzug und der überregionalen Bahntrasse nicht für die Ausweisung eines Wohngebietes eignet. Diese Fläche wird in weiten Teilen als Naherholungsgebiet und als Ausgleichsfläche genutzt. Zum anderen würden hier aufgrund der zu berücksichtigenden Abstandsflächen zum Saxfährer Sielzug einerseits und zur Bahntrasse andererseits nicht ausreichend Fläche für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Auch die Erschließung dieser Fläche wäre nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich. Die Fläche A 7 grenzt an einen Bereich, der in hohem Maße durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist. Dem entsprechend soll hier zusammen mit der Stadt Friedrichstadt ein interkommunales Gewerbegebiet entstehen, für das in beiden Kommunen die erforderlichen Bauleitplanverfahren eingeleitet wurden.

Daher wurden die Standortalternativen A 1 bis A 5 anhand verschiedener Kriterien untersucht. Das Ergebnis wird in den folgenden Steckbriefen dargestellt.

## Standortalternative A 1, Norddeich



(Quelle: DigitalerAtlasNord, © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG)

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Lage                          | nördlicher Siedlungsrand, östlich der Straße Norddeich, westlich des Saxfährer Sielzuges   |
| Größe                         | 4,1 ha   |
| Darstellung F-Plan            | Fläche für die Landwirtschaft, 50 m Schutzstreifen entlang Saxfährer Sielzug   |
| Darstellung L-Plan            | Ackernutzung, konfliktarmer Bereich für Siedlungsentwicklung   |
| Widerstände Planung / Nutzung | Talraumkulisse Saxfährer Sielzug als geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG, ungünstige Gründungsverhältnisse mit Lehm und Torfschichten, Lärm von naher Bahnlinie, minimale Entfernung ca. 100 m   |
| Bau- / Planungsrecht          | Außenbereich gem. § 35 BauGB, Planungserfordernis  |
| aktuelle Nutzung              | Ackerfläche  |
| Erschließung                  | über Straße Norddeich  |
| Ver- / Entsorgung             | Entsorgung Niederschlagswasser über Saxfährer Sielzug, Neubau Ver- und Entsorgungsleitungen  |
| Eigentum                      | Gemeinde   |
| Verfügbarkeit                 | kurzfristige Verfügbarkeit   |
| Bewertung                     | <u>positiv</u> : Fortsetzung bisheriger Ortsentwicklung, als bisherige Ackerfläche geringe Bedeutung für Naturhaushalt, ausreichende Flächengröße, attraktive Lage zwischen Saxfährer Sielzug und Naherholungsgebiet westlich Norddeich, kurzfristige Verfügbarkeit<br><u>negativ</u> : ungünstige Bodenverhältnisse, Abstandsflächen Sielzug Lärmbeeinträchtigungen durch Bahntrasse östlich des Plangebietes |

### Standortalternative A 2, Pastor-Bruhns-Straße Süd



(Quelle: DigitalerAtlasNord, © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG)

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Lage                          | südlicher Siedlungsrand, südlich der Pastor-Bruhns-Straße, westlich des Treenedeiches und der Bahntrasse  |
| Größe                         | 1,7 ha  |
| Darstellung F-Plan            | Öffentliche Grünfläche – Parkanlage gem. 10. Änd. F-Plan  |
| Darstellung L-Plan            | Intensivgrünland  |
| Widerstände Planung / Nutzung | Lärm von naher Bahnlinie, minimale Entfernung ca. 100 m   |
| Bau- / Planungsrecht          | Außenbereich gem. § 35 BauGB, Planungserfordernis   |
| aktuelle Nutzung              | Weideland   |
| Erschließung                  | über Pastor-Bruhns-Straße   |
| Ver- / Entsorgung             | Entsorgung Niederschlagswasser über Saxfährer Sielzug, Neubau Ver- und Entsorgungsleitungen   |
| Eigentum                      | privat  |
| Verfügbarkeit                 | aktuell keine Verfügbarkeit   |
| Bewertung                     | <p><u>positiv</u>: Abrundung der südlichen Siedlungskante, als bisherige Ackerfläche geringe Bedeutung für Naturhaushalt</p> <p><u>negativ</u>: Lärmbeeinträchtigungen durch Bahntrasse östlich des Plangebietes, bei südlich anschließender Gewerbeentwicklung wäre Pufferzone in Form einer Mischgebietsnutzung oder von Naherholungsflächen erforderlich, keine kurzfristige Verfügbarkeit</p> |

### Standortalternative A 3, Pastor-Bruhns-Straße West



(Quelle: DigitalerAtlasNord, © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG)

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Lage                          | südlicher Siedlungsrand, südwestlich der Pastor-Bruhns-Straße, nordöstlich des Saxfährer Sielzuges   |
| Größe                         | 2,1 ha   |
| Darstellung F-Plan            | Öffentliche Grünfläche – Parkanlage / Wohnbaufläche  |
| Darstellung L-Plan            | Intensivgrünland   |
| Widerstände Planung / Nutzung | Nähe zum Saxfährer Sielzug als geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG, Berücksichtigung Talraumkulisse, ungünstige Bodenverhältnisse  |
| Bau- / Planungsrecht          | Außenbereich gem. § 35 BauGB, Planungserfordernis  |
| aktuelle Nutzung              | Weideland  |
| Erschließung                  | über Pastor-Bruhns-Straße  |
| Ver- / Entsorgung             | Entsorgung Niederschlagswasser über Saxfährer Sielzug, Neubau Ver- und Entsorgungsleitungen  |
| Eigentum                      | privat   |
| Verfügbarkeit                 | aktuell keine Verfügbarkeit  |
| Bewertung                     | <p><u>positiv:</u> Abrundung der südwestlichen Siedlungskante, landschaftlich attraktive Lage</p> <p><u>negativ:</u> Erschließung nicht über vorhandenes Wohngebiet, nur über Fläche A 2, als Talraumkulisse des Saxfährer Sielzuges hohe Bedeutung für Naturhaushalt, hoher Aufwand für Erschließung sowie für Oberflächenentwässerung, keine ausreichende Bautiefe wegen Abstandsflächen zum Saxfährer Sielzug, keine kurzfristige Verfügbarkeit</p> |

## Standortalternative A 4, Bundesstraße 202



(Quelle: DigitalerAtlasNord, © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG)

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Lage                          | südlicher Siedlungsrand, südwestlich des Saxfährer Sielzuges, nördlich der Bundesstraße 202, östlich der Dorfstraße  |
| Größe                         | 7,8 ha   |
| Darstellung F-Plan            | Fläche für die Landwirtschaft, 50 m Schutzstreifen entlang Saxfährer Sielzug, 20 KV-Freileitung  |
| Darstellung L-Plan            | Ackernutzung, Getreide   |
| Widerstände Planung / Nutzung | Immissionen von Bundesstraße 202 und Biogasanlage südlich der B 202, Talraumkulisse erfordert Abstände zum Saxfährer Sielzug als geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG   |
| Bau- / Planungsrecht          | Außenbereich gem. § 35 BauGB, Planungserfordernis  |
| aktuelle Nutzung              | Ackerland  |
| Erschließung                  | über Dorfstraße  |
| Ver- / Entsorgung             | Entsorgung Niederschlagswasser über Saxfährer Sielzug, Neubau Ver- und Entsorgungsleitungen  |
| Eigentum                      | privat   |
| Verfügbarkeit                 | aktuell keine Verfügbarkeit  |
| Bewertung                     | <p><u>positiv</u>: Abrundung der südwestlichen Siedlungskante, als bisherige Ackerfläche geringe Bedeutung für Naturhaushalt, ausreichend große Fläche</p> <p><u>negativ</u>: Immissionen von Bundesstraße 202 und Biogasanlage südlich der B 202, günstiger für gewerbliche Entwicklung, keine kurzfristige Verfügbarkeit</p> |

### Standortalternative A 5, Dorfstraße - Mühlenfenne



(Quelle: DigitalerAtlasNord, © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG)

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Lage                          | zentrale Ortslage, nordwestlich des Saxfährer Sielzuges, östlich der Dorfstraße und südlich der Straße Kehrwedder  |
| Größe                         | 13,0 ha  |
| Darstellung F-Plan            | Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“, Saxfährer Sielzug als Wasserfläche  |
| Darstellung L-Plan            | Erhaltenswerte innerörtliche Grünfläche, Ziel: Erhalt eines attraktiven Ortsbildes > keine Bebauung, Kulturdenkmal aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit > Erhalt und Pflege der Denkmäler, Reihe Laubbäume im südlichen Bereich   |
| Widerstände Planung / Nutzung | Ziele der Landschaftsplanung, Abstände zum Saxfährer Sielzug als geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG, ungünstige Erschließung über bebaute Grundstücke an der Dorfstraße   |
| Bau- / Planungsrecht          | Außenbereich gem. § 35 BauGB, Planungserfordernis  |
| aktuelle Nutzung              | Grünland   |
| Erschließung                  | Nur über bebaute Grundstücke östlich der Dorfstraße  |
| Ver- / Entsorgung             | Entsorgung Niederschlagswasser über Saxfährer Sielzug, Neubau Ver- und Entsorgungsleitungen über bebaute Grundstücke östlich der Dorfstraße  |
| Eigentum                      | privat   |
| Verfügbarkeit                 | aktuell keine Verfügbarkeit  |
| Bewertung                     | <p>positiv: Flächenentwicklung im zentralen Siedlungsbereich, ausreichend große Fläche,</p> <p>negativ: hohe Bedeutung für Natur- und Denkmalschutz sowie Orts- und Landschaftsbild, ungünstige Erschließung und Versorgung über bebaute Grundstücke an Dorfstraße, keine kurzfristige Verfügbarkeit</p> |

Nach dieser vergleichenden Untersuchung scheiden auch die Flächen A 3 und A 5 als Standorte für ein Wohngebiet aus, weil hier die Belange des Landschafts- und Naturschutzes, des Denkmalschutzes sowie der Wasserwirtschaft einer wohnbaulichen Entwicklung entgegenstehen. Die Fläche A3 liegt nahezu vollständig in der Talraumkulisse des Saxfährer Sielzuges, so dass unter Berücksichtigung dieser wasserwirtschaftlichen als auch naturräumlichen Belange keine ausreichende Fläche für eine Wohnbebauung zur Verfügung steht. Die Fläche A 5 hat aufgrund der dort existierenden geschützten Biotop und der Kulturdenkmale aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild innerhalb der Gemeinde und ist daher als innerörtliche Freifläche unbedingt zu erhalten.

Die Standortflächen A2 würde sich aufgrund ihrer stadträumlichen Lage für eine wohnbauliche Entwicklung eignen, ist jedoch aufgrund ihrer Nähe zur Bahnlinie Hamburg-Westerland erheblichen Immissionen ausgesetzt. Daher hat die Gemeinde diese Fläche in der Priorität für ein potenzielles Wohngebiet zurückgestuft, um hier zunächst die Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes (A 7), das direkt südlich angrenzen wird, abzuwarten und um dann die Gesamtimmisionsbelastung aus Gewerbe und Bahnverkehr vollständig und zuverlässig bewerten zu können.

Die Fläche A4 unterliegt aufgrund ihrer direkten Lage zur Bundesstraße B 202 erheblichen Immissionen und wird durch die östlich anschließenden Gewerbeflächen geprägt, so dass sich diese wie auch die Fläche A7 vielmehr für eine gewerbliche Nutzung eignet. Daher wird auch die Fläche A 4 in der Priorität für eine mögliche Wohngebietsentwicklung zurückgestuft. Die Entscheidung über diese Flächenentwicklung wird die Gemeinde ebenfalls in Abhängigkeit von der Entwicklung der Fläche A 7 treffen.

So hat sich die Gemeinde für den Standort A 1 Norddeich entschieden. Mit der Entwicklung dieser Fläche schließt die Gemeinde die wohnbauliche Entwicklung am nördlichen Siedlungsrand ab, die bereits 1999 mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 9 einschließlich deren 1. Änderung eingeleitet wurde. Hier soll eine Siedlungskante entstehen, die durch den Dingelsbüllsielzug sowie der nördlichen Grenze des westlich der Straße Norddeich entstandenen Naherholungsgebietes markiert wird. Weitere Aspekte, die für diese Standortfläche sprechen, sind die geringe Bedeutung für den Naturhaushalt aufgrund der bisherigen Nutzung als Ackerfläche, die gemessen am Wohnbaubedarf ausreichende Flächengröße, sowie die attraktive Lage zwischen Saxfährer Sielzug und dem Naherholungsgebiet westlich der Straße Norddeich. Auch aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege stehen dieser Flächenentwicklung keine oder nur geringfügige Belange entgegen. Die aktuelle Nutzung (Ackerland) ist naturschutzfachlich nur von geringer Bedeutung. Die wertvollen Gewässer werden nicht beeinträchtigt und erhalten durch Grün- und Maßnahmenflächen einen zusätzlichen Puffer gegenüber der geplanten Wohnnutzung. Lärmbeeinträchtigungen können durch geeignete Maßnahmen auf ein verträgliches Maß minimiert werden.

Auch wenn die vier Standortflächen A 2 bis A 5 im Übergangsbereich zur Ortslage der Stadt Friedrichstadt in höherem Maße dem Gebot der Innenentwicklung



genügen, haben die städtebaulichen Kriterien in ihrer Gesamtbetrachtung den Ausschlag für die Standortfläche A 1 gegeben.

#### **4.6 Zusätzliche Angaben zur Umweltprüfung**

---

##### **4.6.1 Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen)**

Nach § 4 c BauGB sind im Rahmen des Monitoring die Gemeinden verpflichtet, die vorgesehenen erheblichen Auswirkungen der Planung zu überwachen, um v.a. unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sodass sie in der Lage sind, ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Nach Nummer 3 b der Anlage 1 des BauGB sollen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB genutzt werden.

Die Erforderlichkeit von Überwachungsmaßnahmen wird anhand der Ergebnisse der Umweltprüfung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

#### **4.7 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten**

---

Die Umweltprüfung wurde auf der Grundlage der Umweltschutzziele übergeordneter Fachplanungen und vorhandener, öffentlich zugänglicher Informationen zu Natur und Landschaft durchgeführt. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben haben sich nicht ergeben.

##### **4.7.1 Referenzliste der Quellen**

Die Umweltprüfung wurde auf der Grundlage der Umweltschutzziele übergeordneter Fachplanungen durchgeführt. Folgende Fachplanungen, Quellen und Literatur wurden verwendet:

- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)
- Regionalplan für Schleswig-Holstein, Planungsraum V (2002)
- Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999)
- Landschaftsrahmenplan für Schleswig-Holstein, Planungsraum I (2020)
- Flächennutzungsplan der Gemeinden Seeth, Drage, Koldenbüttel, Witzwort, Uelvesbüll und der Stadt Friedrichstadt (1974)
- Landschaftsplan der Gemeinde Koldenbüttel (1997)
- Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung in Schleswig-Holstein (2013)
- Landwirtschafts- und Umweltatlas SH (Stand Februar 2021)
- Digitaler Atlas Nord (Stand Februar 2021)
- Europäische Schutzgebiete in Schleswig-Holstein (Homepage des MELUND, Stand Februar 2021)
- Daten zum Erhaltungszustand der Arten und Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie (Homepage des LLUR, Stand 2019)
- Datenrecherche und Auswertung des Arten- und Fundpunktkatasters SH (MELUND & FÖAG 2018)



- KifL (2013): Naturverträgliche Grabenentwicklung und -unterhaltung auf Eiderstedt. Im Auftrag des LK NF, UNB. März 2013.

#### 4.8 Zusammenfassung

Die Gemeinde Koldenbüttel plant aufgrund der hohen Nachfrage die Ausweisung eines neuen Baugebietes am nördlichen Rand der Ortslage. Das Plangebiet hat eine Größe von 3,9 ha. Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen zu Wohnbauflächen (2,35 ha). Darüber hinaus wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Im Norden und Osten befinden sich zwei Sielzüge, deren Unterhaltung über die Darstellung der öffentlichen Grünflächen gesichert werden soll.

Mit der Planung werden sich in erster Linie Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die entstehenden Versiegelungen ergeben. Dadurch geht intensiv genutztes Ackerland verloren. Gehölze und Wasserflächen werden voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Zum Schutz vor Lärmimmissionen sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die genaue Berechnung des Kompensationsbedarfs sowie die Festlegung geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12.

Im Plangebiet können potentiell streng geschützte Arten vorkommen, für die die Vorschriften nach § 44 BNatSchG gelten. Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen kommt es zu keinen Schädigungen, Störungen oder Tötungen dieser Arten. Insgesamt entstehen so keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeinde Koldenbüttel

am 30.5.2012 gebilligt.

Koldenbüttel, den 15.08.2022



Bürgermeister



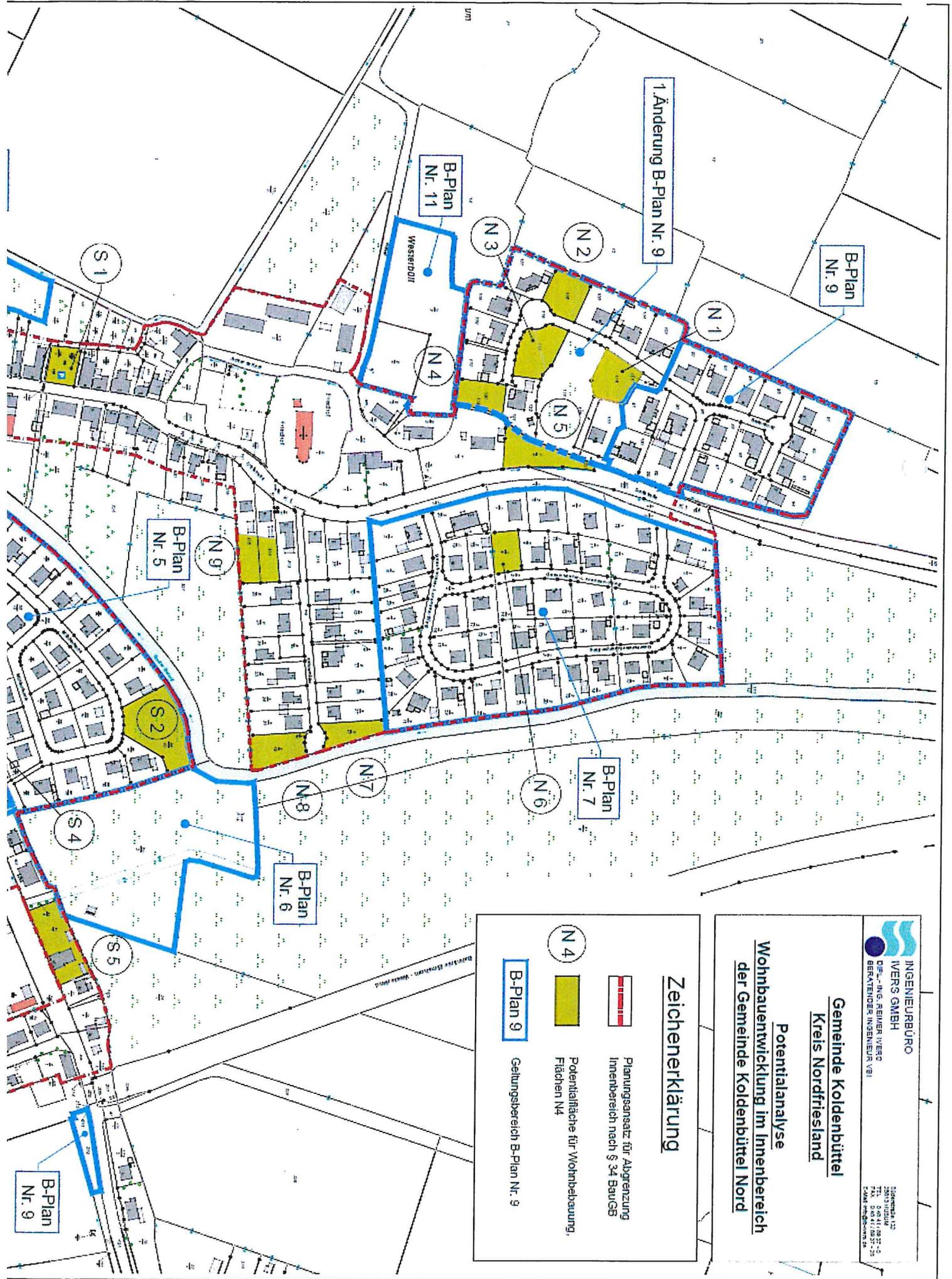
#### Anlage:

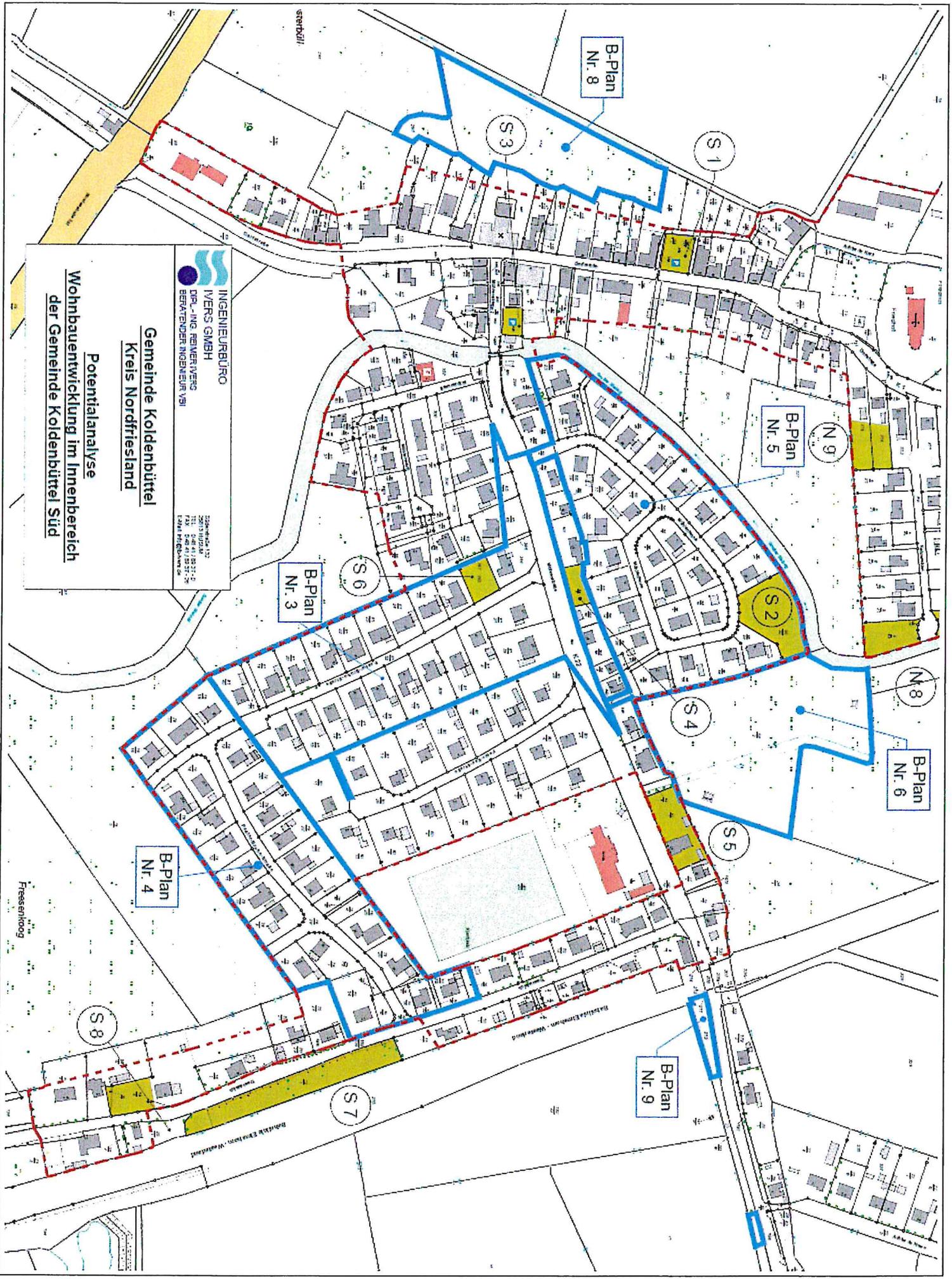
- Untersuchung der Innenentwicklungspotenziale, Ingenieurbüro Ivers, Husum, Stand: 18.06.2020

**Gemeinde Koldenbüttel**  
**Kreis Nordfriesland**  
**Potentialanalyse**  
**Wohnbauentwicklung im Innenbereich**  
**der Gemeinde Koldenbüttel Nord**

**Zeichenerklärung**

- 
 Planungsansatz für Abgrenzung Innenbereich nach § 34 BauGB
- 
 Potentialfläche für Wohnbebauung, Flächen N4
- 
 Geltungsbereich B-Plan Nr. 9





INGENIEURBÜRO  
 IVERS GMBH  
 DR.-ING. RHEINWERT  
 BERATENDER INGENIEUR VdI

Gemeinde Koldenbüttel  
 Kreis Nordfriesland

Potentialanalyse  
 Wohnbauentwicklung im Innenbereich  
 der Gemeinde Koldenbüttel Süd

20240413  
 20231102/24  
 711 5 46 41 28 27 26  
 1 0481 8 000 00 00 00

Freisenhooog

**Untersuchung der Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde Koldenbüttel  
Bereich Nord**

**Stand : 18.06.2020**

| Fläche | Adresse<br>Flurstück                             | Planungsrechtliche<br>Zuordnung                          | Erschließung  | Eigentum /<br>Verfügbarkeit   | Hinweise  | Ergebnis                                     | mögliche<br>WE bis 2030 |
|--------|--|--|---|-------------------------------|---|--|-------------------------|
| N 1    | Badenkoog 7<br>Flst 114                          | B-Plan Nr. 9 – 1. Änd.<br>Allgemeines<br>Wohngebiet (WA) | über Straße Ba-<br>denkoog                            | privat /<br>nicht verfügbar   | bebaut  | keine Wohnbebauung möglich                   | 0                       |
| N 2    | Badenkoog 32<br>Flst 106                         | B-Plan Nr. 9 – 1. Änd.<br>Allgemeines<br>Wohngebiet (WA) | über Straße Ba-<br>denkoog                            | privat /<br>nicht verfügbar   | bebaut  | keine Wohnbebauung möglich                   | 0                       |
| N 3    | Badenkoog 9<br>Flst 113                          | B-Plan Nr. 9 – 1. Änd.<br>Allgemeines<br>Wohngebiet (WA) | über Straße Ba-<br>denkoog                            | privat /<br>nicht verfügbar   | bebaut  | keine Wohnbebauung möglich                   | 0                       |
| N 4    | Badenkoog 42<br>Flst 120                         | B-Plan Nr. 9 – 1. Änd.<br>Allgemeines<br>Wohngebiet (WA) | über Straße Ba-<br>denkoog                            | privat /<br>nicht verfügbar   | im Bau  | keine Wohnbebauung möglich                   | 0                       |
| N 5    | Dorfstraße<br>Flurstück 7/2                      | Innenbereich<br>§ 34 BauBG                               | über Dorfstraße<br>(K1)                               | Gemeinde /<br>nicht verfügbar | Lagerplatz der Gemeinde, Einfügege-<br>bot/Bauflichten schränkt Bebaubarkeit<br>ein   | keine kurzfristige Wohnbebauung mög-<br>lich | 0                       |
| N 6    | Geschwister-Lo-<br>renzen-Ring 49/51<br>Flst 2/8 | B-Plan Nr. 7 – 2. Änd.<br>Allgemeines<br>Wohngebiet (WA) | über Geschwister-<br>Lorenzen-Ring                    | Gemeinde /<br>verfügbar       | freies Baugrundstück, aktuell im Plan-<br>verfahren   | kurzfristige Wohnbebauung möglich            | 1                       |
| N 7    | Kehnwedder 14<br>Flst 8/47                       | Innenbereich<br>§ 34 BauBG                               | über Straßekehr-<br>wedder                            | privat /<br>nicht verfügbar   | private Gartenfläche zu Flst 8/27, einge-<br>schränkte Bebaubarkeit durch schmalen<br>Flurstückszuschnitt und Überschwer-<br>mungsbereich Sielzug   | keine kurzfristige Wohnbebauung mög-<br>lich | 0                       |
| N 8    | Kehnwedder 13<br>Flst 8/49                       | Innenbereich<br>§ 34 BauBG                               | über Straßekehr-<br>wedder                            | privat /<br>nicht verfügbar   | private Gartenfläche zu Flst 8/21, einge-<br>schränkte Bebaubarkeit durch Über-<br>schwemmungsbereich Sielzug   | keine kurzfristige Wohnbebauung mög-<br>lich | 0                       |
| N 9    | Dorfstraße 31/33<br>Flst 314, 316                | Innenbereich<br>§ 34 BauBG                               | über Dorfstraße /<br>vordere Grund-<br>stücksbereiche | privat /<br>nicht verfügbar   | private Gartenfläche, nicht ausreichend<br>Platz für Zufahrten in seitlichen Grund-<br>stückflächen, Flurstücksneuaufteilung<br>erforderlich, Bauen in 2. Reihe fügt sich<br>nicht ein, Planungserfordernis | keine kurzfristige Wohnbebauung mög-<br>lich | 0                       |

## Bereich Süd

| Fläche | Adresse<br>Flurstück                            | Planungsrechtliche<br>Zuordnung                | Erschließung                 | Eigentum /<br>Verfügbarkeit                  | Hinweise  | Ergebnis                                | mögliche<br>WE bis 2030 |
|--------|---|--|------------------------------|--|---|---|-------------------------|
| S 1    | Dorfstraße 36<br>Flst 359                       | Innenbereich<br>§ 34 BauGB                     | über Dorfstraße              | Gemeinde<br>nicht verfügbar                  | öffentlicher Parkplatz  | keine kurzfristige Wohnbebauung möglich | 0                       |
| S 2    | Mühlenfenne<br>24/26<br>Flst 66/32              | B-Plan Nr. 5<br>öffentliche Grünfläche         | über Mühlenfenne             | Gemeinde<br>nicht verfügbar                  | Parkanlage mit Hügel als Teil eines örtlichen Freizeitgeländes, Wohnbebauung erfordert Änderung B-Plan      | keine kurzfristige Wohnbebauung möglich | 0                       |
| S 3    | Mühlenstraße 2<br>Flst 338                      | Innenbereich<br>§ 34 BauGB                     | über Mühlenstraße            | Gemeinde<br>nicht verfügbar                  | öffentlicher Parkplatz mit Stellplatz Recyclingcontainer  | keine kurzfristige Wohnbebauung möglich | 0                       |
| S 4    | Mühlenstraße 14<br>Flst 64/3                    | Innenbereich<br>§ 34 BauGB                     | über Mühlenstraße            | privat, Erbengemeinschaft<br>nicht verfügbar | private Gartenfläche mit dichtem Gehölzbestand, geringe Bautiefe zwischen nördlichem Graben und Kreisstraße | keine kurzfristige Wohnbebauung möglich | 0                       |
| S 5    | Mühlenstraße 24<br>Flst 81/1                    | Innenbereich<br>§ 34 BauGB                     | über Mühlenstraße            | privat<br>nicht verfügbar                    | private Gartenfläche, vorhandenes Wohnhaus wurde bereits erweitert  | keine kurzfristige Wohnbebauung möglich | 0                       |
| S 6    | Pastor-Bruhn-Str. /<br>Mühlenstraße<br>Flst 345 | B-Plan Nr. 3<br>Allgemeines<br>Wohngebiet (WA) | über Pastor-Bruhn-<br>Straße | privat<br>nicht verfügbar                    | eingeschränktes Baufenster, keine zusätzliche Bebauung möglich, B-Planänderung erforderlich                 | keine kurzfristige Wohnbebauung möglich | 0                       |
| S 7    | Treenedeich 10/12<br>Flst 12/1                  | Außenbereich<br>§ 35 BauGB                     | über Treenedeich             | privat<br>nicht verfügbar                    | Fläche in unmittelbarer Nähe zu Gleisen durch Bahnlärm belastet   | keine kurzfristige Wohnbebauung möglich | 0                       |
| S 8    | Treenedeich 17<br>Flst 19/8                     | Innenbereich<br>§ 34 BauGB                     | über Treenedeich             | privat<br>nicht verfügbar                    | Fläche als Pferdeköppl genutzt  | keine kurzfristige Wohnbebauung möglich | 0                       |

Innenentwicklungspotenziale Gemeinde Koldenbüttel in Wohneinheiten

1