

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a BauGB
Bebauungsplan Nr. 12
für das Gebiet
östlich der Straße Norddeich,
südlich des Dingelsbüllsiezuges,
westlich des Saxfährer Siezuges und
nördlich des Wohngebietes
Geschwister-Lorenzen-Ring**

Ingenieurbüro Ivers GmbH

Husum, den 3. Juni 2022

Chronologie des Verfahrens:

12.05.2020	Aufstellungsbeschluss
25.03.2021	Planungsanzeige
08.12.2021 – 28.01.2022	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB nach § 4 (1) BauGB
07.12.2021	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB
15.03.2022	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
31.03.2022 – 02.05.2022	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB
16.03.2022 – 02.05.2022	Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB
30.05.2022	Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen nach § 3 (1) und § 3 (2) sowie § 4 (1) und § 4 (2) BauGB
30.05.2022	Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG	4
2. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE SOWIE DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	5
2.1 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 Abs. 1 BAUGB	5
2.2 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 Abs. 2 BAUGB	5
2.3 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 Abs. 1 BAUGB.....	6
2.4 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 Abs. 2 BAUGB	17
3. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	21
4. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES.....	24

1. Einleitung

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.

Dem Bebauungsplan Nr. 12 wird diese zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB beigelegt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung im Bebauungsplan Nr. 12 berücksichtigt wurden sowie über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange sowie der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Berücksichtigung der Umweltbelange sowie der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind den folgenden Abwägungstabellen zu den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu entnehmen.

2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen der Öffentlichkeit liegen nicht vor.

2.2 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen der Öffentlichkeit liegen nicht vor.

2.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
01	Innenministerium – Landesplanungsbehörde Schleswig-Holstein Stellungnahme vom 02.02.2022	
01.1	Zu dem Planungsvorhaben der Gemeinde Koldenbüttel wird auf der Grundlage der vorgelegten Planunterlagen aus landes- und regionalplanerischer Sicht wie folgt Stellung genommen: Die im Zuge einer solchen Bauleitplanung maßgeblichen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich insbesondere aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVOBl. Schl.-H. 2021 Seite 1409) – LEP-Fortschreibung 2021 – sowie dem Regionalplan für den Planungsraum V (Armsbl. Schl.-H. 2002 Seite 747) – RPI V. Darüber hinaus sind die Teilfortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 Kapitel 4.5.1 (Windenergie an Land) vom 06.10.2020 (LEP-Teilfortschreibung-VO, GVOBl. Schl.-H. Seite 739) – LEP Wind – sowie die Teilaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum I in Schleswig-Holstein Kapitel 5.8 (Windenergie an Land) vom 29.12.2020 (Regionalplan I-Teilaufstellung-VO, GVOBl. Schl.-H. Seite 1082) – RPI Wind – maßgeblich.	Kenntnisnahme.
01.2	Die Gemeinde Koldenbüttel nimmt keine zentralörtliche Funktion wahr. Ein Teilbereich der südlichen Ortslage der Gemeinde bildet zusammen mit dem Unterzentrum Friedrichstadt ein baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet, der Planungsbereich der hier in Rede stehenden Bauleitplanung liegt jedoch außerhalb dieses Bereiches. Insofern gilt der wohnbauliche Entwicklungsrahmen gemäß Kapitel 3.6.1 Ziffer 3 der LEP-Fortschreibung 2021. Bezogen auf den Stichtag 31.12.2020 weist die Gemeinden einen Bestand von 438 Wohneinheiten (WE) auf. Gemäß dem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen kann die Gemeinde im Zeitraum 2022 bis 2036 somit 44 WE umsetzen. Die hier zu erwartenden bis zu 30 WE fügen sich in den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen ein.	Berücksichtigung. Die Daten im Kap. 1.4 „Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen“ wurden an die Vorgaben der LEP-Fortschreibung 2021 angepasst.
01.3	Hinsichtlich des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (Kapitel 3.9 Ziffer 4 der LEP-Fortschreibung 2021) hat sich die Gemeinde mit den Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich auseinandergesetzt. Im Ergebnis erwartet die Gemeinde kurz- bzw. mittelfristig die Umsetzung von nur einer WE. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme. Die Gemeinde wird fortlaufend die Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich überprüfen.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
01.4	Insofern stehen zwar Ziele der Raumordnung dem Planvorhaben der Gemeinde nicht entgegen, gleichwohl wird auf Kapitel 3.9 Ziffer 2 der LEP-Fortschreibung 2021 verwiesen. Demnach sollen neue Bauflächen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang gebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden. Die in Aussicht genommene Fläche hingegen führt zu einer fingerartigen Entwicklung in den Außenbereich hinein. Die Gemeinde hat sich jedoch mit alternativen Entwicklungsflächen auseinandergesetzt. Von den sechs untersuchten Flächen hat die Gemeinde fünf aufgrund von Lärmimmissionen (Bahnstrecke, Bundesstraße), wegen fehlender Verfügbarkeit oder des Baugrunds ausgeschlossen. Im Ergebnis bewertet sie die in Aussicht genommene Fläche als geeignetste. Die Bewertung wird zur Kenntnis genommen, der Gemeinde wird aber nahegelegt zu prüfen, ob eine zukünftige Siedlungsentwicklung im Süden der Ortslage umsetzbar ist.	Kenntnisnahme. Die Gemeinde hat ein großes Interesse an einer Siedlungsentwicklung im Süden der Ortslage und wird diese Option bei einer Verfügbarkeit der Flächen weiterverfolgen.
01.5	Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift eine planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.	Kenntnisnahme.
02	Aus Sicht des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, werden ergänzend folgende Hinweise gegeben:	
02.1	Aus ortsplannerischer Sicht erscheint die Potentialfläche A2 im Sinne einer arrondierenden, kompakten und abrundenden Siedlungsentwicklung südlich der Ortslage auch insbesondere vor dem Hintergrund der festgestellten Schallimmissionen am Standort A1 vorzugswürdig. Im Rahmen der Alternativenprüfung wurde die unbebaute Fläche nördlich der Straße „Mühlenfenne“ und nördlich des Großen Sietzuges, östlich der „Dorfstraße“ und südlich der Straße „Kehrwedder“ bislang nicht untersucht und auch nicht als Potentialfläche identifiziert. Zum Entwicklungspotential dieser Fläche sollten ergänzende Ausführungen in die Begründung aufgenommen werden. Soweit an der Fläche A1 festgehalten wird, ist die Standortentscheidung vor diesem Hintergrund und anhand städtebaulicher Kriterien noch fundierter zu begründen.	Berücksichtigung. Die unbebaute Fläche nördlich der Straße „Mühlenfenne“ und nördlich des Großen Sietzuges, östlich der „Dorfstraße“ und südlich der Straße „Kehrwedder“ wurde im Kap. 4.5.5 der Begründung ergänzend untersucht. Die Entscheidung für den Standort A1 wurde im Kap. 4.5.5 der Begründung fundierter erläutert.
04	Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein Stellungnahme vom 20.12.2021	
04.1	Das ausgewiesene Gebiet liegt östlich der K 1, Abschnitt 010, an freier Strecke.	Kenntnisnahme.



Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
	Gegen den B-Plan Nr. 12 der Gemeinde Koldenbüttel bestehen von hier keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden: 1. Alle baulichen Veränderungen an der Kreisstraße 1 sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Flensburg, abzustimmen. Hierzu sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Ausführungspläne dem LBV-SH, Flensburg, zur Genehmigung vorzulegen. Außerdem dürfen für den Straßenbaulastträger der Kreisstraße keine zusätzlichen Kosten entstehen.	Die Abstimmung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.
04.2	2. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu den freien Strecken des überörtlichen Verkehrs nicht angelegt werden.	Kenntnisnahme.
04.3	3. Es wird davon ausgegangen, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der K 1 berücksichtigt wird und die Bebauung ausreichend vor Immissionen geschützt ist.	Kenntnisnahme. Die Verkehrsmenge auf der K 1 und der Schutz der geplanten Bebauung vor dem Verkehrslärm wurde in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.
05	Archäologisches Landesamt, Schleswig-Holstein Stellungnahme vom 09.12.2021	
05.1	wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu. Der überplante Bereich befindet sich jedoch teilweise in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Kulturdenkmälern zu rechnen. Wir verweisen deshalb ausdrücklich auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich anzuzeigen oder über die Gemeinde der oberen Denkmalbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.	Kenntnisnahme. Die Hinweise sind bereits im Kap. 3.5 „Denkmalschutz“ der Begründung zum B-Plan enthalten.



Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
07	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume – Untere Forstbehörde Stellungnahme vom 09.12.2021	
07.1	seitens der unteren Forstbehörde bestehen keine Bedenken zu den o.a. Planungen. Die westlich gelegene Waldfläche ist über 30m von den Bauvorhaben entfernt.	Kenntnisnahme.
08	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume – Technischer Umweltschutz Stellungnahme vom 22.12.2021	
08.1	gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen von hier aus der Sicht des Immissionsschutzes im Rahmen der hiesigen Zuständigkeiten keine Bedenken, wenn die Festsetzungen aus dem Schallgutachten (8) übernommen werden.	Kenntnisnahme. Die Festsetzungsvorschläge aus dem Gutachten wurden in den Text (Teil B) übernommen.
10	Kreis Nordfriesland Stellungnahme vom 24.01.2022	
	Zusammenfassend für die von mir zu vertretenden öffentlichen Belange und die beteiligten Abteilungen meines Hauses nehme ich zu dem Entwurf wie folgt Stellung:	
10.1	Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wird hinsichtlich der oben genannten Planung folgende Stellungnahme abgegeben: Naturschutzfachliche Untersuchungen über den nach § 1a Baugesetzbuch gängigen Ermittlungen und Bewertungen der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) und den hier genannten Anregungen werden nicht für erforderlich gehalten.	Kenntnisnahme.
10.2	Bereits zum jetzigen Planungsstand erlaube ich mir den Hinweis, dass der Saxfährer Sielzug in der landesweiten Biotopkartierung als gesetzlich geschütztes Biotop erfasst wurde und dies nachrichtlich im Text Teil des Bebauungsplans darzustellen ist.	Berücksichtigung. Der Saxfährer Sielzug wurde als geschütztes Biotop nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich übernommen.
10.3	Stellungnahme der unteren Wasserbehörde: Hinweis: Die Ausgestaltung der Retentionsfläche und der dazugehörigen Furt am Saxfährer Sielzug ist im Zuge der Entwässerungsplanung mit dem Sietverband Saxfähre über den Deich- und Hauptsietverband Eiderstedt und mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.	Kenntnisnahme.
10.4	Stellungnahme vom FD Bauen und Planen: Planung: In Punkt 2.3 der Begründung heißt es „Für den gesamten Plangeltungsbereich gilt die offene Bauweise. Im Teilgebiet WA 1 wird im Hinblick auf Mehrfamilienhäuser	Kenntnisnahme.



Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
	<i>keine Haustypen vorgegeben, während im Teilgebiet WA 2 nur Einzelhausbebauung zulässig ist.</i> Ich weise beratend darauf hin, dass es sich bei Mehrfamilienhäusern in der Regel um Einzelhäuser gem. § 22 (2) BauNVO handelt, also um freistehende Gebäude auf einem Grundstück. Falls hier gemeint sein sollte, dass im Teilgebiet WA 2 nur „klassische Einfamilienhäuser“ entstehen sollen, so sei darauf hingewiesen, dass sich dieser Haustyp über eine Festsetzung der Bauweise allein nicht herbeiregeln lässt.	Der Gemeinde ist bewußt, dass das klassische Einfamilienhaus durch die Festsetzung der Bauweise nicht festsetzbar ist. Dieser Gebäudetyp wird jedoch aufgrund der örtlichen Nachfrage angestrebt.
10.5	Die Begründung für die Zulässigkeit von fast nur Einzelhäusern lautet, dass dieses der umgebenden Bebauung entspreche. Das stimmt natürlich, aber ich möchte anregen in der Abwägung zu berücksichtigen, dass es auch andere Bedarfe geben kann, denen in der Gemeinde ebenfalls ein Platz eingeräumt werden sollte. So können auch kompakte einfamilienhausähnliche Gebäudetypologien, wie etwa Reihenhäuser oder Doppelhaushälften, auf kleinen Grundstücksflächen für bestimmte Nachfragegruppen interessant sein und insbesondere Reihenhäuser auch als Mietobjekte nachgefragt werden. Aufgrund der prognostizierten demographischen Entwicklung ist davon auszugehen, dass zukünftig insbesondere zentral gelegene, gut erschlossene, altersgerechte Wohnungen mit kurzen Wegen zu öffentlichen und privaten Versorgungsdienstleistern nachgefragt werden. Alles in allem ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach klassischen Einfamilienhausgrundstücken mittelfristig deutlich zurückgehen wird.	Kenntnisnahme. Die Gemeinde beschäftigt sich zunehmend mit der sich ändernden Nachfrage nach kompakteren Gebäudetypen. Daher werden diese zum einen im Teilgebiet WA 1 durch entsprechende Festsetzungen angestrebt und im Teilgebiet WA 2 zumindest nicht ausgeschlossen.
10.6	In der Begründung unter Punkt 2.2. genannte „Gebäudegrundflächen zwischen 180 qm und 240 qm“, bei einer Größenordnung von 750 qm bis über 1.000 qm Grundstücksfläche“ plus ausgebautem Dachgeschoss wäre – sofern es sich um klassische Einfamilienhäuser handelte – deutlich überdimensioniert und mit dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kaum zu vereinen.	Kenntnisnahme. Die Gemeinde geht davon aus, dass diese Größenordnungen noch der aktuellen Nachfrage entsprechen. Wie schon erwähnt, wird die weitere Entwicklung aufmerksam beobachtet. Sollte sich die Nachfrage ändern, kann darauf durch geänderte Grundstückszuschnitte reagiert werden.
10.7	Brandschutz: Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Koldenbüttel entsprechend den hier vorliegenden Planunterlagen. Folgende Punkte sind jedoch bei der Planung zu berücksichtigen: Zum Pkt. 2.4 Verkehrsflächen: 1. Bei der Planung der Erschließungsstraße des Wohngebietes ist zu berücksichtigen, dass - zu der am Sackgassenende angeordneten Wendfläche - auch im Verlauf der Erschließungsstraße ausreichende Bewegungsflächen im öffentlichen	Kenntnisnahme. Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.



Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
	Straßenraum für die Feuerwehr zur Entwicklung von wirksamen Lösch- und Rettungseinsätzen zur Verfügung stehen. Dies ist insbesondere bei der Überplanung der an die Fahrbahn angrenzenden Bankettstreifen zu berücksichtigen, die laut Begründung zum B-Plan auch als Parkplatzfläche und Pflanzbeete genutzt werden sollen. Bei der Planung sind die Vorgaben der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sowie der DIN 14090 zu beachten. Hiernach müssen Bewegungsf lächen 7 m breit und 12 m lang sein.	
10.8	2. Die im vorliegenden B-Plan mit „8 m“ vermasste Fahrbahnbreite der Erschließungsstraße ist nicht übereinstimmend mit der in der Begründung zum B-Plan im Abschnitt 2.4 stehenden Maßangabe. Hier ist eine korrigierende Anpassung vorzunehmen.	Berücksichtigung. Die Maßangabe im Kap. 2.4 „Verkehrsflächen“ der Begründung wurde an die Angabe in der Planzeichnung angepasst.
10.9	Stellungnahme der Verkehrsabteilung: Inwieweit eine Ausweisung der festgesetzten Straßenteile als verkehrsberuhigter Bereich möglich sind, werde ich nach Fertigstellung im Rahmen einer Verkehrsschau entscheiden. Ich möchte bereits an dieser Stelle darauf hinweisen, dass eine Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich nur möglich ist, wenn die Erschließungsstraße sich vom Ausbauzustand her deutlich von anderen asphaltierten Straßen unterscheidet und dem Kraftfahrer der Eindruck vermittelt wird, dass die Aufenthalt Funktion in diesem Bereich überwiegt und dem Fahrzeugverkehr nur untergeordnete Bedeutung zukommt. Weiterhin ist durch die bauliche Gestaltung darauf hinzuwirken, dass lediglich Schrittgeschwindigkeit in diesem Bereich gefahren werden kann.	Kenntnisnahme. Diese Verkehrsflächen werden nur von Fahrzeugen, die für Unterhaltungsarbeiten an den Stielzügen eingesetzt werden, und der zwei anliegenden Grundstücke befahren. Dementsprechend werden diese Flächen ausgebaut.
10.10	Von den anderen beteiligten Abteilungen meines Hauses wurden keine Anregungen gemacht. Eine Kopie meiner Stellungnahme werde ich an das Innenministerium in Kiel zur Kenntnisnahme senden.	Kenntnisnahme.
11	Amt Nordsee-Treene für die Gemeinden Schwabstedt, Südermarsch, Friedrichstadt und Witzwort Stellungnahme vom 10.01.2022	
11.1	die Gemeinden Schwabstedt, Südermarsch, Friedrichstadt und Witzwort haben die o.g. Planungen der Gemeinde Koldenbüttel zur Kenntnis genommen. Hinweise oder Bedenken werden nicht geäußert.	Kenntnisnahme.
13	Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein Stellungnahme vom 17.01.2022	
13.1	Aus unserer Sicht bestehen zu der o.a. Bauleitplanung keine Bedenken bzw. Änderungs wünsche.	Kenntnisnahme.

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
14	IHK Flensburg Stellungnahme vom 21.01.2022	
14.1	Wir haben die Unterlagen geprüft: Zum oben genannten Bebauungsplan gibt es unsererseits keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
15	Handwerkskammer Flensburg Stellungnahme vom 27.12.2021	
15.1	wir haben die Pläne eingesehen. Anregungen und Bedenken werden nicht vorgebracht.	Kenntnisnahme.
17	Deutsche Telekom GmbH Stellungnahme vom 15.12.2021	
17.1	Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken, weitere folgende Hinweise bitten wir aber zu beachten: Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen, • dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur => 50 MB zu ermöglichen, • dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, • dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird, • dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,	Kenntnisnahme. Sofern sich die Telekom für den Ausbau entscheidet, werden die Hinweise im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Telekom wird gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.



Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
	• dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden: Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 11, Planungsanzeigen, Fackenburg Allee 31b, 23554 Lübeck Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung: T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de Bei Planungsänderungen bitten wir darum, uns erneut zu beteiligen.	
21	Deich- und Hauptsielverband Eiderstedt Stellungnahme vom 13.01.2022	
21.1	der o. g. Bebauungsplan liegt im Sielverbandsgebiet Saxfähre welcher über das Schöpfwerk Saxfähre in das vorgelagerte Speicherbecken und dann in freier Vorflut in die Tideeider entwässert. Unter Punkt 3.2.2 in der Begründung „Konzeption der Regenwasserbeseitigung“ wird beschrieben, dass eine ungedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser hydraulisch schädlos wäre. Hier ist von unserer Seite zu ergänzen, dass es bei widrigen Niederschlagsereignissen durchaus zu einem Rückstau im gesamten Gewässersystem kommen kann.	Berücksichtigung. Der genannte Hinweis zum Kap. 3.2.2 der Begründung wurde ergänzt.
21.2	Unter Punkt 3.2.4 wird der Ausbau der Furt an der geplanten Retentionsfläche beschrieben. Rasengittersteine in dieser Höhenlage zu gründen ist durchaus schwierig. Hier sollten, wenn gewünscht, noch Gespräche stattfinden.	Berücksichtigung. Die Formulierung im Kap. 3.2.4 wurde geändert. Demnach wird die Frage der Oberflächenbefestigung in Abstimmung mit dem DHSV im Rahmen der Erschließungsplanung geklärt.
21.3	Wünschenswert aus unserer Sicht wäre eine „Furt“ zur K 1 „Norddeich“, um dem Gerät für die zukünftige Gewässerunterhaltung eine durchgängige Fahrt und somit Unterhaltung zu ermöglichen. Aus Sicht des Verbandes gibt es keine weiteren Einwände.	Nichtberücksichtigung. Einer Furt an der K 1 „Norddeich“, d.h. einer zusätzlichen Zufahrt an der Kreisstraße würde der LBV nicht zustimmen.
24	Deutsche Bahn AG - Immobilien Stellungnahme vom 17.01.2022	
24.1	die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Be-	Kenntnisnahme. Die genannten Belange werden durch das Planungsvorhaben nicht beeinträchtigt.



Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
	dingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftspflege und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestelldresse zu erwerben: DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik – Kundenservice, Tel. 0721 / 938-5965, Fax 069 / 265-57986, dzd-bestellservice@deutschebahn.com Bei der Erstellung von Retentionsflächen ist zu beachten, dass die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) nicht beeinträchtigt werden dürfen. Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein. Ein Zugang zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen. Die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung (LBO) sowie sonstige baurechtliche und nach-barrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.	
24.2	Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich vorgenannter Einwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen, die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.	Kenntnisnahme. Die Gemeinde ist sich darüber bewusst, dass mögliche Emissionskonflikte durch die gemeindliche Bauleitplanung aufgelöst werden. Daher hat die Gemeinde ein Schallgutachten in Auftrag gegeben. Im Ergebnis wurden im B-Plan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die nicht zu Lasten der Bahn gehen.



Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
24.3	Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren gem. § 4 (2). Für eine Beteiligung in digitaler Form unter folgendem Funktionspostfach wären wir Ihnen sehr dankbar: DB.DBImm.NL.HMB.Postfach@deutschebahn.com.	Kenntnisnahme.
25	Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDbw) Stellungnahme vom 08.12.2021	
25.1	durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Eine weitere Beteiligung des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr ist nicht notwendig.	Kenntnisnahme.
29	AG 29 Stellungnahme vom 27.01.2022	
29.1	Die in der AG-29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände nehmen wie folgt Stellung: In den Unterlagen wird das Plangebiet wie folgt beschrieben: <i>„Es liegt in einem Höhenbereich von 0-1 m ü. NHN in einem Gebiet mit einer sehr geringen Bodenversickerungsfähigkeit und zwei angrenzenden Seelügen, die der Entwässerung sehr großer landwirtschaftlicher Flächen in der weiteren Umgebung dienen. Somit liegt das Plangebiet grundsätzlich in einem Bereich, in dem es zu Überschwemmungen kommen kann.“</i> Die AG-29 steht dem Vorhaben kritisch gegenüber. Der Grundwasserspiegel ist hoch und schon jetzt ist bei jahreszeitlich bedingten hohen Grundwasserständen eine Versickerung bzw. Verrieselung von Oberflächenwasser nur äußerst eingeschränkt möglich, obwohl das Gebiet von Entwässerungsgräben durchzogen ist. In der Zukunft muss aufgrund des Klimawandels vermehrt mit Starkregenereignissen gerechnet werden. Die AG-29 hält es für äußerst fragwürdig, in einem derart „nassen“ Gebiet ein Baugebiet auszuweisen.	Kenntnisnahme. Die Baugrundverhältnisse sind durchaus nicht optimal. Daher hat die Gemeinde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Baugrunduntersuchung und ein Wasserwirtschaftliches Konzept erstellen lassen. Im Ergebnis wird eine Retentionsfläche im nördlichen Bereich geschaffen, damit die Entwässerung des Baugebiets trotz der widrigen Umstände gesichert ist und die Beeinträchtigung des Wasserhaushalts so gering wie möglich ist.
29.2	Vor diesem Hintergrund ist völlig unverständlich, dass im Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 folgende Festsetzung erfolgt: <i>„Auf den Baugrundstücken ist auf den nicht bebauten bzw. versiegelten Flächen eine Befestigung mit loser Materialschüttung (z.B. Steingärten, Schotter, Kies, Split) bis max. 3% der gesamten Baugrundstücksfläche zulässig.“</i> (Punkt 7.10). Nach § 8 Absatz 1 Satz 1 der Landesbauordnung (LBO) sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen. Sie sind zu	Nichtberücksichtigung. Die Gemeinde hat sich für den Wortlaut der Festsetzung Nr. 7.10 entschieden, um die Anlage von Kies- oder Schottergärten bzw. von Kunstrasen aus den in der Stellungnahme genannten Gründen auf max. 3% der gesamten Baugrundstücksfläche zu beschränken. Ein vollständiger Ausschluss dieser Oberflächenbefestigung würde aus



Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
	begrünen oder zu bepflanzen. Die AG-29 vertritt die Auffassung, dass das Anlegen von sog. Schotter- oder Kiesgärten ausdrücklich zu untersagen ist. Gleiches gilt für die Verlegung von Kunstrasen. Um dieses Verbot umzusetzen, ist vorstehend zitierte Festsetzung zu streichen und wie folgt zu ersetzen: Festsetzung „Die Anlage von Kies-, Schotter- oder Steingärten ist allgemein unzulässig. Ebenfalls unzulässig ist die Verlegung von Kunstrasen. Vorgärten sind als Grünflächen anzulegen und nicht überbaute Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen.“ Begründung: Es gibt in Schleswig-Holstein kein generelles Verbot von Schottergärten. Nach § 8 Absatz 1 Satz 1 der Landesbauordnung (LBO) kann die Anlage von Schottergärten zwar als „regelmäßig unzulässig“ betrachtet werden, dies kommt jedoch keinem generellen Verbot gleich. Gemäß § 8 Absatz 1 Satz 2 LBO obliegt es der Gemeinde, die Gestaltung der Grünflächen durch örtliche Bauvorschriften zu bestimmen. Hierbei bietet sich an, in einem Bebauungsplan die Grünflächengestaltung im Rahmen einer entsprechenden Festsetzung zu bestimmen. Um die Eignung der nicht überbauten Flächen in dem Wohngebiet weiterhin als Teilhabitate für Flora und Fauna aufrecht zu erhalten, ist die Anlage von sog. Schottergärten zu untersagen. Auch unter anderen Gesichtspunkten ist der aktuelle Trend zu dieser „Gartengestaltung“ sehr kritisch zu sehen. Zum einen ergeben sich negative kleinklimatische Wirkungen dadurch, dass sich Schottergärten im Sommer stärker als naturnahe Gärten aufheizen („Hitzeinseln“) und die in den Steinen gespeicherte Wärme in der Nacht wieder abgeben und nicht nur der Abkühlung entgegenwirken, sondern einen zusätzlichen Temperaturanstieg fördern. Weiterhin führt die Steinabdeckung zu einer gestörten Bodenfunktion und einem gestörten Wasserhaushalt, im Besonderen wenn wasserundurchlässige Folien unter den Steinen verlegt sind. Solche Flächen kommen einem stark versiegeltem Boden nahe. In mit wasserundurchlässigen Folien gestalteten Schottergärten kann nicht nur der Niederschlag in diesem Bereich nicht mehr im Boden versickern, um dem Grundwasser zugeführt zu werden, Starkregenereignisse können hier schnell zu Überschwemmungen führen. Auch die Gestaltung mit wasserundurchlässiger Folie ist problematisch, da diese Fläche für Tiere (vor allem Insekten), die darauf angewiesen sind sich in den Boden zu vergraben (Überwinterung etc.) faktisch als versiegelter Boden gelten. Alle genannten Ablehnungsgründe gelten auch für die Verlegung von Kunstrasen. Auch diese Form der Gartengestaltung ist zu untersagen. Zusätzlich bieten begrünte und beplanzte (Vor)gärten (im Gegensatz zu vegetationsfreien bzw. -armen Schotter- oder Kiesgärten) für die heimische Fauna Lebens- und Fortpflanzungsraum sowie Nahrungshabitate und können somit im gewissen Maße zum Erhalt der Artenvielfalt beitragen.	Sicht der Gemeinde einen zu hohen Eingriff in die Grundstückseseigen-tümer darstellen.



Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
	Schließlich widersprechen die Kies- bzw. Schottergärten einem ästhetisch ansprechenden Ortsbild. Die AG-29 behält sich vor, im weiteren Verfahren umfassend vorzutragen.	

2.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
01	Innenministerium – Landesplanungsbehörde Schleswig-Holstein Stellungnahme vom 23.03.2022	
01.1	hinsichtlich Ihrer untenstehenden Mail teile ich Ihnen Folgendes mit: Die geänderten Aussagen zum wohnbaulichen Entwicklungsrahmen sowie die überarbeitete Alternativenprüfung werden zur Kenntnis genommen. Im Hinblick auf die Alternativenprüfung und die nunmehr ebenfalls in die abwägende Gesamtbetrachtung eingestellte Potentialfläche A5 (gem. Übersichtsplan in Kap. 4.5.5) wird darauf hingewiesen, dass die Ausführungen im Fließtext der Begründung und zum Teil auch im entsprechenden Steckbrief ausgehend von der Nummerierung im Übersichtsplan inhaltlich nicht zueinander passen. Diesbezüglich ist die Alternativenprüfung zu überarbeiten.	Berücksichtigung. Die Alternativenprüfung im Kap. 4.5.5 der Begründung zum B-Plan wurde entsprechend des Hinweises überarbeitet.
01.2	Auf die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes / des Bebauungsplanes Nr. 5 abgegebenen Stellungnahme vom 02. Februar 2022 (Az. IV 624 - 88690/2021) wird hinsichtlich der raumordnerischen Aussagen verwiesen.	Kenntnisnahme. Es wird auf die Abwägung im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB, siehe Abschnitt B verwiesen
04	Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein Stellungnahme vom 05.04.2022	
04.1	Gegen den B-Plan Nr. 12 der Gemeinde Koldenbüttel bestehen von hier keine Bedenken, wenn die Stellungnahme zur Beteiligung der TöB vom 20.12.2021 Az.: 555.811 des LBVSH, Standort Flensburg weiterhin vollinhaltlich berücksichtigt wird.	Kenntnisnahme. Es wird auf die Abwägung im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB, siehe Abschnitt B, verwiesen.



Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
05	Archäologisches Landesamt, Schleswig-Holstein Stellungnahme vom 16.03.2022	
05.1	die Belange des archäologischen Denkmalschutzes werden in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Koldenbüttel korrekt berücksichtigt. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.	Kenntnisnahme.
10	Kreis Nordfriesland Stellungnahme vom 14.04.2022	
	Zusammenfassend für die von mir zu vertretenden öffentlichen Belange und die beteiligten Abteilungen meines Hauses nehme ich zu dem Entwurf wie folgt Stellung:	
10.1	Von Seiten des FD Klimaschutz und nachhaltige Raumentwicklung, Planung wird hinsichtlich der oben genannten Planung folgende Stellungnahme abgegeben: Zu Punkt 2.3 der Begründung: Ich weise nochmals beratend darauf hin, dass Mehrfamilienhäuser, die in offener Bauweise errichtet werden, auch Einzelhäuser sind.	Berücksichtigung. Die Formulierung im Kap. 2.3 der Begründung wurde entsprechend des Hinweises geändert.
10.2	In der mitgelieferten Abwägung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wird mein Einwand, dass Einfamilienhäuser mit Gebäudegrundflächen von bis zu 240 m² auf bis zu 1000 m² großen Grundstücken vor dem Hintergrund des gebotenen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden deutlich überdimensioniert erscheinen, damit abgewogen, dass „diese Größenordnungen noch der aktuellen Nachfrage entsprechen“. Ich möchte dazu auf folgendes hinweisen: In der Abwägung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§1 (7) BauGB). Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden ist eine Vorschrift zum Umweltschutz gem. § 1a BauGB, der Rechnung getragen werden muss. Zudem haben alle Festsetzungen im Bebauungsplan gem. § 9 (1) BauGB aus städtebaulichen Gründen zu erfolgen. Das Argument, dass möglichst große Häuser und Grundstücke nachgefragt werden, wird all dem nicht gerecht.	Kenntnisnahme. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass sie den Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht gegenüber anderen öffentlichen und privaten Belangen abgewogen hat. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Aus dieser Formulierung wird deutlich, dass dieser Belang keinen Vorrang gegenüber anderen Belangen besitzt. Abgesehen davon ist bei dieser Abwägung zu berücksichtigen, dass die überplante Fläche bisher als Ackerfläche intensiv bewirtschaftet wurde, so dass auch unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und eingriffsminimierenden Maßnahmen die Fläche künftig schonender genutzt wird.
10.3	Von den anderen beteiligten Abteilungen meines Hauses wurden keine Anregungen gemacht. Eine Kopie meiner Stellungnahme werde ich an das Innenministerium in Kiel zur Kenntnisnahme senden.	Kenntnisnahme.



Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
11	Amt Nordsee-Treene für die Gemeinden Schwabstedt, Südermarsch, Friedrichstadt und Witzwort Stellungnahme vom 13.04.2022	
11.1	die Nachbargemeinden Friedrichstadt, Schwabstedt, Seeth, Südermarsch und Witzwort haben die o.g. Planung der Gemeinde Koldenbüttel zur Kenntnis genommen. Hinweise oder Bedenken werden nicht geäußert.	Kenntnisnahme.
17	Deutsche Telekom GmbH Stellungnahme vom 21.03.2022	
17.1	Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken. Nach derzeitigem Stand wird der B-Plan von der Telekom mit FTTH versorgt.	Kenntnisnahme.
18	Schleswig-Holstein Netz AG Stellungnahme vom 05.05.2022	
18.1	gegen den Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Koldenbüttel bestehen unsererseits keine Bedenken. Im Geltungsbereich des B-Plans befinden sich keine Versorgungsleitungen und Anlagen der Schleswig-Holstein Netz AG. Die für die Energieversorgung erforderlichen Leitungen und Anlagen im Bereich der künftigen Baufläche, werden wir im Zuge der Erschließung legen bzw. erstellen. Um einen reibungslosen Ablauf bei Umsetzung der Maßnahme zu gewährleisten, ist es wichtig, dass Sie die LV Positionen zur Verlegung der Versorgungsleitungen als Titel in der Ausschreibung zur Erschließung dieses B-Planes berücksichtigen. Bitte wenden Sie sich diesbezüglich an das Netzcenter Friedrichstadt, Tel.04881/93620-9245. Wir stellen Ihnen dann gerne ein entsprechendes Mengengerüst zur Verfügung.	Kenntnisnahme. Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.



Nr.	Stellungnahme	Abwägung und Beschluss
29	AG 29 Stellungnahme vom 02.05.2022	
29.1	Die in der AG-29 zusammengefassten Naturschutzverbände stimmen der hier in Rede stehenden Planung nicht zu. Klimaschutz, Artenschutz und Naturschutz stellen ein hohes Maß des öffentlichen Interesses der Allgemeinheit dar. Es ist für die AG-29 daher unverständlich, dass die Gemeinde auch weiterhin auf die Anlagemöglichkeit von Steingärten beharrt. Die Begründung, „Ein vollständiger Ausschluss dieser Oberflächenbefestigung würde aus Sicht der Gemeinde einen zu hohen Eingriff in die Privatrechte der Grundstückseigentümer darstellen.“, trägt nicht und wird von der AG-29 vollumfänglich zurückgewiesen. Ein Verbot dieser „Vorgartengestaltung“ ist in Schleswig-Holstein inzwischen gängige Praxis. Die AG-29 appelliert erneut an das Verantwortungsbewusstsein der Gemeinde und fordert in diesem Punkt ein Umdenken.	Nichtberücksichtigung. Die Gemeinde hält an Ihrer Argumentation zur Beschränkung der sogenannten Steingärten auf max. 3% der Gesamtbaugrundstückfläche fest.

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Siedlungsbereich der Gemeinde Koldenbüttel erstreckt sich nördlich der Bundesstraße 202 entlang des Saxfährer 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 naturschutzfachlicher Sicht keine Siedlungserweiterungen nach Westen und südlich der B 202 stattfinden.

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.

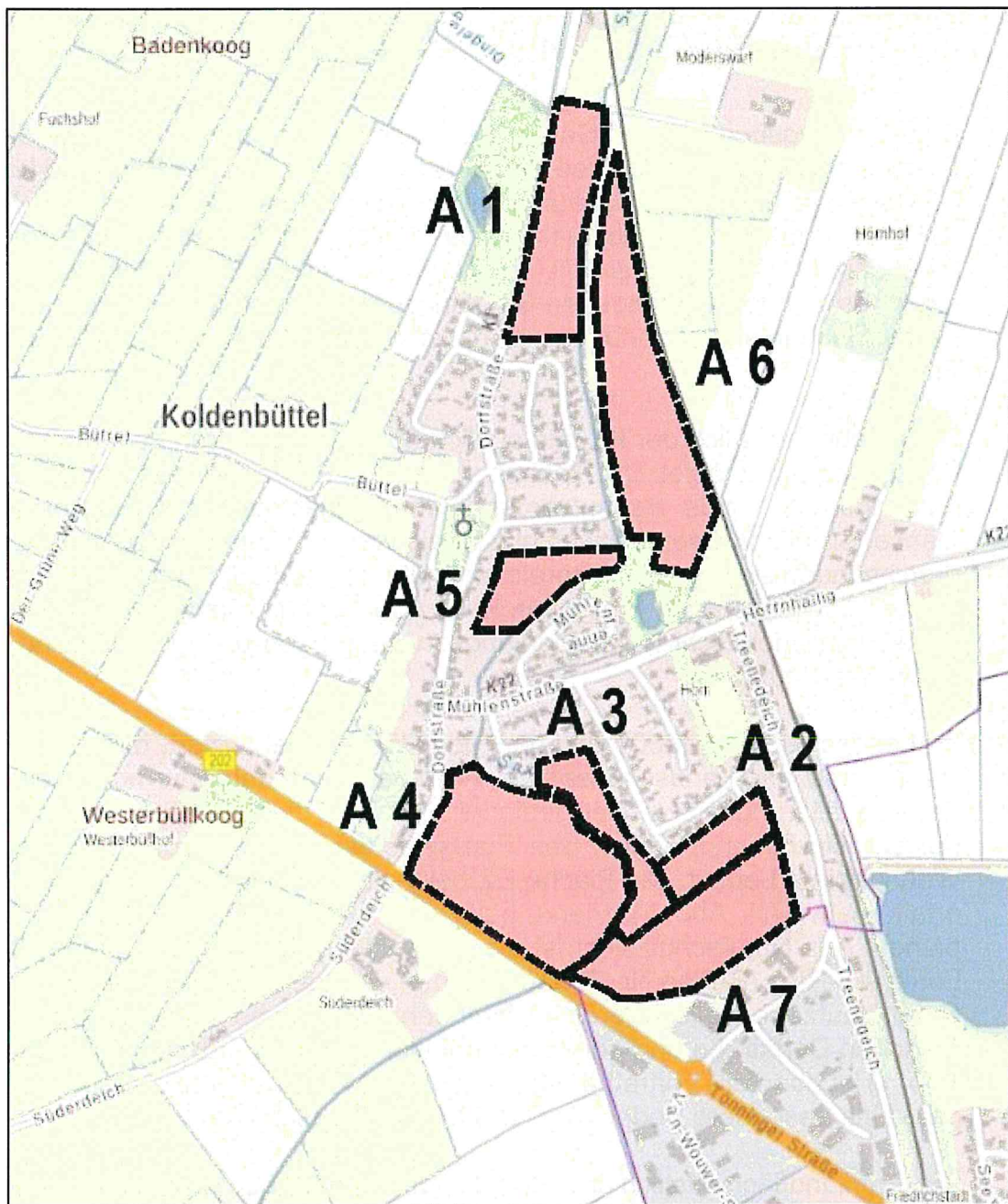


Abb. 1: Übersicht der Standortalternativen
(Quelle: DigitalerAtlasNord, © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG)

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 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. Nach dieser 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 Gesamtimmissionsbelastung 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 Dingelsbüllsiegelzug 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. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Gemeinde Koldenbüttel plant aufgrund der hohen Nachfrage die Ausweisung eines neuen Baugebietes am nördlichen Rand der Ortslage. Das Plangebiet hat eine Größe von 4,1 ha. Geplant ist allgemeines Wohngebiet (WA) auf einer Fläche von ca. 2,1 ha. Darüber hinaus sind im Norden eine Retentionsfläche sowie eine Ausgleichsfläche geplant. Zur Unterhaltung der Sielzüge im Plangebiet werden Räumstreifen festgesetzt.

Mit der Umsetzung der Planung werden sich in erster Linie Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die entstehenden Versiegelungen ergeben. Insgesamt wird eine Fläche von 11.565 m² versiegelt. Dadurch geht intensiv genutztes Ackerland verloren. Das Wohngebiet wird durch Hecken und Baumpflanzungen zum Schutz des Landschaftsbildes eingegrünt. Gehölze und Wasserflächen werden nicht beeinträchtigt. Zum Schutz vor Lärmimmissionen werden an den Wohngebäuden passive Lärmschutzmaßnahmen festgelegt.

Als Ausgleich für die Eingriffe werden im Plangebiet min. 28 einheimische Laubbäume/Obstbäume entlang der Straßen und auf den Baugrundstücken gepflanzt. Die öffentliche Grünfläche – Raumstreifen wird naturnah unterhalten. Die Retentionsfläche wird naturnah angelegt. Ausgleichs- und Retentionsfläche werden der natürlichen Entwicklung (Sukzession) überlassen.

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

Durch die geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ergeben abschließend keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter.

Mildstedt, den 15.08.2024

