

# B Plan Nr. 7

## Gemeinde Koldenbüttel, Kreis Nordfriesland

### Begründung

#### 1. Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Koldenbüttel umfaßt ca.4,2 ha. Das Gebiet befindet sich westlich der Bahnlinie Hamburg/Sylt, östlich der Dorfstr. (K 1) und nördlich der Bebauung an der Straße Kehrwedder. Im Osten tangiert der große Sielzug das Baugebiet. Südlich, nördlich und westlich wird das Plangebiet durch Gräben begrenzt. Die Flächen werden derzeit noch landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

#### 2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um den dringenden Bedarf der Gemeinde nach zusätzlichen Baugrundstücken zu decken. Die Flächen des ausgewiesenen Bebauungsplanes Nr. 5 sind nahezu vollständig bebaut. Der Gemeinde liegen Anträge von Koldenbütteler Bürgern für neue Grundstücke vor. Um das Abwandern dieser Bürger zu verhindern, soll das neue Wohnbaugebiet ausgewiesen werden. Daneben sollen fünf Grundstücke, die unmittelbar an die K 1 grenzen, als Mischgebiet ausgewiesen werden. Hierdurch soll dem örtlichen Handel und Gewerbe eine dörfliche Entwicklungsperspektive in Koldenbüttel gegeben werden.

#### 3. Rechtsgrundlage

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Zweck und Inhalt entsprechen dem § 8 und dem § 9 des Baugesetzbuches. Der Plan ist nach § 10 des Baugesetzbuches zu beschließen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Aufstellung eines Landschaftsplanes durchgeführt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Koldenbüttel befindet sich derzeit im Verfahren. Gegenüber der im Flächennutzungsplan getroffenen Aussage bezüglich der Mischgebietflächen soll eine geringfügige Erweiterung nach Norden vorgenommen werden, um eine einheitliche Festsetzung der Bereiche an der K 1 zu erreichen. Der beigegefügte grünordnerische Begleitplan ist Bestandteil dieser Begründung und wurde von der Gemeinde Koldenbüttel beauftragten Landschaftplaner erstellt, so daß eine Abstimmung mit der Landschaftsplanung gewährleistet ist.

#### 4. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Ortsnetz und ist gesichert. Für die Löschwasserversorgung sind in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr Hydranten zu setzen und zu beschildern. Die Abwasserversorgung erfolgt durch die zentrale Kläranlage der Stadt Friedrichstadt. Die Stromversorgung erfolgt durch die Schlesweg. Die Müllentsorgung erfolgt auf Kreisebene zur Deponie nach Ahrenshöft. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen, Gehwegen und wassergebundenen Wegen kann ohne Behandlung eingeleitet werden. Im Zuge der weiteren

Erschließungsplanung sollen alle Möglichkeiten der Abflußminimierung geprüft werden und entsprechend berücksichtigt werden.

## 5. Erschließung

Die Hupterschließung des Plangebietes erfolgt über die Dorfstr. (K1 gegenüber der Straße Achter de Kark, so dass hier eine Kreuzung entsteht) von Westen aus. Die Erschließung führt in Form einer Ringstraße in das Baugebiet hinein. Durch die Einplanung von Kurven und Krümmungen innerhalb dieser Ringstraße soll einerseits ein höherwertiger Straßenraum gebildet werden, andererseits soll hiermit ohne zusätzlichen größeren Aufwand eine Geschwindigkeitsdämpfung bewirkt werden. Weiterhin soll durch die Begrenzung des asphaltierten Bereiches der Straße auf das erforderliche Mindestmaß eine zusätzliche Geschwindigkeitsdämpfung bewirkt werden und der Anteil der versiegelten Flächen minimiert werden. Der Straßenraum soll so ausgebildet werden, daß eine Bankette mit einer Mindestbreite von 2 m entsteht, die den ruhenden Verkehr aufnehmen kann, so dass auf die Erstellung von zusätzlichen gesonderten Parkplätzen verzichtet werden kann. Im nördlichen Bereich des Plangebietes soll eine weitere Zuwegung zur K1 festgesetzt werden, die allerdings nur für den Fußgängerverkehr und als Notzufahrt genutzt werden kann. Durch die Erstellung von Pollern oder Schranken ist sicherzustellen, daß eine Nutzung mit Kfz. ausgeschlossen ist. Begleitend an der K 1 soll ein Geh- und Radweg ausgebildet werden. Die schon bestehende Grünfläche soll hier erhalten werden, so daß im nördlichen Bereich der Geh- und Radweg von der Straße ab verschwenkt werden muß. Nach Osten hin erhält das Plangebiet eine fußläufige Verbindung über den großen Sielzug hinweg, mit dem eine Verknüpfung mit dem Wanderwegnetz der Gemeinde Koldenbüttel geschaffen wird. Die Grundstücke aus dem Bereich des Mischgebietes, die nicht unmittelbar an der Erschließungsstraße des Baugebietes liegen, erhalten eine direkte Zufahrt von der K 1. Es muß allerdings sichergestellt werden, daß auf den Grundstücken eine ausreichend große Wendemöglichkeit geschaffen wird, damit nicht rückwärts von den Grundstücken zurück auf die K 1 herausgefahren werden muß.

## 6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Flächen anliegend an die K 1 werden in einer Grundstückstiefe als Mischgebiet festgesetzt. Die übrigen Flächen werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Beide Bereiche werden durch Grünstreifen voneinander getrennt. In Anpassung an die übrige Bebauung des Dorfes wird eine eingeschossige offene Bebauung festgesetzt. Gleichzeitig wird, wie in den vorigen Baugebieten, die Grundflächenzahl auf 0,2 festgesetzt. Zentral im Plangebiet wird ein Kinderspielplatz für Kleinkinder geschaffen.

## 7. Gestalterische Festsetzung

Auch für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 gilt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Koldenbüttel. Durch die von der Gemeinde erarbeiteten Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung soll ein harmonischeres dörfliches Gesamtbild auch in und mit diesem Neubaugebiet erreicht werden. Zusätzlich sind zu einigen Paragraphen Ergänzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden, die sich speziell auf diesen Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Koldenbüttel beziehen. So sind insbesondere die Dachfarben auf die Farben schwarz, grau, braun und rot reduziert worden, um hier extreme, das Gesamtbild störende Farbtöne auszuschließen. Desweiteren ist die Traufhöhe auf 3 m reduziert worden und sogenannte Nur-Dachhäuser wurden ausgeschlossen. Durch diese Satzung soll den Bauherren einerseits eine Planungshilfe gegeben werden, andererseits soll auch

eine Planungssicherheit bezüglich der Gestaltung der nachbarschaftlichen Gebäude geschaffen werden.

#### 8. Grün- und Wasserflächen

Der am westlichen Rand des Plangebietes vorhandene Gehölzstreifen bleibt erhalten. Die das Plangebiet umgrenzenden Gräben sollen ebenfalls erhalten werden. Innerörtlich werden zwei Gräben minderer Qualität verfüllt. Die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen werden östlich des Sielzugs geschaffen. Zur Abschirmung zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet ist ein Grünstreifen festgesetzt worden. Weiterhin sind Grünstreifen in Ost-Westrichtung zur Gliederung des Baugebiets geplant. Ebenfalls ist ein Grünstreifen am Rand des Plangebietes festgesetzt, der auch den Übergang zur freien Landschaft ausbilden soll. Innerhalb des Straßenraumes sind standortgerechte Laubholzhochstämme als Straßenbegleitgrün geplant und entsprechend festgesetzt. Östlich des großen Sielzug ist eine Feuchtwiese geplant. Nähere Angaben sind im anliegenden grünordnerischen Begleitplan getroffen.

#### 9. Erschließungskosten

Die anfallenden Erschließungskosten werden nach den bestehenden Gesetzen und Bestimmungen umgelegt.

#### 10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Gemeinde ist Eigentümerin der Flächen. Falls dennoch eine Umlegung erforderlich wird, wird sie gemäß § 45 BauGB ausgeführt.

#### 11. Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach § 8a BNatSchG

Für das Gebiet der Gemeinde Koldenbüttel befindet sich ein Landschaftsplan in Aufstellung. Der Aufsteller des Landschaftsplanes hat den anliegenden Grünordnungsbeitrag mit der Eingriffs- und Ausgleichsregelung für das Plangebiet erstellt und die Übereinstimmung mit der Zielsetzung des Landschaftsplanes bestätigt. Bei dem Minister für Natur und Umwelt wird beantragt, von der Forderung nach einem gültigen Landschaftsplan als Voraussetzung für den Bebauungsplan zu befreien. Nach § 8 BNatSchG ist die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes so gering wie möglich zu halten. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind soweit auszugleichen, wie diese zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Entsprechend des § 8 a BNatSchG in der Fassung vom 22.04.1993 soll die Eingriffs- und Ausgleichsregelung für das dargestellte Plangebiet entsprechend der anliegenden Planung durchgeführt werden.

Weitere Angaben siehe Grünordnungsbeitrag mit Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach § 8a BNatSchG. Dieser Grünordnungsbeitrag mit Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird Bestandteil der Begründung. Aussagen hieraus werden als entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Wolfgang Kuhl,  
den 16.7.1998



*Blauss*  
Bürgermeister