

Gemeinde Oeversee

Kreis Schleswig-Flensburg



12. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung gemäß § 2a BauGB

Teil I: Städtebau

Juni 2025

Verfahrensstand:	Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (2) BauGB
	Beteiligung der Behörden	§ 4 (2) BauGB

Projekt-Nr.: 1116

Bearbeitung:

HN Stadtplanung GmbH & Co. KG
Ballastkai 1
24937 Flensburg

 **HN Stadtplanung**

0461 5050015
info@hn-stadtplanung.de
www.hn-stadtplanung.de



Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Rechtsgrundlagen	2
2. Lage und Umfang des Plangebietes	3
3. Planungserfordernis	4
4. Bestehende Nutzung des Plangebietes	5
5. Ziele der Raumordnung	6
5.1 Landesentwicklungsplan.....	6
5.2 Regionalplan.....	10
6. Kommunale Planungen.....	10
6.1 Flächennutzungsplan	10
6.2 Bebauungsplan	12
6.3 Landschaftsplan	13
7. Standortwahl und städtebauliches Konzept.....	14
8. Inhalt des Flächennutzungsplans	16
8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 1 BauGB).....	16
8.2 Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB).....	16
9. Erschließung.....	17
9.1 Verkehr	17
9.2 Ver- und Entsorgung	17
10. Auswirkungen der Planung.....	18
10.1 Immissionsschutz.....	18
10.2 Denkmalschutz	18
10.3 Brandschutz	19
11. Umweltprüfung	19



1. Planungsanlass und Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Oeversee plant die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan zur Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des örtlichen Bedarfs.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 10.12.2024.

Der Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am __.__.2025.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Der Flächennutzungsplan wird nach § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Süderlück“ geändert und fungiert somit als vorbereitender Bauleitplan gemäß § 1 Abs. 2 BauGB.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 6 BauGB abschließend beschlossen und der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

Die Planung der Gemeinde Oeversee entspricht aufgrund der nachfolgenden Ausführungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.



2. Lage und Umfang des Plangebietes

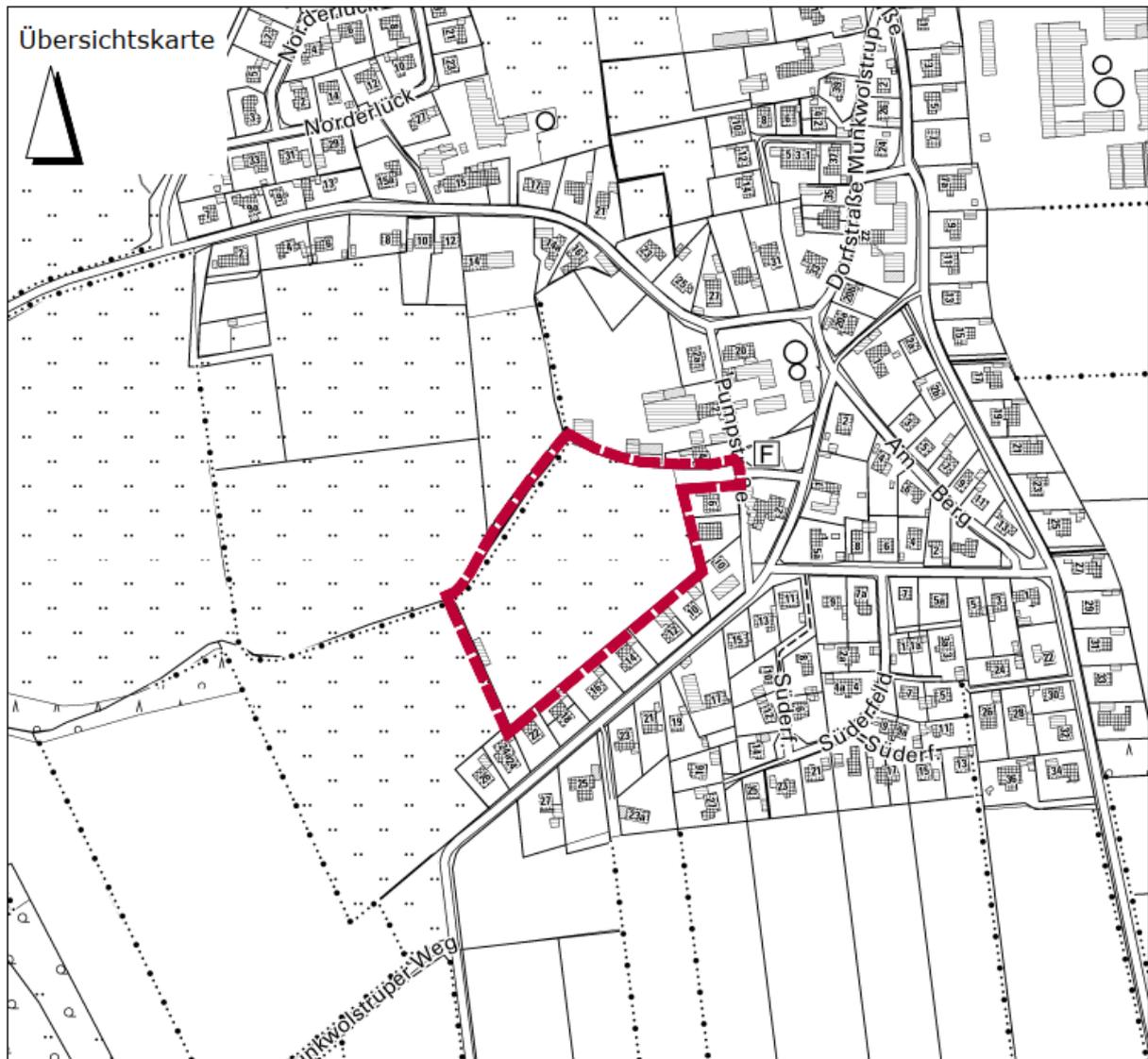


Abbildung 1: Lage des Plangebietes. Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, Stand: 05.03.2025.

Das Plangebiet befindet sich

- Westlich der „Pumpstraße“
- Nordwestlich der Straße „Munkwolstruper Weg“
- In südwestlicher Ortslage des Ortsteils Munkwolstrup
- Das Flurstück 53/11 der Flur 5 umfassend

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 1,9 ha.



3. Planungserfordernis

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Oeversee einen Beitrag zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs leisten.

Die letzte Ausweisung von Wohnbauflächen in der Gemeinde ist über den Bebauungsplan Nr. 27 „Damstedt“ erfolgt. Die geplanten Baugrundstücke konnten binnen kürzester Zeit veräußert werden, wodurch die Nachfrage an Bauland an diesem Standort eindrücklich ersichtlich wird.

Insbesondere der Ortsteil Munkwolstrup zeichnet sich durch seine unmittelbare Nähe zum Oberzentrum Flensburg, eine gute Verkehrsanbindung und zugleich durch eine ländliche Idylle mit dörflichen Strukturen aus.

Das Plangebiet der vorliegenden Planung umfasst eine rund 1,9 ha große landwirtschaftlich genutzte Fläche. Da diese Fläche baurechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet ist, besteht für die Realisierung der gewünschten Bebauung zunächst das Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung eines Bebauungsplans.



4. Bestehende Nutzung des Plangebietes



Abbildung 2: Luftbild. Quelle: Digitaler Atlas Nord, Stand: 25.03.2025.

Das Plangebiet umfasst bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen. Zum Zeitpunkt der Planung werden die Flächen verpachtet und als Pferdeauffläche genutzt. Im Nordwesten und Westen grenzen bestehende Knickstrukturen an. Südlich und östlich ist das Gebiet von bestehender Wohnbebauung umgeben. Bei dem nördlich angrenzenden Gebäudebestand handelt es sich um einen Pferdebetriebsbetrieb (Reitstall), welcher aus einer landwirtschaftlichen Nutzung hervorgegangen ist.

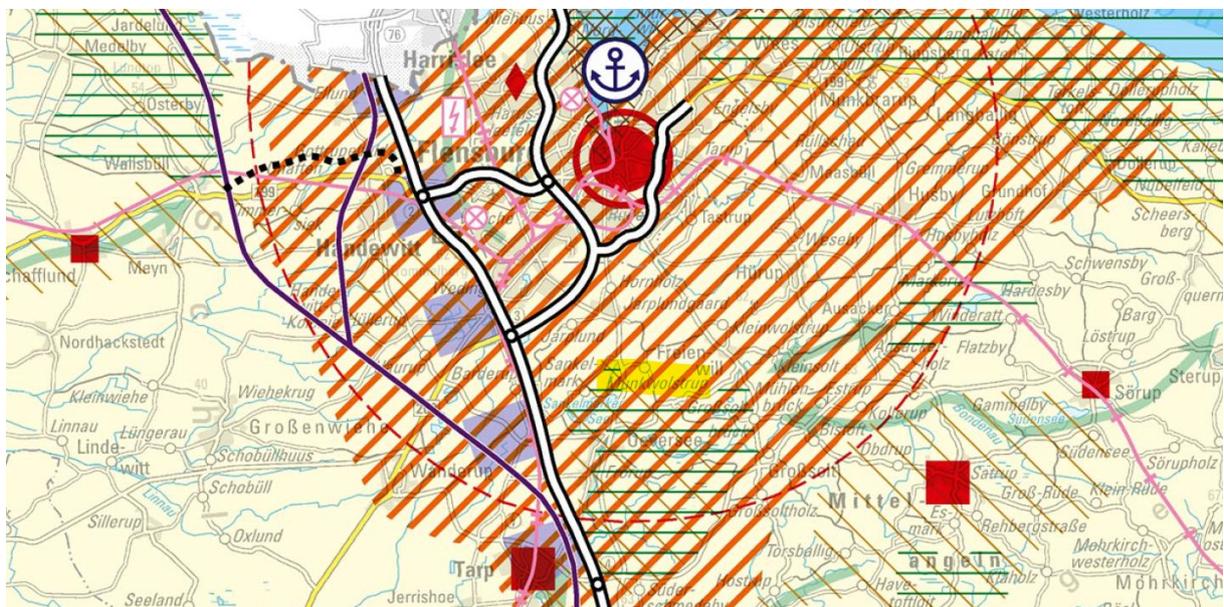


5. Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne grundsätzlich den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Aufgabe der Raumordnung ist eine nachhaltige und regional gleichwertige Raumentwicklung. Die Ziele der Raumordnung sind insbesondere in dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP; Amtsbl. Schl.-H. 2010 Seite 719), der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (LEP-Fortschreibung 2021) sowie in dem Regionalplan für den Planungsraum V (RPI V; Amtsbl. Schl.-H. 2002 Seite 747) definiert.

5.1 Landesentwicklungsplan

Auf Ebene des Landesentwicklungsplans erfüllt die Gemeinde Oeversee keine hervorgehobene Rolle im landesplanerischen Sinne. Die Gemeinde Oeversee selbst ist nicht zentralörtlich eingestuft, liegt gemäß Landesentwicklungsplan jedoch innerhalb des Stadt-Umland-Bereichs des Oberzentrums Flensburg.



Zentralörtliches System und Siedlungsachsen

-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Mittelzentrum im Verdichtungsraum
-  Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums
-  Unterzentrum
-  Ländlicher Zentralort
-  Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum
-  10km-Umkreis um ein Mittelzentrum, um den Zentralbereich eines Oberzentrums oder um Hamburg

Abbildung 3: Der Ortsteil Munkwolstrup der Gemeinde Oeversee (gelb hervorgehoben) im Kontext des Landesentwicklungsplanes. Quelle: Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein (2021): Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes S.-H. 2021.



„Die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben.“

(LEP-Fortschreibung 2021, Kapitel 2.4, Ziffer 2 G, S. 90)

„Aufgrund der engen räumlichen Verflechtungen ist es insbesondere in den Stadt- und Umlandbereichen in ländlichen Räumen sinnvoll und wünschenswert, dass sich die Kommunen bei ihren Planungen besser abstimmen und zusammenarbeiten. Gemeinsam erarbeitete Datengrundlagen und Planungsansätze, wie zum Beispiel Gebietsentwicklungsplanungen, Stadt-Umland-Konzepte oder regionale Anpassungs- und Entwicklungsstrategien sollen möglichst zu interkommunalen Vereinbarungen führen. Dadurch sollen bedarfsgerecht Wohnbau- und Gewerbeflächen sowie Infrastruktur bereitgestellt werden und die Stadt- und Umlandbereiche als Ganzes und in ihrer gemeinsamen Funktion als Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden.“

(LEP-Fortschreibung 2021, Kapitel 2.4, Ziffer B zu 5, S. 92 f.)

Dem vorgenannten Ziel folgend, wurde die Planung zwischenzeitlich im Rahmen des Arbeitstreffens der Stadt-Umland-Kooperation vom 25.06.2025 vorgestellt und besprochen. Weder seitens der Stadt Flensburg noch von den Mitgliedsgemeinden wurden zu der Planung Hinweise oder Bedenken vorgebracht.

„Neue Bauflächen sollen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden. Eine Erweiterung von Siedlungssplittern soll vermieden werden. Auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft soll geachtet werden.“

(LEP-Fortschreibung 2021, Kapitel 3.9, Ziffer 2 G, S. 146)

Die vorliegende Planung entspricht aufgrund der Lage und Struktur des Gebiets diesem Grundsatz der Raumordnung, was auch im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Behörden und Träger öffentlicher Belange durch das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport bestätigt worden ist.

Im Hinblick auf die Wohnungsbauentwicklung in Gemeinden ist auf Ebene des Landesentwicklungsplans darüber hinaus insbesondere Folgendes geregelt:

- Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden (Ziffer 2.5.2 Abs. 1 LEP / Ziffer 3.6.1 Abs. 1 2. Fortschreibung LEP 2021).
- Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (Ziffer 2.5.2 Abs. 1 LEP / Ziffer 3.6.1 Abs. 1 Fortschreibung LEP 2021).
- Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf (Ziffer 2.5.2 Abs. 3 LEP / Ziffer 3.6.1 Abs. 3 Fortschreibung LEP 2021).
- In den Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind und in den ländlichen Räumen liegen, können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2020 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10% gebaut werden. Es ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen (Ziffer 3.6.1 Abs. 3 Fortschreibung LEP 2021).



- Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung (Ziffer 2.5.2 Abs. 6 LEP / Ziffer 3.9. Abs. 4 Fortschreibung LEP 2021).
- Die Ausweisung und Erschließung von Bauflächen sowie der Bau von Wohnungen sollen zeitlich angemessen über den Planungszeitraum verteilt erfolgen (Ziffer 2.5.2 Abs. 1 LEP / Ziffer 3.6.1 Abs. 1 Fortschreibung LEP 2021).

Die Gemeinde Oeversee verzeichnete am Stichtag 31.12.2020 einen Wohnungsbestand von 1.605 Wohneinheiten (WE) (Quelle: www.statistik-nord.de; Stand 25.03.2025). Folglich beträgt der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für den Zeitraum 2022 bis 2036 in der Gemeinde Oeversee 161 WE, abzüglich der Baufertigstellungen der Jahre 2022 und 2023 sowie absehbarer Baufertigstellungen und Innenentwicklungspotentiale. Im Jahre 2022 verzeichnete die Gemeinde Oeversee die Fertigstellung von insgesamt 32 WE (davon 31 WE anzurechnen), im Jahre 2023 27 WE (davon 23 anzurechnen). Der aktuelle wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde Oeversee beträgt damit zunächst 107 WE. Nicht berücksichtigt sind dabei die Potentiale des zuletzt aufgestellten Bebauungsplans Nr. 27 „Damstedt“, dessen Baugrundstücke binnen kürzester Zeit veräußert worden sind. In der damaligen Planung ist ein Kontingent von insgesamt 14 WE angesetzt worden. Dies berücksichtigend, verringert sich der verbleibende wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde auf 93 WE.

Zudem ist der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gemäß Kapitel 3.9 Abs. 4 LEP-Fortschreibung 2021 zu beachten. Bevor Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB, im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie in Bereichen gemäß § 34 BauGB. Innenentwicklung umfasst zudem die Nutzung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten. Vor diesem Hintergrund ist zunächst eine Betrachtung und Bewertung der Innenentwicklungspotenziale im Gemeindegebiet erforderlich.

Die Gemeinde Oeversee hat zu diesem Zwecke bereits im Jahre 2019 eine Innenentwicklungsanalyse erarbeiten lassen (Planungsbüro Sass & Kollegen), im Rahmen derer wohnbauliche Entwicklungspotentiale in den verschiedenen Ortsteilen der Gemeinde eruiert und bewertet worden sind. Die seinerzeit festgestellten Potentiale wurden im Zuge der vorliegenden Planung einer aktuellen Prüfung unterzogen. Dabei wird festgestellt, dass einige der seinerzeit eruierten Potentiale zwischenzeitlich bereits bebaut wurden und daher nicht weiter als Potentiale anzusehen sind. Für andere Potentiale ist beispielsweise aufgrund mangelnder Verfügbarkeit, bestehender anderweitiger Nutzung oder aber der baurechtlichen Rahmenbedingungen eine mittelfristige Entwicklung nicht absehbar. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden die einzelnen Potentiale benannt und bewertet.

Insgesamt ist ersichtlich, dass zum Zeitpunkt der Planaufstellung **29 Innenentwicklungspotentiale** aus rein planungsrechtlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten zur Verfügung stehen. Gänzlich außer Acht bleiben dabei jedoch die Faktoren der Verfügbarkeit und der Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde. Durch eigentumsrechtliche Verhältnisse haben Gemeinden regelmäßig keinerlei Einfluss darauf, ob, zu welchem Zeitpunkt und in welchem Umfang derartige Potentialflächen tatsächlich einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Dennoch verbliebe der Gemeinde Oeversee auch nach vollständigem Abzug der eruierten Innenentwicklungspotentiale ohne nähere Prüfung der aktuellen Verfügbarkeiten und Entwicklungsabsichten ein **wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von 64 WE**.



In der aktuellen Planung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird mit der Entstehung von rund 20 - 25 WE kalkuliert. Neben einer konventionellen Einfamilien- und Doppelhausbebauung soll explizit auch kleinteiliger und bedarfsgerechter Wohnraum für Ein- bis Zwei-Personenhaushalte entstehen. Für dieses Segment ist nach aktueller Vorplanung von etwa 10 WE auszugehen. In diesem Kontext ist auch die Landesverordnung zur Änderung der Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 5. Februar 2025 zu sehen, nach derer unter anderem die Anrechnung von Wohneinheiten, die in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, in Wohnheimen und durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstehen, neu definiert wird. Derartige Wohnungen sind statt bisher zu zwei Drittel fortan nur zur Hälfte auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen anzurechnen. Gleiches gilt für andere, kleine Wohneinheiten in flächensparender Bauweise (vgl. Kapitel 3.6.1 Ziffer 3 Z., S. 131, LEP-Fortschreibung 2021). Für den vorliegenden Fall bedeutet dies für die etwa 10 geplanten, kleinteiligen und bedarfsgerechten Wohneinheiten, dass diese lediglich mit 5 WE anzurechnen wären.

Somit verringert sich das anrechenbare Kontingent der geplanten Bebauung von den tatsächlich erwartbaren 20 – 25 WE auf 15 – 20 WE.

Insgesamt ist klar ersichtlich, dass der bestehende wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde Oeversee sehr großzügige Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Von der vorgenannten Kalkulation ausgehend, verbliebe der Gemeinde Oeversee nach Fertigstellung der geplanten Maßnahmen des vorliegenden Bebauungsplans ein Kontingent von rund 45-50 WE.

Die verbindliche Bauleitplanung berücksichtigt dabei zudem das Ziel, insbesondere für kleine Haushalte und für ältere Menschen mehr Angebote zu schaffen. Verbessert werden soll außerdem das Wohnungsangebot für Familien mit Kindern. (vgl. Kapitel 3.6. Ziffer 1 G., S. 126, LEP-Fortschreibung 2021). Dies unterscheidet sich dahingehend maßgeblich von der letzten planerischen Ausweisung von Wohnbauflächen in dieser Ortslage.



5.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Planungsraum V (RPI V; Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein (2002)) stellt die Gemeinde Oeversee und den Ortsteil Munkwolstrup ebenfalls innerhalb des Stadt-Umlandbereichs der Stadt Flensburg dar.

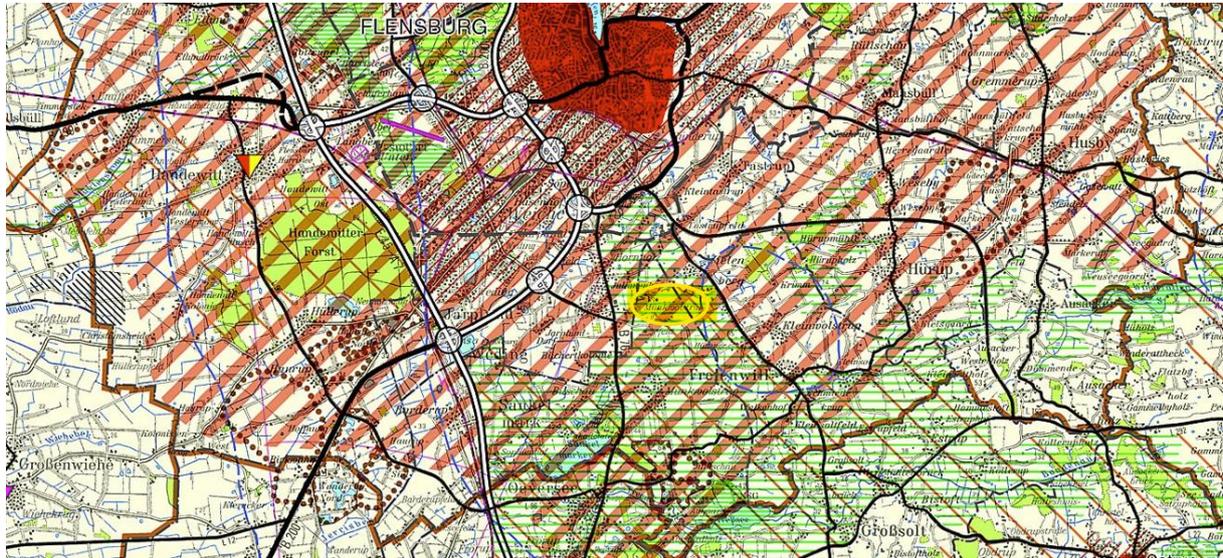


Abbildung 4: Der Ortsteil Munkwolstrup der Gemeinde Oeversee (gelb hervorgehoben) im Kontext des Regionalplans des Landes Schleswig-Holstein (Planungsraum V) in der Neufassung von 2002. Quelle: Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein – Landesplanungsbehörde. 2002.

6. Kommunale Planungen

6.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus den beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Der Flächennutzungsplan gilt dabei als vorbereitender Bauleitplan. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Die zum Zeitpunkt der Planung wirksame Darstellung des Flächennutzungsplans der ehemals eigenständigen Gemeinde Sankelmark stellt das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft dar. Daher wird die 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Oeversee planungsrechtlich erforderlich.

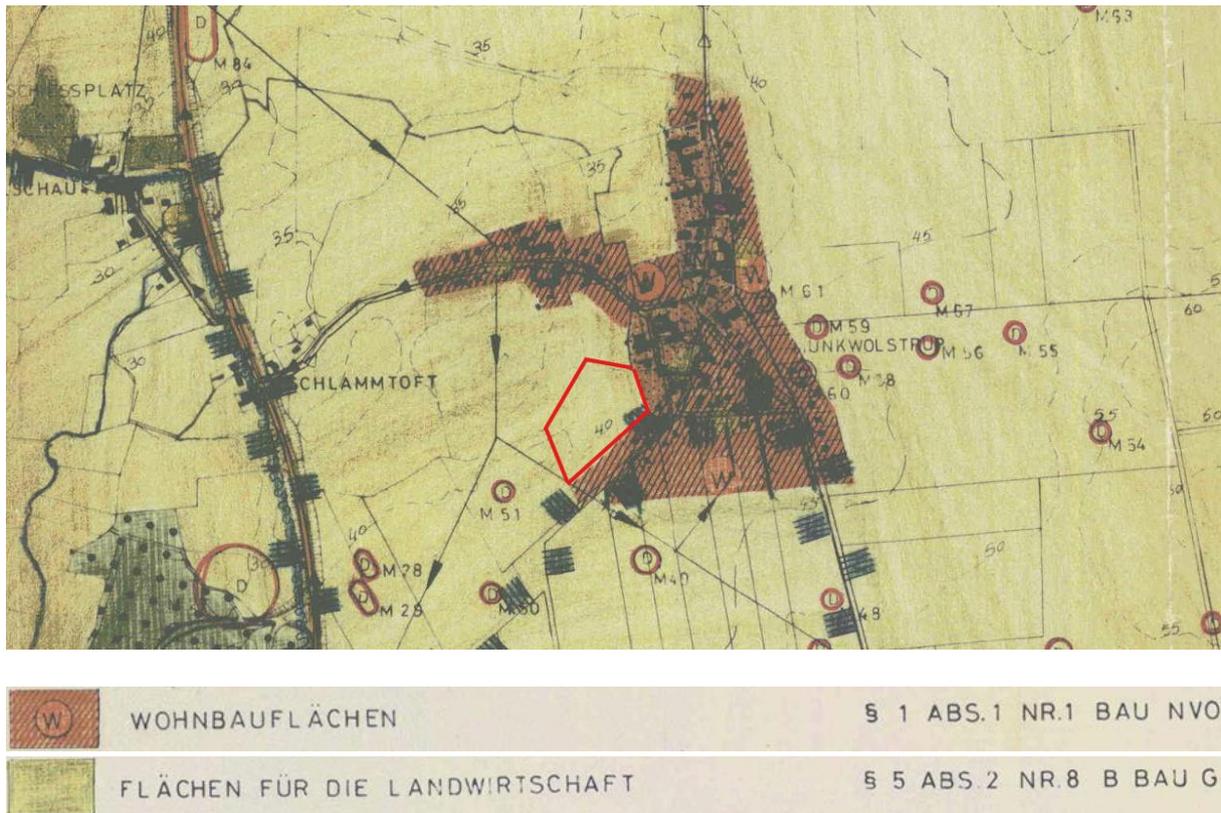


Abbildung 5: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der ehemaligen Gemeinde Sankelmark mit ungefährender Lage des Plangebiets (rot) Quelle: ehemalige Gemeinde Sankelmark. 1975.



6.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert bisweilen kein Bebauungsplan. Zur Schaffung von Baurecht erfolgt parallel zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 „Süderlück“. Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen zur Art sowie zum Maß der baulichen Nutzung.



Abbildung 6: Ausschnitt Planzeichnung (Teil A) des Entwurfs der Planrücke zum Bebauungsplan Nr. 28 „Süderlück“. Quelle: HN Stadtplanung GmbH & Co. KG. 27.06.2025.



6.3 Landschaftsplan

Die ehemalige Gemeinde Sankelmark hat im Jahre 1998 einen Landschaftsplan erarbeiten lassen, deren Darstellungen sich auch auf den heutigen Ortsteil Munkwolstrup beziehen. Der Entwicklungsplan (LE) stellt das Plangebiet als landwirtschaftlich geprägt Fläche mit angrenzenden Knickstrukturen dar. Im Plan finden sich zudem handschriftliche Anmerkungen wieder, welche für das Plangebiet eine wohnbauliche Entwicklung vorsehen.

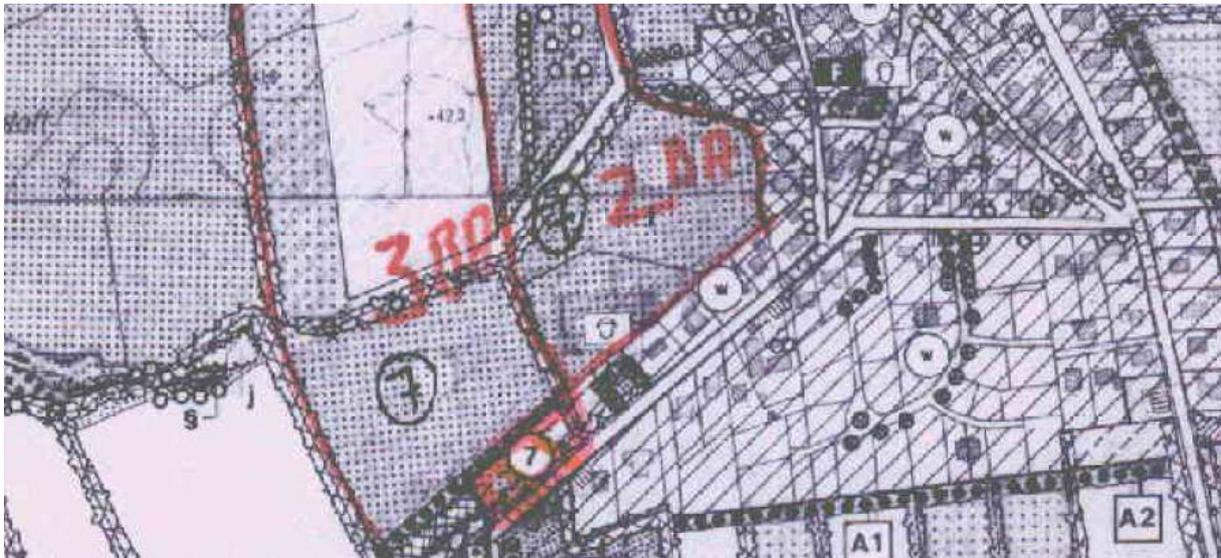


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (Entwicklungsplan) der ehemaligen Gemeinde Sankelmark. Quelle: ehemalige Gemeinde Sankelmark. 1998.



7. Standortwahl und städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Oeversee verzeichnet nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Bauland für wohnbauliche Zwecke. Die zuletzt durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Damstedt“ entwickelten Wohnbauflächen konnten binnen kurzer Zeit veräußert werden. Das Plankonzept des damaligen Bebauungsplans sah ausschließlich den Bau von Einzel- und Doppelhäusern vor.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Oeversee ein weiteres bedarfsgerechtes und ortsangemessenes Wohngebiet ausweisen. Der Ortsteil Munkwolstrup zeichnet sich dabei insbesondere durch seine unmittelbare Nähe zum Oberzentrum Flensburg, eine gute Verkehrsanbindung und zugleich durch eine ländliche Idylle mit dörflichen Strukturen aus. Diese Faktoren führen in der Gesamtbewertung zunächst zu einer attraktiven Ortslage.

Die vorgesehene Entwicklung durch die vorliegende Planung entspricht den Zielen der Raumordnung des Landesentwicklungsplans, wonach *neue Bauflächen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden sollen.* (vgl. Kapitel 3.9 Ziffer 2 G., S. 146, LEP-Fortschreibung 2021).

Dass es sich bei dem Ortsteil Munkwolstrup um einen tragfähigen und zukunftsfähigen Ortsteil im Sinne des Landesentwicklungsplans handelt, steht aufgrund der vorhandenen Siedlungsstrukturen, der unmittelbaren Nähe zum Oberzentrum Flensburg (ca. 15 Minuten Entfernung zur Innenstadt) sowie der sehr guten Verkehrsanbindungen (BAB 7, ca. 8 Min. Entfernung, Bundesstraßen 199 und 200, je ca. 5 Min. Entfernung, ÖPNV, Busverbindungen nach Flensburg in 30-Minuten-Taktung) außer Frage.

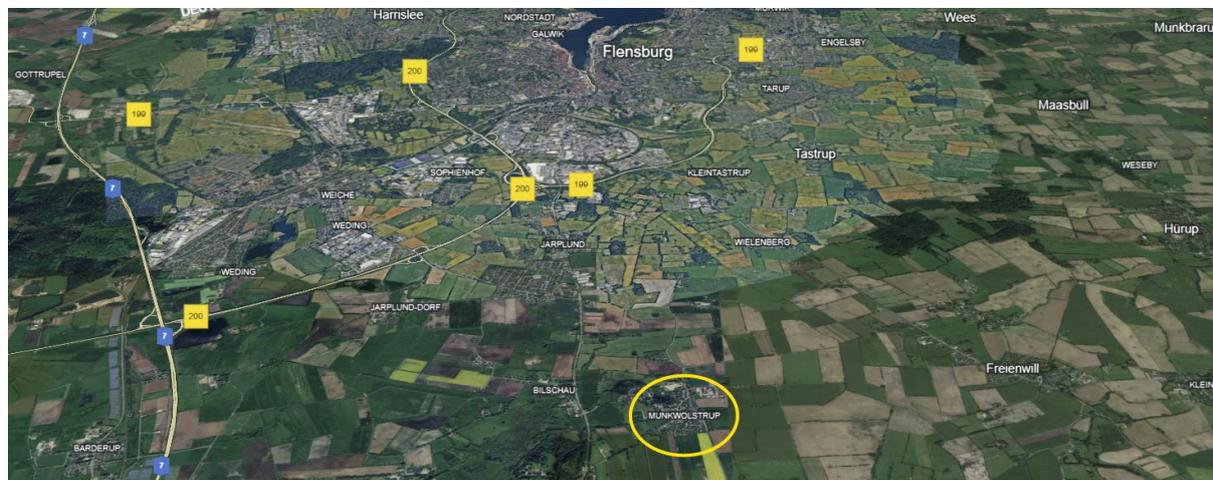


Abbildung 8: Die Ortslage Munkwostrup im Kontext der räumlichen Nähe zu überregionalen Verkehrsstraßen und zum Oberzentrum Flensburg. Quelle: Google Erath. 26.03.2025.

Auch handelt es sich bei der Größe des Plangebiets von insgesamt rund 1,9 ha um eine behutsame und ortsangemessene Siedlungsabrundung. So ist das Plangebiet im Norden, Osten und Südwesten in Gänze von bestehenden Siedlungsstrukturen umgeben und entsprechend anthropogen vorgeprägt.



Die Gemeinde Oeversee hat sich vor einigen Jahren bereits mit einer wohnbaulichen Entwicklung an diesem Standort befasst. Seinerzeit war auch die südwestlich angrenzende Fläche (Flurstück 150, Flur 5, Gemarkung Munkwolstrup) Bestandteil des Gesamtkonzepts. Unter Einbeziehung dieser Fläche erschien eine wohnbauliche Entwicklung für den Ortsteil jedoch zu massiv, sodass von dieser Planung zunächst Abstand genommen worden ist. Die zwischenzeitlich erfolgte Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 27 verstärkte diesen Eindruck. Daher erscheint eine separate und eigenständige Überplanung des Flurstücks 53/11, wie in dieser Planung vorgesehen, zielführend und bedarfsgerecht. Eine eigenständige Erschließung dieser Fläche erschien seinerzeit aufgrund vakanter Baugrundverhältnisse und der damit einhergehenden baulichen Nutzbarkeit der Fläche fraglich. Diese Vakanz konnte im Vorwege der vorliegenden Bauleitplanung jedoch durch ein entsprechendes Baugrundgutachten und die Erarbeitung eines tragfähigen Entwässerungskonzepts bereinigt werden.

Insgesamt entspricht die Entwicklung an diesem Standort einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, welche den Zielen der Raumordnung entspricht.



8. Inhalt des Flächennutzungsplans

8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 1 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO können im Flächennutzungsplan die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt werden.

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans dient insbesondere der Ausweisung von Wohnbauflächen als vorbereitender Bauleitplan. Die Darstellung der Wohnbauflächen umfasst diejenigen Flächen, die auf Ebene des Bebauungsplans verbindlich überplant werden. Aufgrund der verhältnismäßigen Kleinteiligkeit des Plangebiets wird die städtebauliche Körnung durch die Darstellung als Wohnbaufläche als hinreichend erachtet, sodass eine gesonderte Darstellung, bspw. der auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzten Flächen für die Versorgungsanlagen (Regenrückhaltung) nicht gesondert dargestellt werden.

8.2 Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sollen Planungen und andere Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich übernommen werden.

Archäologisches Interessengebiet (§12 DSchG)

Ein Teil der überplanten Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet.

Aufgrund der in rund 400 m Entfernung südwestlich des Plangebiets befindlichen Archäologischen Kulturdenkmälern in Form von Megalithgräbern wurde im Vorwege der Bauleitplanung eine Abstimmung mit der Oberen Denkmalschutzbehörde des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein durchgeführt.

Die Obere Denkmalschutzbehörde teilt per Stellungnahme vom 05.07.2024 mit, dass zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG SH in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Daher bestehen keine Bedenken und es wird den vorliegenden Planunterlagen zugestimmt.

Der überplante Bereich befindet sich jedoch teilweise in einem archäologischen Interessengebiet. Dieses archäologische Interessengebiet dient zur Orientierung, dass mit einem erhöhten Aufkommen an archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen ist.

Es erfolgt daher ausdrücklich der Hinweis auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein (DSchG): Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde 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 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.

9. Erschließung

9.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist durch eine Anbindung im Nordosten des Plangebiets an den bestehenden Verkehrsweg „Pumpstraße“. Die an dieser Stelle bereits vorhandene Koppelzufahrt wird zu diesem Zwecke ertüchtigt.

9.2 Ver- und Entsorgung

Elektrische Energie

Das Plangebiet wird in hinreichendem Umfang mit elektrischer Energie versorgt werden. Eventuell ist für die elektrische Versorgung des Plangebiets ein Stationsstandort für die Schleswig-Holstein Netz AG vorzusehen.

Regenwasser

Gemäß der wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1 sind bei Neuplanungen insbesondere die Aspekte der Versickerung und Verdunstung verstärkt zu berücksichtigen.

Zu diesem Zwecke wurde im Vorwege des Bauleitplanverfahrens auf Grundlage einer durchgeführten Baugrunduntersuchung eine Mengenbewirtschaftung durchgeführt und mit dem zuständigen Wasserverband Nord sowie der unteren Wasserbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg vorabgestimmt.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird im Wesentlichen in einem geplanten Regenrückhaltebecken gesammelt und von dort aus gedrosselt in das Verbandsgewässer des WV Nord abgeleitet.

Der Flächenumfang der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens beruht auf einer entsprechenden hydraulischen Berechnung.

Auf die Inhalte des Entwässerungskonzepts wird an dieser Stelle verwiesen.

Abfallbeseitigung

Der anfallende Abfall aus dem Gebiet wird entsprechend der Satzung des Kreises Schleswig-Flensburg getrennt erfasst und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt.

Das Plangebiet ermöglicht hinsichtlich der gewählten Straßenquerschnitte das Befahren für 3-achsige Müllfahrzeuge.



Wasserversorgung

Die Bauflächen sind an das örtliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen.

Abwasserbeseitigung

Die Bauflächen werden an das örtliche Schmutzwassernetz angeschlossen.

10. Auswirkungen der Planung

10.1 Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren.

Aufgrund der bestehenden umgebenen Nutzung ist nicht von schädlichen Immissionen auszugehen, welche auf das Plangebiet einwirken. Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Pferdepensionsbetrieb. Laut Auskunft der Gemeinde liegt für einen Teilbereich des Geländes eine Bauvoranfrage für die Umnutzung/Errichtung von Wohnungen vor. Der Argumentation zufolge soll in diesem Zuge der bisherige Betrieb als Reitplatz und Pferdestall sukzessive reduziert werden. Es ist daher ersichtlich, dass ein immissionsschutzrechtliches Konfliktpotential nicht zu erwarten ist. Derzeit liegen der Gemeinde zudem keinerlei Konfliktbeschwerden aus der Bevölkerung vor.

Auch von dem Plangebiet selbst sind keine schädlichen Emissionen zu erwarten, welche sich negativ auf die Umgebung auswirken können.

Auf die Erstellung eines Fachgutachtens wird daher verzichtet.

10.2 Denkmalschutz

Aufgrund der in rund 400 m Entfernung südwestlich des Plangebiets befindlichen Archäologischen Kulturdenkmälern in Form von Megalithgräbern wurde im Vorwege der Bauleitplanung eine Abstimmung mit der Oberen Denkmalschutzbehörde des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein durchgeführt.

Die Obere Denkmalschutzbehörde teilt per Stellungnahme vom 05.07.2024 mit, dass zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG SH in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Daher bestehen keine Bedenken und es wird den vorliegenden Planunterlagen zugestimmt.

Der überplante Bereich befindet sich jedoch teilweise in einem archäologischen Interessengebiet. Dieses archäologische Interessengebiet dient zur Orientierung, dass mit einem erhöhten Aufkommen an archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen ist.

Es erfolgt daher ausdrücklich der Hinweis auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein (DSchG): Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde 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 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.

10.3 Brandschutz

Die Gemeinde Oeversee verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete freiwillige Feuerwehr.

Die Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW sind in den auf die Bauleitplanung folgenden Genehmigungsverfahren zu beachten.

Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebiets wird über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden. Bei Sicherstellung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz darf für den ersten Löschangriff und zur Rettung von Personen die nächstgelegene Entnahmestelle (Hydrant) in einer Entfernung von maximal 75 m Lauflinie bis zum Zugang eines Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Die Standorte von Hydranten sind mit Hinweisschildern für die Feuerwehr nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

11. Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durch eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes darzulegen.

Auf die Inhalte des Umweltberichtes wird an dieser Stelle verwiesen. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung.

Begründung Teil II - Umweltbericht

zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Oeversee

Stand: Entwurf, Juni 2025



Dipl. Ing. Alke Buck
Schnabe 16
24996 Sterup
04637 963543
buck@naturaconcept.de

Inhaltsverzeichnis

1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	3
2	Planungsgrundlagen	3
2.1	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung	3
2.2	Schutzgebiete und Fachplanungen	4
3	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes sowie Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen.....	6
3.1	Schutzgut Boden	6
3.2	Schutzgut Fläche	6
3.3	Schutzgut Wasser.....	7
3.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	8
3.5	Schutzgut Biologische Vielfalt.....	8
3.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	9
3.7	Schutzgut Klima / Luft.....	9
3.8	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.....	9
3.9	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	10
3.10	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	10
3.11	Zusammenfassende Darstellung der vorgesehenen Eingriffsvermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	11
3.12	Alternative Planungsmöglichkeiten	11
3.13	Zusätzliche Angaben	11
4	Zusammenfassung Umweltbericht	13
5	Quellen	14

1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Gemeinde Oeversee das Ziel, im Südwesten der Ortslage von Munkwolstrup, nordwestlich der vorhandenen Bebauung am Munkwolstruper Weg und westlich der Bebauung an der Pumpstraße, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sankelmark (1974) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Zukünftig ist die Darstellung einer Wohnbaufläche „W“ geplant.

Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Süderlück“.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)
Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. <ul style="list-style-type: none"> – <i>Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem hier vorliegenden Umweltbericht gemäß Anlage 1 BauGB beschrieben und bewertet wurden.</i>
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Ziel ist der allgemeine Schutz von Natur und Landschaft, sowie der Schutz von wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope. Sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, die Minimierung und den Ausgleich über das Verfahren des Baugesetzbuches zu entscheiden. <ul style="list-style-type: none"> – <i>Im Plangebiet erfolgte eine Bestandsaufnahme der Biotopausstattung. Es wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung festgesetzt. Zum Ausgleich werden entsprechende externe Maßnahmen definiert.</i> <p>§ 44 BNatSchG: Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten (Artenschutz)</p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan erfolgte eine Relevanzprüfung sowie die Prüfung des Eintretens von Verbotstatbeständen auf Artengruppen-Niveau</i>
Bundes-Bodenschutzgesetz
Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Abwehr schädlicher Bodenveränderungen; Sanierung von Boden und Altlasten; Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. <ul style="list-style-type: none"> – <i>Die Bodenversiegelung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf ein Mindestmaß reduziert</i> – <i>Berücksichtigung der in der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde (Kreis Schleswig-Flensburg (12.05.2025) benannten Anforderungen</i>
Erlass über die Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass)
Es ist Aufgabe der Gemeinde, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nummer 1 BauGB) bzw. die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben und Gesundheit (§ 3 Abs. 2 LBO), zu gewährleisten. <ul style="list-style-type: none"> – <i>Im Plangebiet sind keine Altlasten vorhanden (s. Schutzgut Boden)</i>
Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein

Erlass zum landesweiten Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein
Ziel ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer, Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Der Erlass zum Umgang mit Regenwasser soll primär in Neubaugebieten Anwendung finden. – <i>Festsetzung von Maßnahmen zur naturverträglichen Niederschlagswasserbeseitigung</i>
Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein)
Schutz, Erhaltung und Pflege der kulturellen Lebensgrundlagen sowie schonender und werterhaltender Umgang mit diesen Kulturgütern. Die Gemeinden haben sich ihren Denkmälern in besonderem Maße anzunehmen und diese vorbildlich zu pflegen. Hierzu gehören Baudenkmale, archäologische Denkmale, Gründenkmale sowie bewegliche Kulturdenkmale – <i>Baudenkmale sind im Einwirkungsbereich des Vorhabens nicht vorhanden</i> – <i>Gemäß Stellungnahme des archäologischen Landesamtes (02.04.2025) können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale festgestellt werden.</i>
Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie)
Ziel ist die Wiederherstellung, Erhaltung und Förderung der biologischen Vielfalt durch Schutz der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, insbesondere durch ein zusammenhängendes Netz aus Schutzgebieten (Natura 2000). – <i>Auswirkungen der Planung auf Natura 2000-Gebiete können ausgeschlossen werden (s. Schutzgebiete)</i>

2.2 Schutzgebiete und Fachplanungen

Ca. 430 m westlich des Plangebietes liegen das Naturschutzgebiet Obere Treenelandschaft und das Landschaftsschutzgebiet Oberes Treenetal und Umgebung.

Ca. 1.600 m südlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet Treene Winderatter See bis Friedrichsstadt und Bollingstedter Au (1322-391). Aufgrund der großen Entfernung können mögliche negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele sicher ausgeschlossen werden.

Ca. 430 m westlich des Plangebietes liegt ein Schwerpunktbereich des Biotopverbundsystems (Nr. 532 Sankelmarker See und Umgebung). Eine Verbundachse liegt 350 m nördlich (Niederung nordöstlich Bilschau).

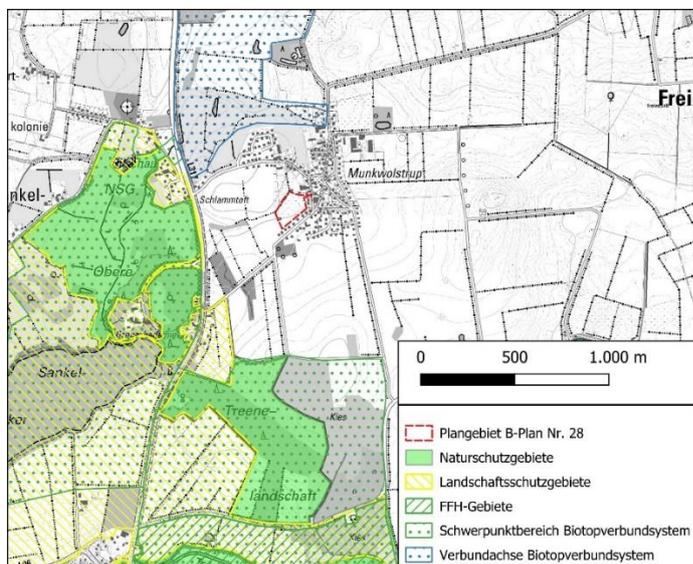


Abb.: Schutzgebiete und Biotopverbundflächen in der Umgebung des Plangebietes

Gemäß Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (2020) liegt Munkwolstrup innerhalb eines Trinkwassergewinnungsgebietes

Bestandsbezogen ist das Plangebiet im Landschaftsplan der Gemeinde Sankelmark als Fläche für die Landwirtschaft mit angrenzenden Knicks dargestellt.

In der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan finden sich schwer lesbare handschriftliche Ergänzungen. Es wird davon ausgegangen, dass die Darstellung das Plangebiet als 2. Bauabschnitt für die kleine Wohnbau-Eignungsfläche Nr. 7 am Munkwolstruper Weg vorsieht.

Dennoch kann die vorliegende Planung als aus dem Landschaftsplan entwickelt gelten.

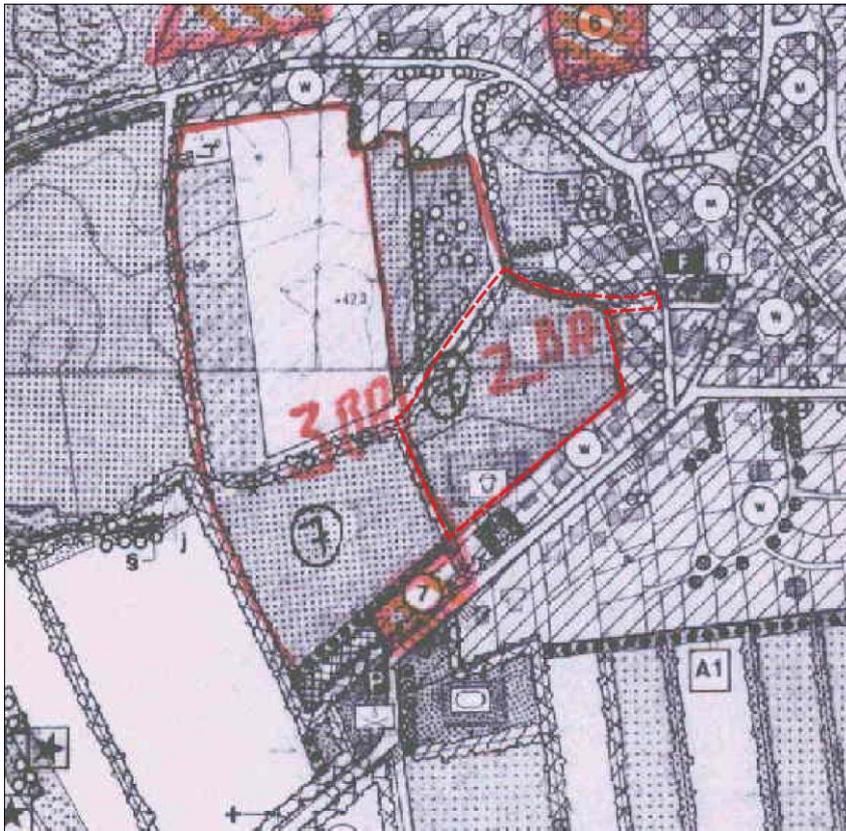


Abb.: Ausschnitt Entwicklungskarte Landschaftsplan Gemeinde Sankelmark, 1997, mit Lage Plangebiet

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021) liegt das Plangebiet in einem Stadt-Umlandbereich im ländlichen Raum (Flensburg).

Im nachgeordneten Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplanes für den Planungsraum V (Entwurf, 2023) liegt das Plangebiet am Rand innerhalb eines Kernbereiches Tourismus und Erholung (Fröruper Berge – Treßsee-Gebiet).

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sankelmark (1974) stellt im Plangebiet Fläche für die Landwirtschaft dar.

Die Aussagen der übergeordneten Planwerke lassen insgesamt den Schluss zu, dass das Plangebiet eine grundsätzliche Eignung für die vorgesehene Bebauungsplanung aufweist.

3 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes sowie Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen

3.1 Schutzgut Boden

Gemäß baugelogischem Vorgutachten (GMTU Dr. Ruck + Partner, 14.03.2025) wurden folgende Schichten angetroffen:

1. Mutterboden: Der Mutterboden besteht aus humosen bzw. stark humosen Sanden. Die Lagerung ist locker. Trotz des hohen Humusgehaltes besitzt der Mutterboden noch einen mineralischen Anteil von über 70% und ist damit als Sand zu bezeichnen (GMTU Dr. Ruck + Partner, 16.05.2025).
2. Orterde: Die Orterde besteht aus feinsandigen und grobsandigen Mittelsanden, die durch Eisen- und Magnesiumoxide und -hydroxide dunkelgefärbt sind. Die Lagerung ist mitteldicht bis dicht.
3. Schmelzwassersande: Die Schmelzwassersande bestehen aus Sanden unterschiedlicher Korngrößen, welche schluffig bis stark schluffig sein können. Die Lagerungsdichte ist locker, locker bis mitteldicht oder mitteldicht
4. Geschiebemergel: Der Geschiebemergel besteht aus sandigen, tonigen und kiesigen Schluffen. Die Konsistenz ist breiig, weich, weich bis steif oder steif. Es liegen keine Hinweise auf bekannte Bodenbelastungen (Altlasten, Altablagerungen), den Verdacht einer erheblichen Belastung der Böden sowie Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Sinne schädlicher Bodenveränderungen gem. § 2 ff BBodSchG vor.

Bewertung

Eine Versiegelung und Überbauung von Boden gelten grundsätzlich als erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt. Eine Zerstörung bzw. Beeinträchtigung der Bodenlebewesen, der Pufferwirkung des Bodengefüges sowie der Grundwasserneubildung sind einige der Auswirkungen. Im Zuge der Umsetzung der Planung ist mit Bodenversiegelungen im Bereich der Wohnbaufläche „W“ zu rechnen. Diese kann bei entsprechendem Ausgleich als kompensationsfähig angesehen werden. Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

3.2 Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Die natürliche Ertragsfähigkeit (regionale Bewertung) der Böden ist im nördlichen Teil des Plangebietes mittel, im südlichen Teil des Plangebietes sehr gering.

Durch die Planung werden somit keine hochwertigen landwirtschaftlich genutzten Böden in Anspruch genommen.

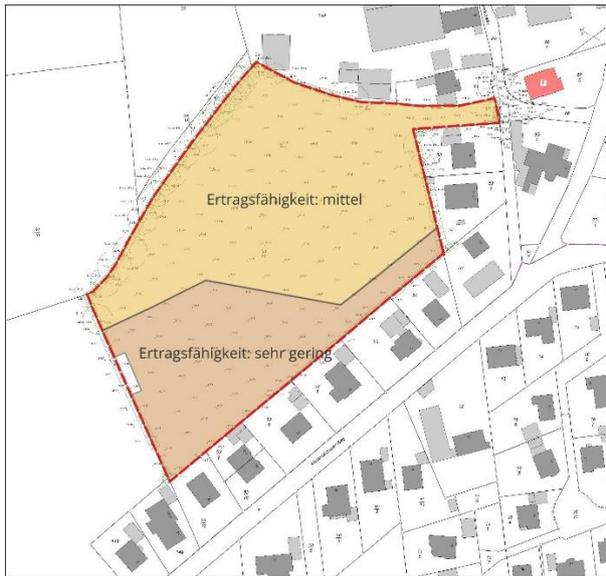


Abb.: natürliche Ertragsfähigkeit (regionale Bewertung) im Plangebiet

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist zu prüfen, ob eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, eine Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung möglich sind.

Bewertung

Da in der Gemeinde keine relevanten und verfügbaren Innenentwicklungspotenziale in entsprechender Größenordnung gegeben sind, kann der vorhandene Bedarf an Fläche nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche (Flächenverbrauch) gedeckt werden.

Durch die südlich, östlich und nordöstlich angrenzenden Siedlungsflächen ist ein Siedlungsansatz bereits gegeben.

3.3 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde der Grundwasserspiegel bei ca. 1,0 m unter Geländeoberfläche angetroffen, im Nordwesten (im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens, bei 0,05 bis 0,10 m unter Gelände. Hierbei handelt es sich um eine einmalige Messung (jahrszeitenabhängig).

Gemäß dem Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) zum landesweiten Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten (10.10.2019) ist bei der Entwässerungsplanung von Neubaugebieten der Fokus auf eine naturverträgliche Niederschlagswasserbeseitigung zu richten, um eine Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmengen zu erreichen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 28 „Süderlück“) wird ein Konzept zur Oberflächenentwässerung erstellt.

Bewertung

Im Zuge der Umsetzung der Planung ist mit erheblichen Bodenversiegelungen (Wohnbaufläche und Sondergebietsfläche) zu rechnen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes werden mögliche Maßnahmen zur naturverträglichen Niederschlagswasserbeseitigung konkretisiert.

3.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet wurde bisher als Grünland (artenarmes bis mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland) unter Pferdebeweidung genutzt. Die Grünlandfläche ist zur freien Landschaft nach Nordwesten und Westen von Knicks begrenzt. Die Knicks unterliegen dem Biotopschutz nach § 21 LNatSchG.

Durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche „W“ kommt es zu einem Verlust von intensiv als Pferdeweide genutztem Grünland. Dieses hat aufgrund der intensiven Nutzung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere nur eine allgemeine Wertigkeit.

Die Knicks haben eine besondere Wertigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Der besonders hochwertige Knick im Nordwesten wird in seiner derzeitigen Form überwiegend erhalten. Für einen Abschnitt von 45 m im Westen sowie den an der westlichen Plangebietsgrenze gelegenen Knick ist eine Entwidmung (Erhaltung als Grünstruktur) vorgesehen.

Bewertung

Durch die geplante Ausweisung (Wohnbaufläche) wird eine Fläche mit allgemeiner Wertigkeit für das Schutzgut Pflanzen und Tiere in Anspruch genommen.

Die angrenzenden Knicks werden erhalten bzw. erhalten und entwidmet. Für die geplante Knickentwidmung ist auf Ebene des Bebauungsplanes eine Ausgleichsmaßnahme zu benennen.

Eine artenschutzrechtliche Bewertung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes.

3.5 Schutzgut Biologische Vielfalt

Auf den von der Planung in Anspruch genommenen Flächen ist keine besondere biologische Vielfalt¹ vorhanden. Da die Erhaltung der Artenvielfalt wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie ihrer natürlichen Lebensräume gegeben. Die Auswirkungen der Planung sind demnach als grundsätzlich kompensationsfähig zu bewerten.

¹ Nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG handelt es sich dabei um „die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen“

3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortslage Munkwolstrup. Im Süden, Osten und Nordosten grenzen vorhandene Siedlungsflächen an. Nach Nordwesten und Westen schließt der freie Landschaftsraum an, hier ist das Plangebiet durch vorhandene Knicks bereits gut eingegrünt.

Das Relief fällt vom höchsten Punkt im Südwesten leicht nach Norden ab.

Das Landschaftsbild hat durch die vorhandene anthropogene Überprägung (vorhandene Siedlungsflächen) eine allgemeine Bedeutung.

Bewertung

Durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche „W“ wird die Veränderung des Landschaftsbildes im unmittelbaren Nahbereich in einem deutlich anthropogen vorgeprägten Bereich (angrenzende Siedlungsflächen) vorbereitet. Eine Fernwirkung entsteht nicht.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind Maßnahmen zur Minimierung (Durchgrünung) festzusetzen.

3.7 Schutzgut Klima / Luft

Das Klima im Plangebiet hat einen gemäßigten, atlantischen Charakter. Die Hauptwindrichtung ist Westen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine an den besiedelten Bereich von Munkwolstrup angrenzende Freifläche.

Aufgrund der ungehinderten Windexposition der Landschaft bestehen keine abgrenzbaren kleinklimatischen Sondergebiete (z.B. Kaltluftentstehungsräume).

Durch die Planung entstehen keine relevanten Auswirkungen auf das Mikro- oder Makroklima oder die Frischluftversorgung des Ortsteils Munkwolstrups.

Bewertung

Durch die Planung sind keine relevanten Beeinträchtigungen des Mikro- oder Makroklimas bzw. der Frischluftversorgung des Ortsteils Munkwolstrup zu erwarten.

3.8 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Das Plangebiet liegt im Nahbereich von vorhandenen wohnbaulichen Nutzungen (südlich, östlich und nordöstlich direkt angrenzend).

Das Plangebiet hat keine Erholungsfunktion.

Bewertung

Konflikte aus Sicht des Immissionsschutzes sind derzeit nicht erkennbar.

3.9 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Der westliche Teil des Plangebietes liegt zum Teil innerhalb eines archäologischen Interessensgebietes.

Gemäß Stellungnahme des ALSH (02.04.2025) können zurzeit keine negativen Auswirkungen auf archäologische Denkmäler festgestellt werden.

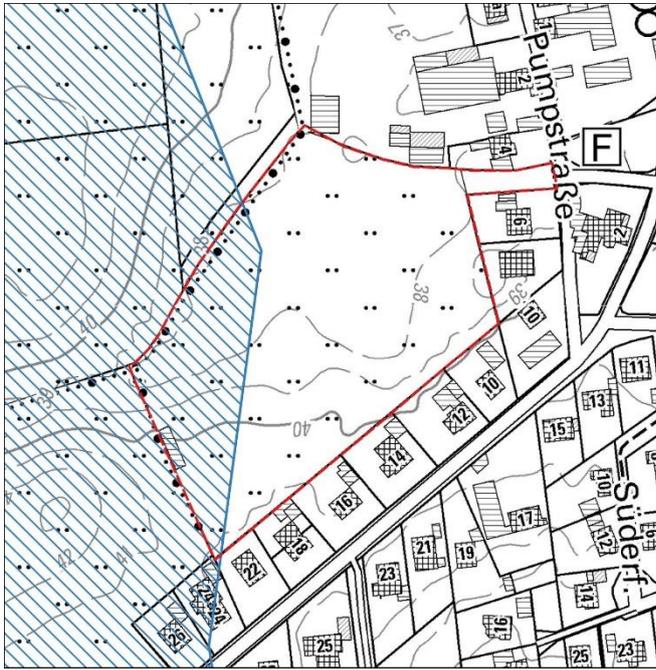


Abb.: archäologisches Interessensgebiet im Bereich des Plangebietes

Es ist stets der § 15 DSchG zu beachten:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde 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.

3.10 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche „W“ erhöht sich der Versiegelungsgrad in hohem Umfang (Schutzgüter Boden und Wasser).

Der vorhandene Flächenbedarf kann nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche (Flächenverbrauch) gedeckt werden, da keine baulich vorgeprägten Flächen vorhanden sind.

Es werden Flächen mit allgemeiner Wertigkeit für das Schutzgut Pflanzen und Tiere in Anspruch genommen.

Durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche „W“ wird die Veränderung des Landschaftsbildes im unmittelbaren Nahbereich in einem deutlich anthropogen vorgeprägten Bereich (angrenzende Siedlungsflächen) vorbereitet. Eine Fernwirkung entsteht nicht.

3.11 Zusammenfassende Darstellung der vorgesehenen Eingriffsvermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der F-Planänderung wird der Eingriff planungsrechtlich vorbereitet. Der eigentliche Eingriff und somit auch die Festsetzung von Eingriffsvermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt jedoch erst auf der Ebene des B-Planes (s. Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Süderlück“ der Gemeinde Oeversee).

3.12 Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Innenentwicklungspotenzial in der Gemeinde Oeversee wurde bereits umfangreich untersucht, durch eine Innenentwicklungsanalyse aus dem Jahr 2019 (Planungsbüro Sass & Kollegen) sowie einer aktuellen Überprüfung der damaligen Ergebnisse (HN Stadtplanung 2025, s. Kap. 5.1 Begründung).

Es sind zwar Innenentwicklungspotentiale in den einzelnen Ortsteilen gegeben, dies jedoch überwiegend in Form von Baulücken, auf die die Gemeinde keinen Zugriff hat. Somit kann die Innenentwicklung die Wohnraumvorsorge der Gemeinde nur ergänzen und nicht ersetzen.

Hinsichtlich der Untersuchung von Standortalternativen wird auf die Ausführungen in Kapitel 7 der Begründung verwiesen.

Der überplante Standort ist für die wohnbauliche Außenentwicklung besonders geeignet, da ein Siedlungsansatz bereits durch zu zwei Seiten angrenzende Wohnbebauung gegeben ist und die Fläche bereits seit langem (Landschaftsplan 1997) für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen ist.

3.13 Zusätzliche Angaben

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der anfallende Abfall aus dem Gebiet wird entsprechend der Satzung des Kreises Schleswig-Flensburg getrennt erfasst und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird gesammelt und dem örtlichen Schmutzwassernetz zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird dem im Norden des Plangebietes vorgesehenen Regenrückhaltebecken zugeführt und von dort gedrosselt in die Vorflut eingeleitet.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Photovoltaikanlagen sind regelmäßig nach § 14 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle oder

Katastrophen

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

Auswirkungen der Planung auf das Klima und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Durch die Planung sind keine relevanten Beeinträchtigungen des Mikro- oder Makroklimas zu erwarten.

Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht gegeben.

Aspekte des ökologischen bzw. klimagerechten Bauens werden durch die Zulässigkeit von Gründächern und Solaranlagen berücksichtigt. Die Gehölzpflanzungen im Plangebiet (19 Straßenbäume) wirken sich positiv auf das Klima aus.

Die Entwässerungsplanung für das Plangebiet wurde auf der Grundlage der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde (12.05.2025) überarbeitet.

Kumulative Wirkungen von Planungen in einem engen räumlichen Zusammenhang

Weitere Pläne oder Projekte sind im Wirkraum zurzeit nicht im Verfahren oder in Vorbereitung. Mit kumulativen Wirkungen ist nicht zu rechnen

Beschreibung der eingesetzten Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude und versiegelten Flächen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung lassen sich nur die Fortführung der bislang ausgeübten Nutzung und damit die Erhaltung des bisherigen Umweltzustandes prognostizieren.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung lassen sich nur die Fortführung der bislang ausgeübten Nutzung und damit die Erhaltung des bisherigen Umweltzustandes prognostizieren.

Beschreibung der bei der Umweltprüfung angewendeten Methodik

Die Umweltprüfung erfolgt aufgrund von Unterlagen, welche durch die Büros HN Stadtplanung Flensburg und Naturaconcept, Sterup erstellt wurden. Hierbei wurde die folgende Arbeitsmethodik angewendet:

- Auswertung vorhandener Fachplanungen und umweltbezogener Stellungnahmen
- aktuelle örtliche Bestandsaufnahmen.

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung

Da diese geplante Flächennutzungsplan-Änderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

4 Zusammenfassung Umweltbericht

Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Gemeinde Oeversee das Ziel, im Südwesten der Ortslage von Munkwolstrup, nordwestlich der vorhandenen Bebauung am Munkwolstruper Weg und westlich der Bebauung an der Pumpstraße, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen.

Durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche „W“ erhöht sich der Versiegelungsgrad in hohem Umfang (Schutzgüter Boden und Wasser).

Der vorhandene Flächenbedarf kann nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche (Flächenverbrauch) gedeckt werden, da keine baulich vorgeprägten Flächen vorhanden sind.

Es werden Flächen mit allgemeiner Wertigkeit für das Schutzgut Pflanzen und Tiere in Anspruch genommen.

Durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche „W“ wird die Veränderung des Landschaftsbildes im unmittelbaren Nahbereich in einem deutlich anthropogen vorgeprägten Bereich (angrenzende Siedlungsflächen) vorbereitet. Eine Fernwirkung entsteht nicht.

Die durch die Planung vorbereiteten erheblichen Umweltauswirkungen werden grundsätzlich als kompensationsfähig angesehen und sind durch Festsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplanes weitestgehend zu minimieren und verbleibende Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

5 Quellen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein) vom 30. Dezember 2014
- Innenministerium und Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein: Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass); Amtsblatt Schleswig-Holstein 2015 S. 719;
- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI): Gemeinsamer Erlass zum landesweiten Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten: Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein - Teil 1: Mengenbewirtschaftung, 10.10.2019
- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und Innenministerium: Gemeinsamer Runderlass zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht mit Stand vom 9. Dezember 2013.
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, 2019: Verfahrenserlass zur Bauleitplanung
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)
- Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie)
- Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein (Landeswassergesetz) in der Fassung vom 11. Februar 2008
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Stellungnahme vom 02.04.2025
- GMTU Dr. Ruck & Partner, 14.03.2025: Baugeologisches Vorgutachten Wohnbauliche Entwicklung Munkwolstruper Weg
- GMTU Dr. Ruck & Partner, 16.05.2025: Schreiben vom 16.05.2025
- Kreis Schleswig-Flensburg, 12.05.2025: 12. Änderung Flächennutzungsplan, Aufstellung B-Plan Nr. 28 „Süderlück“, Zusammenfassende Stellungnahme des Kreises Schleswig-Flensburg als Träger öffentlicher Belange
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Sankelmark, 1974
- Landschaftsplan der Gemeinde Sankelmark, 1997



Durchführung der Maßnahme

Die Gemeinde Oeversee wird die bauleitplanerischen Maßnahmen als Trägerin der kommunalen Planungshoheit durchführen.

Die Kosten für die Bauleitplanung sowie für die Umsetzung der Maßnahme werden durch einen Erschließungsträger getragen.

Die Planbegründung wurde mit Beschlussfassung vom __.__.2025 gebilligt.

Oeversee, den _____

Gemeinde Oeversee

Unterschrift / Stempel