

Begründung
zur 2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 7

für das Gebiet:
westlich des Geschwister-Lorenzen-
Ringes und östlich der Straße Nord-
deich, Flurstück 2 / 8

Stand: Entwurf, 10.03.2020

Vorlage zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Stand des Verfahrens:

25.06.2015	Aufstellungsbeschluss, Verfahren gem. § 13a BauGB Planungsanzeige
Verzicht	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB nach § 4 (1) BauGB
Verzicht	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB Beteiligung der Behörden und TÖB nach § 4 (2) BauGB (Absendedatum) Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen nach § 3 (2) sowie § 4 (2) BauGB Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	4
2.	PLANUNGSERFORDERNIS	5
3.	RECHTLICHE GRUNDLAGE UND VERFAHREN.....	5
4.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	5
5.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
6.	FESTSETZUNGEN	6
6.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
6.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
6.3	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	7
6.4	VERKEHRSFLÄCHEN	8
6.5	SONSTIGE FESTSETZUNGEN.....	8
6.6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	9
7.	ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	9
8.	NATUR UND ARTENSCHUTZ.....	9
9.	SONSTIGE FACHLICHE BELANGE.....	10

Begründung

1. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Koldenbüttel hat in öffentlicher Sitzung am 25.06.2015 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, geltend für das Gebiet westlich des Geschwister-Lorenzen-Ringes und östlich der Straße Norddeich, Flurstück 2/8 gefasst.

Bei dieser Art von Planungsvorhaben ist eine Planungsanzeige bei der Landesplanungsbehörde im Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein gemäß § 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz nicht erforderlich.

Mit diesem Vorhaben der Innenentwicklung entstehen maximal zwei zusätzliche Wohnungen, so dass eine Betrachtung des örtlichen Wohnbedarfs entbehrlich ist.

Nach der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes von 2018 wurden die Vorgaben des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens aktualisiert. Danach steht der Gemeinde folgender, wohnbaulicher Entwicklungsrahmen zur Verfügung:

Wohnungsbestand am 31.12.2017	423 Wohneinheiten (WE)
<u>Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen bis 2030</u>	<u>42 WE</u>
Baufertigstellungen 2018	4 WE
Baufertigstellungen 2019 (Annahme gem. Baugenehmigungen 2018: 3 WE)	3 WE
<u>Baugrundstück (2. Änd. B-Plan 7)</u>	<u>2 WE</u>
Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen nach 2. Änd. B-Plan 7	33 WE

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2020, Informationen zum Gebäude und Wohnungsbestand, aktueller Stand dieser Statistik: 31.12.2018.

Mit 33 Wohneinheiten würde nach Realisierung des vorliegenden Planungsvorhabens ein ausreichendes Kontingent verbleiben, so dass die Vorgaben des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens eingehalten werden.

2. Planungserfordernis

Die Gemeinde Koldenbüttel hatte im Bebauungsplan Nr. 7, der Mitte 1999 rechtskräftig geworden ist, das aktuell geplante Baugrundstück als Spielplatz für Kleinkinder festgesetzt. Nach 20 Jahren ist kein Bedarf mehr für diesen Spielplatz zu erkennen. Mittlerweile ist im Gebiet Badenkoog westlich der Straße Norddeich ein neuer Spielplatz angelegt worden, der sehr gut frequentiert wird. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken hat sich die Gemeinde entschieden, die Fläche des Spielplatzes als Baugrundstück auszuweisen. Dazu ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 erforderlich.

3. Rechtliche Grundlage und Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung von September 2004, zuletzt geändert am 20.07.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 2017 und der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO-SH) in der Fassung von Januar 2009.

Mit der Umnutzung der Spielplatzfläche innerhalb des vorhandenen Wohngebietes handelt es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m², so dass die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt wird. Auf die frühzeitigen Beteiligungen wird verzichtet. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Gegenstand der Planung ist das Flurstück 2/8 der Flur 14 in der Gemarkung Koldenbüttel östlich der Straße Norddeich und westlich des Geschwister-Lorenzen-Ringes sowie die halbe Straßenbreite des Abschnitts vor dem Baugrundstück. Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 730 m².

5. Übergeordnete Planungen

Gemäß **Landesentwicklungsplan 2010** (LEP 2010) bzw. gemäß Entwurf zur Fortschreibung von 2018 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 westlich 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 Landesentwicklungsachse (B 5) und direkt an der Trasse 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.

In Karte 1 im **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I** von Januar 2020 liegt das Plangebiet am Rand eines Wiesenvogelbrutgebietes. Der Saxfähler Sielzug ist als Biotopverbundachse dargestellt. In der Karte 2 ist das Plangebiet als Teil eines Gebietes, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt und als Gebiet mit besonderer Erholungsfunktion dargestellt. Die Karte 3 enthält für das Plangebiet keine Darstellungen.

Im gemeinsamen **Flächennutzungsplan** von 1974 der Gemeinden Seeth, Drage, Koldenbüttel, Witzwort, Uelvesbüll und der Stadt Friedrichstadt (altes Amt Friedrichstadt) ist das Plangebiet unter Berücksichtigung der 10. Änderung als Wohnbaufläche dargestellt. Damit kann die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

In der Karte „Maßnahmen und Entwicklung“ zum **Landschaftsplan** der Gemeinde Koldenbüttel ist die Fläche des Plangebietes als geplante Siedlungsfläche bzw. in der Karte „Analyse“ als geplantes Baugebiet dargestellt. Demnach entspricht die vorliegende Planung den Zielen des Landschaftsplanes. Im **Grünordnungsplan** für den Bebauungsplan Nr. 7 ist die Fläche des Plangebietes wie im B-Plan Nr. 7 als Spielplatz dargestellt.

6. Festsetzungen

Sofern nicht gesondert erwähnt, entsprechen alle Festsetzungen denen des Bebauungsplanes Nr. 7, damit die künftige Nutzung und Bebauung des Baugrundstücks dem Charakter des gesamten Baugebietes entsprechen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß des Planungszieles der Gemeinde wird die Art der baulichen Nutzung als **allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.

Auf dem Baugrundstück ist ausnahmsweise eine **Ferienwohnung** zulässig, wenn diese die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,15 nicht überschreitet. Die GFZ ist so bemessen, dass z.B. im Erdgeschoss eine oder zwei Dauerwohnungen und im Dachgeschoss eine Ferienwohnung entstehen könnte.

Die Begrenzung auf maximal **zwei Wohnungen pro Gebäude** gilt ausschließlich für Dauerwohnungen im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, während Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gehören.

Die gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Tankstellen** und **Gartenbaubetriebe** werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht dem Gebietscharakter entsprechen würden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die **Gebäudehöhe** wird als Oberkante baulicher Anlagen (**OK**) mit 9,0 m festgesetzt. Diese Höhe entspricht der Bebauung in der näheren Umgebung.

Die **Traufhöhen** ermitteln sich aus der Differenzhöhe des Schnittpunktes der äußeren Begrenzung der Außenwand mit der Oberkante der Dachfläche. Die zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen darf 2,0 m nicht unterschreiten und 3,0 m nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind die Traufen von Krüppelwälmern, die den Wert von 3,0 m konstruktionsbedingt überschreiten dürfen.

Als **Bezugspunkt** für die Höhenfestsetzungen dient der Mittelpunkt der Straßenbegrenzungslinie vor dem Baugrundstück, der in der Planzeichnung festgesetzt ist.

Für das Baugrundstück wird maximal ein **Vollgeschoss** zugelassen. Darüber hinaus ist ein ausbaubares Dachgeschoss zulässig, soweit es nicht die Dimension eines Vollgeschosses gemäß LBO-SH annimmt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,2 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 50% überschritten werden. Der Gesamtversiegelungsgrad für das Baugrundstück liegt demnach bei ca. 30%, was bei der Flurstücksgröße von 655 m² einer versiegelten Fläche von knapp 197 m² entspricht.

Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen zusammengekommen eine Grundfläche von 40 m² und Wintergärten von 24 m² nicht überschreiten. Auf dem Baugrundstück ist ein Garten- und Spielhaus zulässig, das einen Rauminhalt von 30 m³ und eine Höhe von 2,2 m nicht überschreiten darf.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der Größe des Baugrundstücks und dem Charakter der vorhandenen Bebauung in der Umgebung wird die **offene Bauweise** mit einer ausschließlichen **Einzelhausbebauung** festgesetzt. Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) sind damit ausgeschlossen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch **Baugrenzen** bestimmt. Die Baugrenze im vorderen Grundstücksbereich liegt in der vorhandenen Bauflucht der benachbarten Gebäude. Die seitlichen Baugrenzen orientieren sich an den

geltenden Abstandsregelungen gemäß LBO-SH, während die Baugrenze im rückwärtigen Grundstücksbereich so festgesetzt ist, dass die Kronenbereiche der vorhandenen Bäume außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

Für den Bau eines Wintergartens dürfen die Baugrenzen im rückwärtigen Grundstücksbereich ausnahmsweise überschritten werden. Diese Ausnahme ist an die Bedingung geknüpft, dass die Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bepflanzungen nicht tangiert werden, um eine Beeinträchtigung der gepflanzten Bäume auszuschließen. Des Weiteren gelten die Abstandsregelungen gemäß LBO-SH. Wenn der Wintergarten Teil des Hauptgebäudes ist, dürfen die seitlichen Baugrenzen nicht überschritten werden. Gilt der Wintergarten jedoch als Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO, kann der Wintergarten bis an die nördliche Grundstücksgrenze bzw. an die Fläche zum Anpflanzen heranrücken.

Ein Garten- und Spielhaus ist zulässig, wenn es freistehend in den seitlichen oder im rückwärtigen Gartenbereich außerhalb der Bereiches zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der östlichen Baugrenze sowie außerhalb der privaten Grünflächen errichtet wird.

6.4 Verkehrsflächen

Im Sinne einer gesicherten Erschließung und zur Erfüllung der Merkmale eines qualifizierten Bebauungsplanes wird die halbe Straßenbreite des Geschwister-Lorenzen-Ringes östlich des Baugrundstücks in den Plangeltungsbereich einbezogen und mit der Straßenbegrenzungslinie vom Baugrundstück abgegrenzt. Der Mittelpunkt der Straßenbegrenzungslinie dient als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen.

6.5 Sonstige Festsetzungen

In Anlehnung an die im Bebauungsplan Nr. 7 festgesetzten Grünstrukturen ist an der südlichen Grenze des Baugrundstücks ein Pflanzstreifen mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölze anzulegen. Die vorhandenen Gehölze an der westlichen Grenze des Baugrundstücks sind durch entsprechende Festsetzung dauerhaft zu erhalten. Zum dauerhaften Schutz beider Flächen sind bei Abgang einzelner Gehölze standortgerechte, kleinkronige Laubbäume neu anzupflanzen. Zusätzlich ist auf dem Baugrundstück ein Laubbaum in Hochstammqualität zu pflanzen.

6.6 Örtliche Bauvorschriften

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können. Die Gemeinde Koldenbüttel macht von dieser Möglichkeit Gebrauch. Grundsätzlich gilt die vorhandene Ortsgestaltungssatzung auch für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7. Abweichend von der Ortsgestaltungssatzung werden besondere Regelungen in den Bebauungsplan als örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO-SH aufgenommen.

Diese Regelungen betreffen insbesondere die Gestaltung von Dächern und Fassaden, da diese maßgeblich die Einbindung des Baukörpers in den Bestand und in die landschaftliche Umgebung bestimmen.

Darüber hinaus werden Regelungen für Garagen und Nebenanlagen, speziell für Wintergärten, Garten- und Spielhäuser sowie für Einfriedungen und Flächenbefestigungen getroffen, die denen entsprechen, die bereits für die Nachbargrundstücke gelten.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die **Erschließung** des Baugrundstücks ist über den Geschwister-Lorenzen-Ring mit zwei Anbindepunkten an die Straße Norddeich gewährleistet.

Die Einrichtungen der **Ver- und Entsorgung** einschließlich der Leitungen, Hydranten, Kanäle sind vollständig vorhanden und auch für das zusätzliche Baugrundstück ausreichend dimensioniert.

Die **Abfallbeseitigung** erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Nordfriesland (AWNF).

8. Natur und Artenschutz

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich des baulichen Eingriffs im Gebiet nicht erforderlich. Die Existenz geschützter Biotope im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) ist im Plangebiet nicht bekannt. Daher sind durch den baulichen Eingriff im Baugrundstück keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Zur Beurteilung der möglichen Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange bei Umsetzung des Planvorhabens sind die Vorkommen der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten entsprechend Artikel 1

Vogelschutzrichtlinie von Relevanz. Es ist zu prüfen, ob durch das Planvorhaben die Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Dieses betrifft:

Das Schädigungsverbot (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 4 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG) i.V.m. dem Tötungsverbot (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wildlebender Tiere nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Das Störungsverbot (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Durch Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen kann das Eintreten des Verbotstatbestands vermieden werden.

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten nach der Vogelschutzrichtlinie 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.

Durch den Eingriff auf der bisherigen Spielplatzfläche ist der Biotoptyp artenarmes Intensivgrünland betroffen, der zudem durch die direkt angrenzende Wohnbebauung geprägt ist. Daher wird nicht von einer Wirkung auf gefährdete Arten des Anhang IV – Tier- und Pflanzenarten der FFH-Richtlinie und europäischen Vogelarten – ausgegangen.

Die Betroffenheit von weiteren Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie kann durch das Planvorhaben ausgeschlossen werden.

9. Sonstige fachliche Belange

Emissionsquellen in der Umgebung sind nicht bekannt, die das Baugrundstück beeinträchtigen würden. Entsprechende Schutzmaßnahmen bzw. Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 sind keine Auswirkungen auf Archäologische oder bauliche **Kulturdenkmale** zu erwarten. Vorsorglich wird jedoch auf § 15 DSchG verwiesen:

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.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeinde Koldenbüttel

am __. __. ____ gebilligt.

Koldenbüttel, den

.....
Bürgermeister