

Gemeinde Oeversee

Kreis Schleswig-Flensburg



Bebauungsplan Nr. 28 „Süderlück“

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.....	12
6. Kommunale Planungen.....	13
6.1 Flächennutzungsplan	13
6.2 Bebauungsplan	13
6.3 Landschaftsplan	14
7. Standortwahl und städtebauliches Konzept.....	15
8. Inhalt des Bebauungsplanes	17
8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	17
8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	17
8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22; 23 BauNVO)	18
8.4 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b BauGB).....	19
8.5 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	20
8.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	20
8.7 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBO SH / § 9 Abs. 4 BauGB)	21
8.8 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB).....	23
9. Erschließung.....	24
9.1 Verkehr	24
9.2 Ver- und Entsorgung	25
10. Auswirkungen der Planung.....	26
10.1 Immissionsschutz.....	26
10.2 Denkmalschutz	26
10.3 Brandschutz	27
11. Umweltprüfung	27



1. Planungsanlass und Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Oeversee plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 „Süderlück“ zwecks Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs.

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

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Standardverfahren.

Es handelt sich ferner um einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß 30 Abs. 1 BauGB.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Die zum Zeitpunkt der Planung wirksame Darstellung des Flächennutzungsplans der ehemaligen Gemeinde Sankelmark stellt das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft dar. Daher erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans die 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Oeversee.

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



2. Lage und Umfang des Plangebietes

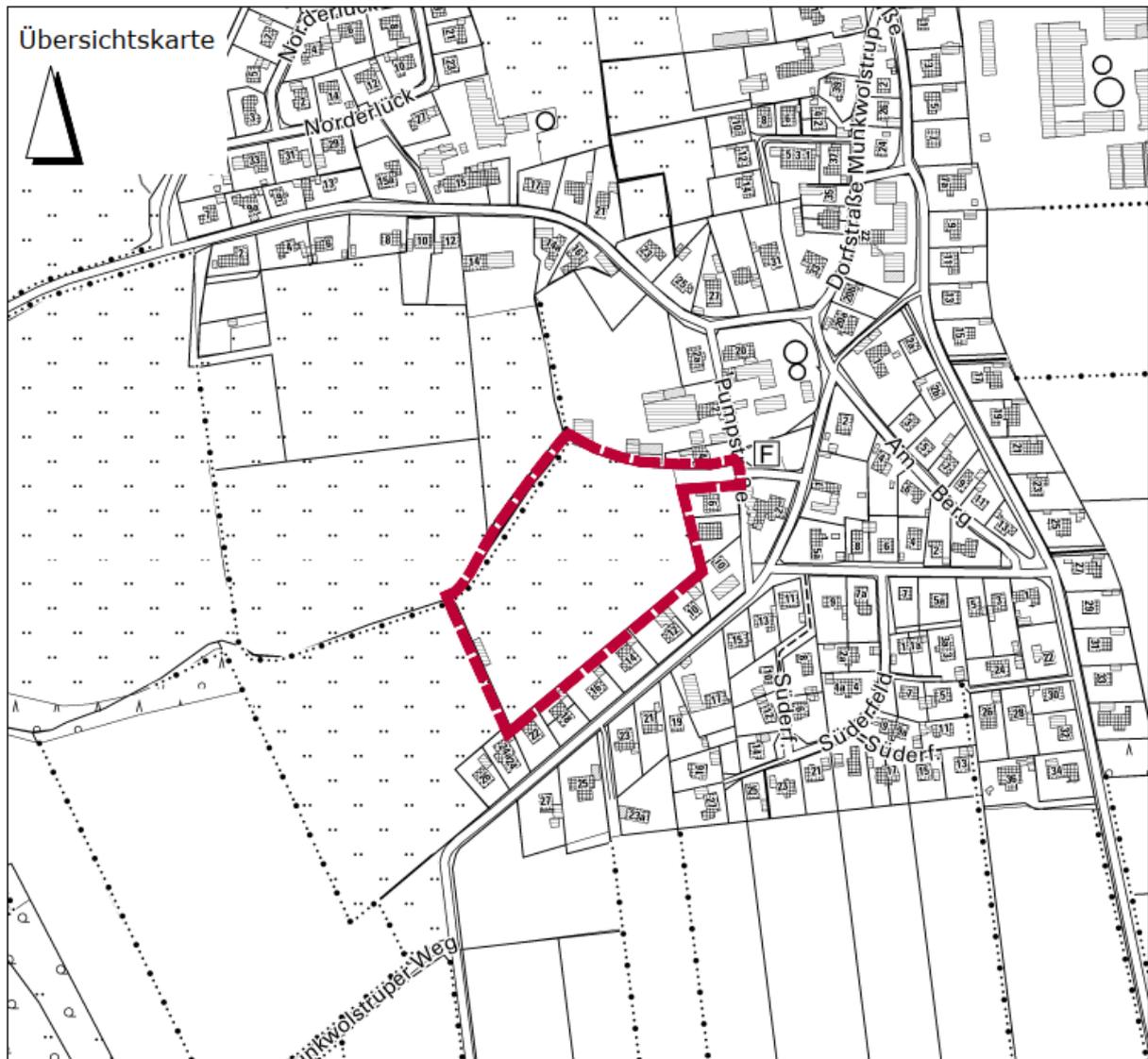


Abbildung 1: Lage des Plangebietes. Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, Stand: 05.03.2025.

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.

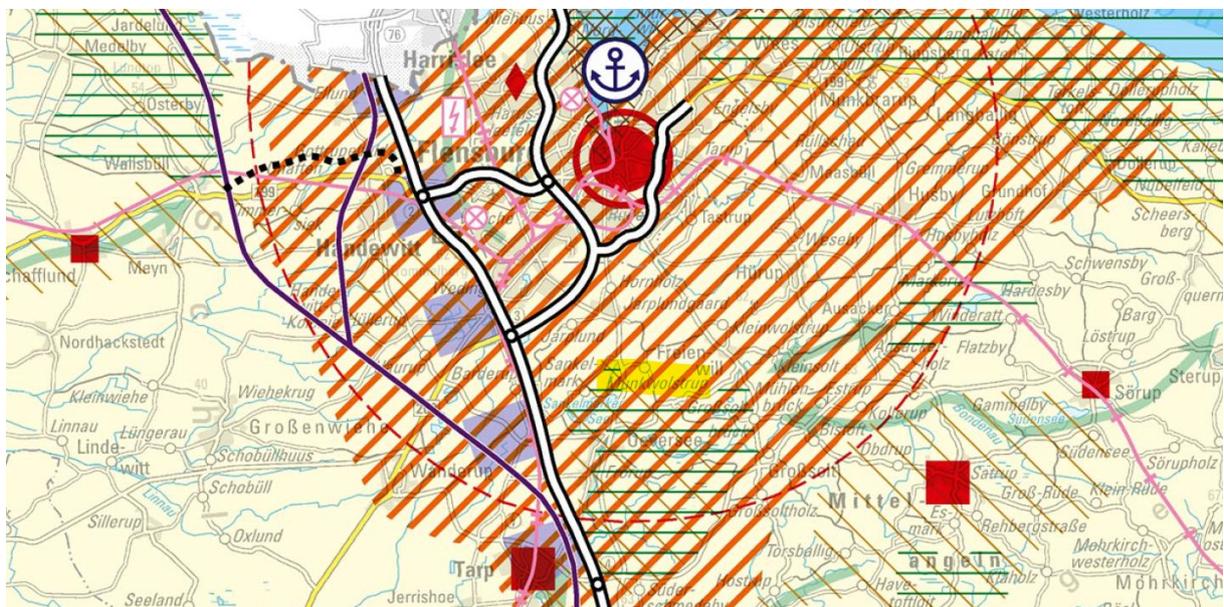


5. Ziele der Raumordnung

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

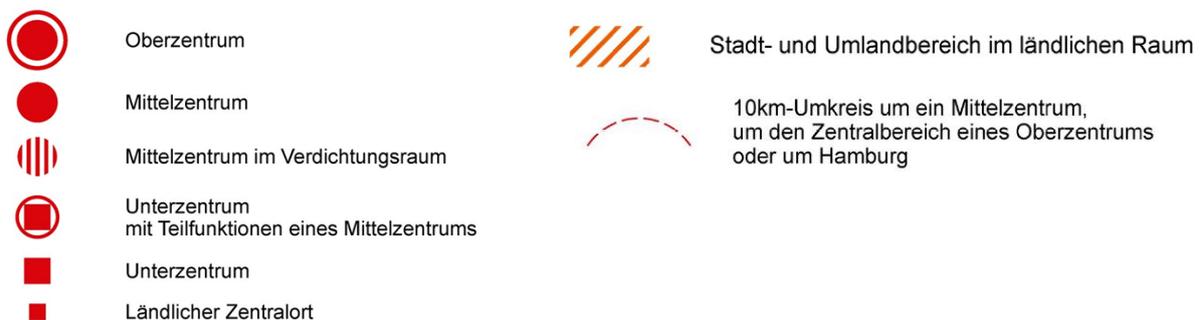


Abbildung 3: Der Ortsteil Munkwolstrup der Gemeinde Oeversee (gelb hervorgehoben) im Kontext des Landesentwicklungsplanes. Quelle: Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein (2021): Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes S.-H. 2021.



„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 werden im Folgenden einer aktuellen Prüfung unterzogen:


Innenentwicklungspotentiale in den Ortsteilen Oeversee und Frörup gemäß Analyse 2019

Nr.	Adresse/ Bezeichnung	Entwicklungsstand/ Restriktionen	Anzahl WE	Bewertung aktuell
1	Barderuper Str. 3a	B-Plan Nr. 14, WA, E/D Bestand: Schuppen	1	Unverändert Entwicklung vakant
2	Barderuper Str. 1a	B-Plan Nr. 14, MI Bestand: Hofgebäude	2	Unverändert Entwicklung vakant
3	Stapelholmer Weg 29 a	Baulücke Lichter Gehölzbestand	2	Unverändert Entwicklung vakant
4	Stapelholmer Weg 39 a	FNP: M, Perspektivfläche für gemeindliche oder gewerbliche Nutzungen, ggfs. tlw. Wohnen	8	Unverändert Entwicklung vakant
5	Stapelholmer Weg 48	Baulücke im westl. Bereich Stapelholmer Weg: Parkplatz für Restaurant und Hotel	1	Unverändert Entwicklung vakant
6	Wanderuper Weg 6a	Baulücke Tlw. Gehölzbestand	±	Zwischenzeitlich bebaut entfällt
7	Zur Höhe 2a	Baulücke Private Gartenfläche	±	Zwischenzeitlich bebaut entfällt
8	Zur Höhe 1a	Baulücke Private Gartenfläche	1	Unverändert Entwicklung vakant
9	Stapelholmer Weg 76a	Baulücke Private Gartenfläche, Wiese	2	Unverändert Entwicklung vakant
10	Baderuper Straße 18a	Baulücke, ohne erkennbare Nutzung	±	Zwischenzeitlich bebaut entfällt
11	Baderuper Straße 3a	B-Plan Nr. 14, WA I "E" Wiese	1	Unverändert Entwicklung vakant
12	Stapelholmer Weg 18c	B-Plan Nr. 14, WA I "E" Wiese, Erschließung unklar	1	Unverändert Erschließung nicht gesichert
13	Stapelholmer Weg 20	B-Plan Nr. 14, WA I "E" Private Gartenfläche	±	Gartennutzung, entspricht städtebaulicher Körnung, Potential nicht ersichtlich
14	Treeneblick	B-Plan Nr. 24	4	Zwischenzeitlich bebaut entfällt
Summe der Wohneinheiten gemäß Bewertung 2025			19	



Innenentwicklungspotentiale in den Ortsteilen Bilschau und Munkwolstrup

gemäß Analyse 2019

Nr.	Adresse/ Bezeichnung	Entwicklungsstand/ Restriktionen	Anzahl WE	Bewertung aktuell
1	Am Krug 15	Baulücke Immissionen Bundesstraße, bekanntermaßen keine Veräußerungsabsicht	±	Keine Eignung Verfügbarkeit ausgeschlossen
2	Am Krug 20	Baulücke Keine besondere Nutzung, bekanntermaßen keine Veräußerungsabsicht	±	Verfügbarkeit ausgeschlossen
3	Am Krug 21	Baulücke Tlw. private Gartenfläche	1	Unverändert Entwicklung vakant
4	Dorfstraße 18	Baulücke Tlw. Betriebsfläche, tlw. bebaut	3	Unverändert Entwicklung vakant
5	Am Berg 3 a	Baulücke, Satzung nach §34 Private Gartenfläche	1	Unverändert Entwicklung vakant
6	Lundweg 1a	Baulücke Privatgarten	1	Unverändert Entwicklung vakant
Summe der Wohneinheiten gemäß Bewertung 2025			6	



Innenentwicklungspotentiale im Ortsteil Barderup gemäß Analyse 2019

Nr.	Adresse/ Bezeichnung	Entwicklungsstand/ Restriktionen	Anzahl WE	Bewertung aktuell
1	Am Dorfplatz 10	Baulücke Privatgarten	2	Unverändert Entwicklung vakant
2	Barderuper Dörpstraat 14	Baulücke Bestand: Schuppen	2	Unverändert Entwicklung vakant
3	Barderuper Dörpstraat 1	Baulücke Gartenfläche mit Parkcharakter	2	Aktive Gartennutzung Keine Anrechnung
4	Barderuper Dörpstraat 2	Baulücke Private Gartenfläche	2	Außenbereich gem. § 35 BauGB
5	Westermoorweg	B-Plan Nr. 25, WA I Bauland	6	Zwischenzeitlich bebaut entfällt
Summe der Wohneinheiten gemäß Bewertung 2025			4	

Insgesamt ist somit 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 zum vorliegenden Bebauungsplan 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 vorliegende Planung 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.

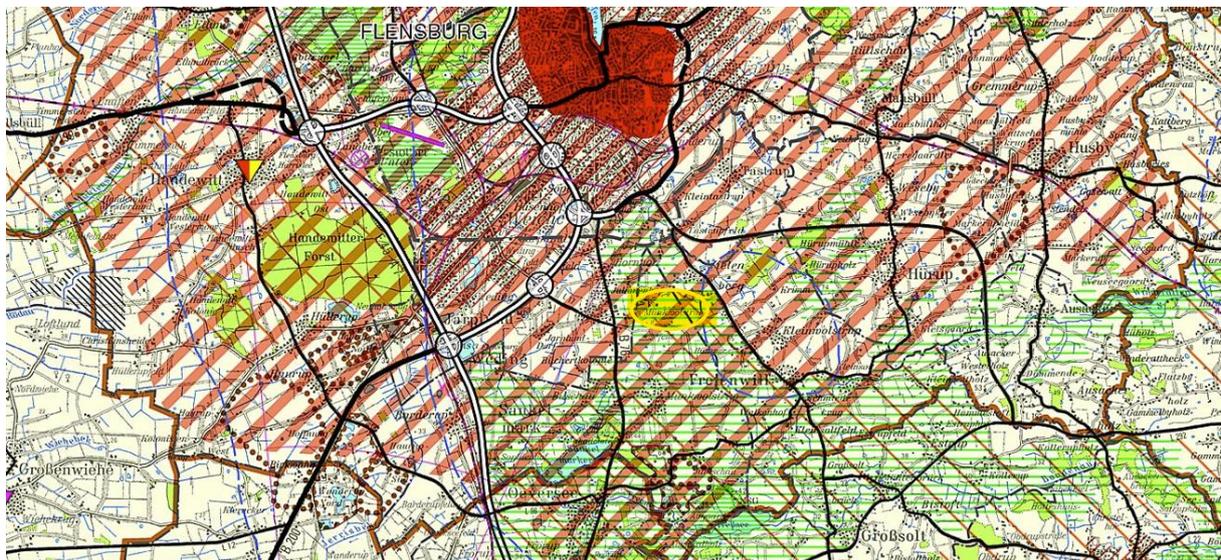


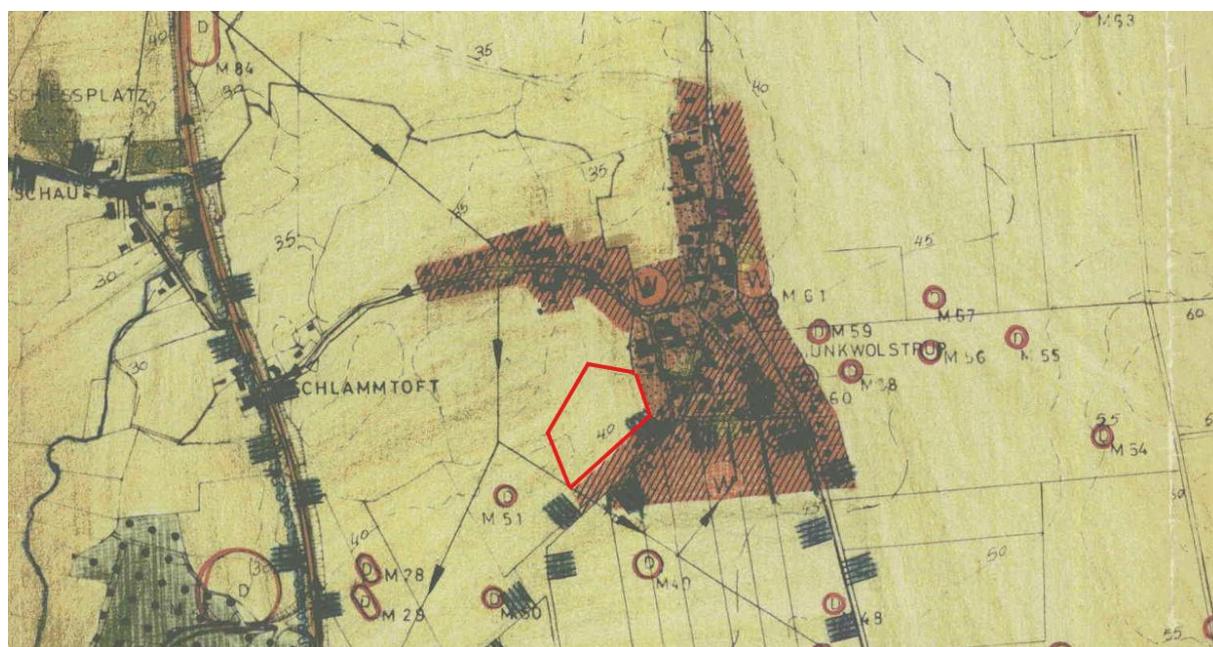
Abbildung 4: Der Ortsteil Munkwolstrup der Gemeinde Oeversee (gelb hervorgehoben) im Kontext des Regionalplans des Landes Schleswig-Holstein (Planungsraum V) in der Neufassung von 2002. Quelle: Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein – 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 erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans die 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Oeversee, mit dem Ziel, die Flächen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als Wohnbauflächen darzustellen.



	WOHNBAUFLÄCHEN	§ 1 ABS.1 NR.1 BAU NVO
	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	§ 5 ABS.2 NR.8 B BAU G

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

6.2 Bebauungsplan

Das Plangebiet existiert bisweilen kein Bebauungsplan. Durch die vorliegende Planaufstellung wird das Gebiet erstmals verbindlich überplant.



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.

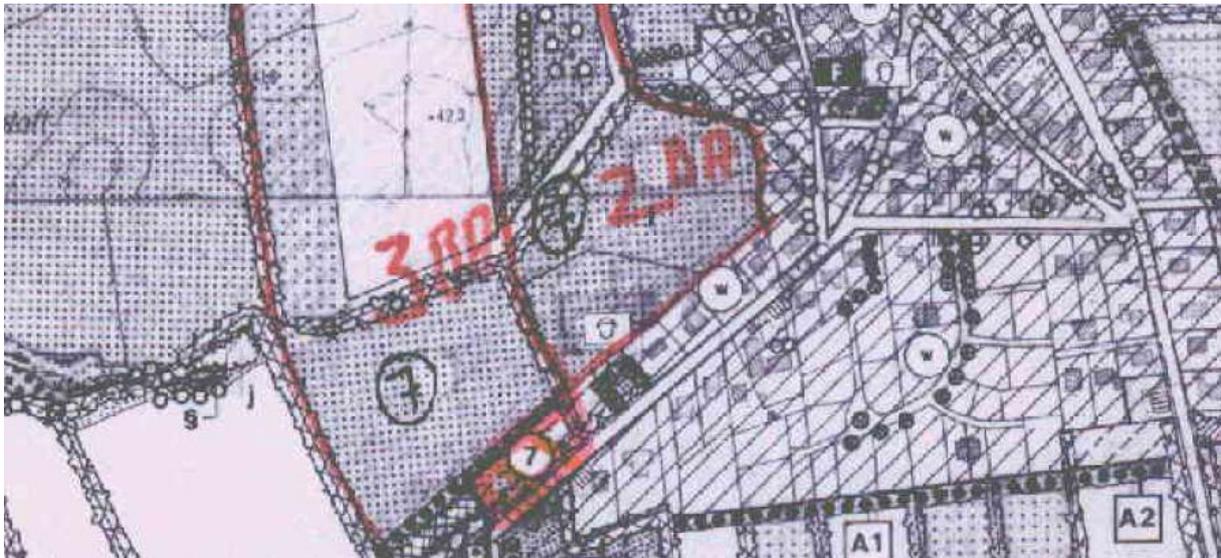


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (Entwicklungsplan) der ehemaligen Gemeinde Sankelmark. Quelle: ehemalige Gemeinde Sankelmark. 1998.



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.

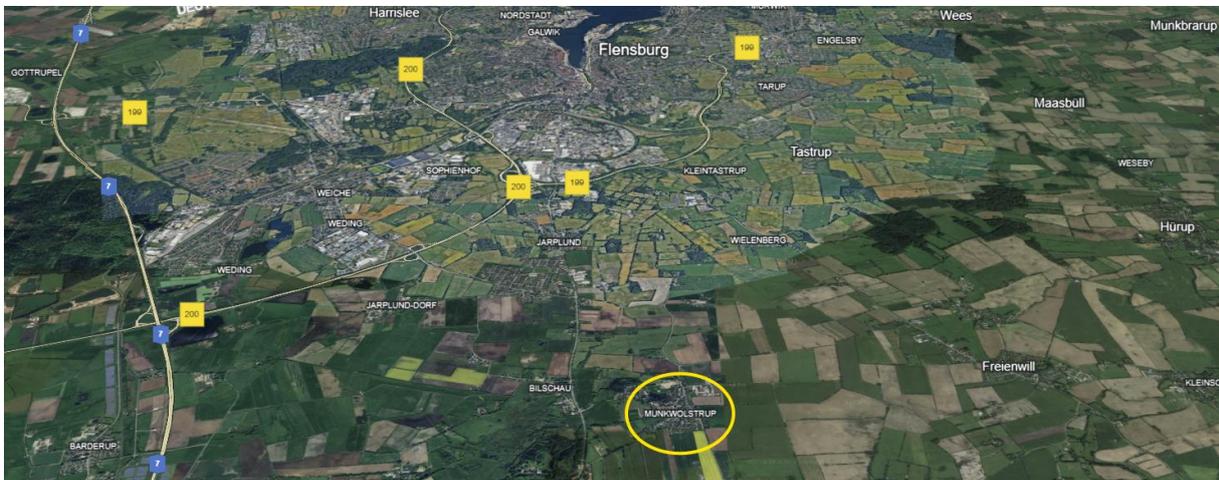


Abbildung 7: Die Ortslage Munkwostrup im Kontext der räumlichen Nähe zu überregionalen Verkehrsstraßen und zum Oberzentrum Flensburg. Quelle: Google Erath. 26.03.2025.

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.

Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens in nordwestlicher Lage vorgesehen. Durch die hier vorgesehene Lage des Beckens entsteht zugleich ein seichter Übergang von den geplanten Wohnbauflächen zu den angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen und dem weiteren freien Landschaftsbild.

Das städtebauliche Konzept sieht eine verkehrliche Erschließung über den nordöstlich angrenzenden gemeindlichen Verkehrsweg „Pumpstraße“ vor. Die innere Erschließung soll dabei als verkehrsberuhigter Bereich („Spielstraße“) in Form einer Stichstraße mit Wendeanlage erfolgen.

Die Entwicklung der Wohnbauflächen ist derart vorgesehen, dass innerhalb des Plangebiets verschiedene Wohnbedarfe gedeckt werden können. Der Fokus liegt dabei auf einer heterogenen Gebietsstruktur bei zeitgleicher Wahrung des Siedlungs- und Ortsbildes sowie nachbarschaftlicher Belange. Die vorliegende Planung 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.

Dementsprechend werden die verschiedenen Bauflächen untereinander durch eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung voneinander getrennt. Im Eingangsbereich des Baugebiets ist innerhalb der mit WA 1 und WA 4 festgesetzten Teilbereiche die Errichtung von Wohnungsbau bzw. von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Hier soll insbesondere innerhalb des WA 1 kleinteiliger und bedarfsgerechter Wohnraum in offener Bauweise mit bis zu zwei Vollgeschossen generiert werden. Im Weiteren schließen sodann Baugrundstücke für die Errichtung von Einzelhäusern an, wobei für diejenigen Bauflächen, welche an die bestehende Baustruktur entlang des „Munkwolstruper Weges“ angrenzen, eine geringere Bauhöhe zulässig ist, um nachbarschaftlichen Belangen an dieser Stelle im besonderen Maße Rechnung zu tragen. Somit werden eine ortsangemessene Durchmischung und Angebotsstruktur angestrebt.

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



8. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet beinhaltet eine Fläche von ca. **18.956 m²**.

Allgemeine Wohngebiete:	ca. 13.967 m ²
Straßenverkehrsflächen:	ca. 1.828 m ²
Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltung):	ca. 2.921 m ²
Grünflächen:	ca. 230 m ²

8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Süderlück“ dient der Schaffung von Baurecht für Wohngebäude zu Dauerwohnzwecken. Dementsprechend werden die überbaubaren Flächen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Auf Basis des § 1 Abs. 6 BauNVO kann in Bebauungsplänen festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Im vorliegenden Fall werden auf dieser Basis derartige Nutzungen ausgeschlossen, welche den Gebietscharakter und das hier verfolgte Planungsziel potentiell stören könnten.

8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse, die zulässige Höhe baulicher Anlagen sowie die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 Abs 1 BauNVO)

Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die GRZ wird innerhalb des Plangebiets differenziert festgesetzt. Für die mit einer Einzelhausbebauung vorgesehenen Flächen wird die GRZ auf 0,3 begrenzt. Dieser Wert entspricht den Festsetzungen der letzten Baugebiete und trägt zu einem bedarfsgerechten Versiegelungsgrad und der Wahrung der städtebaulichen Körnung des Ortsbildes Munkwolstrups bei.

Für diejenigen Bauflächen, für die auch anderweitige Wohnformen explizit erwünscht sind, wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um eine adäquate Grundstücksnutzung zu ermöglichen und die Flächen effizient zu nutzen.

Der Wert 0,4 entspricht dem definierten Orientierungswert für Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden. Diese Bestimmung gilt auch für den vorliegenden Plan.



Zahl zulässiger Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird innerhalb des Plangebiets differenziert festgesetzt. Entlang der vorhandenen Wohnbebauung wird zwecks Wahrung nachbarschaftlicher Belange die Zulässigkeit auf I Vollgeschoss beschränkt. Die Zulässigkeit eines Vollgeschosses wird zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele einer Einzel- und Doppelhausbebauung als hinreichend erachtet. Unbenommen bleibt dabei die Möglichkeit des Ausbaus eines Nicht-Vollgeschosses gemäß LBO-SH, sofern dies mit den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans in Einklang steht.

In nördlicher und westlicher Lage hingegen wird auch die Zulässigkeit von II Vollgeschossen ermöglicht, um anderen Wohnformen, wie bspw. Stadt- oder Mehrfamilienhäusern, Raum zu geben.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Auch die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird der städtebaulichen Zielvorstellung zur Gliederung des Plangebiets folgend festgesetzt. So wird auch in diesem Bereich der Wahrung nachbarschaftlicher Belange durch eine Höhenbegrenzung auf 8,00 m Rechnung getragen.

Insgesamt erfolgt innerhalb des Plangebiets ein seichter Übergang der zulässigen Gebäudehöhen. So wird für das Teilgebiet WA 2 die zulässige Höhe von 9,00 festgesetzt, während innerhalb des Gebietes WA 1 eine Höhe von bis zu 12,00 m zulässig ist, um hier auch dem gewünschten Wohnungsbau hinreichend Rechnung zu tragen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die festgesetzte höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden stellt eine Steuerungsmöglichkeit zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes dar und trägt zu einer Wahrung des Gebietscharakters bei. So soll durch diese Festsetzung für die Teilgebiete WA 2, WA 3 und WA 4 das Entwicklungsziel zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern verifiziert und unerwünschtem Wohnungsbau vorgebeugt werden.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22; 23 BauNVO)

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 BauNVO)

Für das gesamte Plangebiet wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Zur Verwirklichung der städtebaulichen Zielvorstellungen wird für die Teilgebiete WA 2, WA 3 und WA 4 die Zulässigkeit konkret auf Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen die Realisierung der städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Oeversee zur Generierung der gewünschten Wohnbebauung.

Die Festsetzungen dienen zudem der einheitlichen Gestaltung der Straßenräume, sowie dem Schutz der Natur und der Wahrung des Landschafts- und Ortsbildes.

Zu festgesetzten Straßenverkehrsflächen wird ein Mindestabstand von 5,00 m eingehalten.



In Angrenzung zu den bestehenden Siedlungsstrukturen entlang des „Munkwolstruper Weges“ wird zwecks Wahrung nachbarschaftlicher Belange ein Mindestabstand von 5,00 m festgesetzt.

Zu den im Südwesten angrenzenden zu entwidmenden Knickstrukturen wird ein Mindestabstand von 7,50 m festgesetzt.

Zu anderweitigen Flächen wird ein Mindestabstand von 3,00 m festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen / Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 14 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Diese Regelung ist für die vorliegende ausdrücklich vorgesehen.

Darüber hinaus wird textlich festgesetzt, dass bestimmte bauliche Nebenanlagen, wie etwa Gartenhäuser oder Mülltonnenschränke, in einem geringeren Abstand als 5,00 m zum Rand der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig sind. Diese Festsetzung soll zu einer offenen und einheitlichen Gestaltung der Straßenräume beitragen. Abweichend hiervon gilt für das mit WA 1 festgesetzte Grundstück die Zulässigkeit von Müllboxen als Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO in einem geringeren Abstand als 5,00 m zum Rand der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenbegrenzungslinie. Aufgrund des an dieser Stelle geplanten Wohnungsbaus und der damit verbundenen effizienten Grundstücksnutzung wird dies als sinnvoll erachtet. Zur Wahrung des Siedlungsbildes werden eine Höhenbegrenzung und eine Materialauswahl festgesetzt.

Die Errichtung von Fahnenmasten ist innerhalb des gesamten Plangebiets unzulässig. Fahnenmasten entfalten durch ihre baulichen Höhen regelmäßig eine negative optische Fernwirkung und können daher als potentiell störend wahrgenommen werden. Ferner entfalten Fahnenmasten durch das Schlagen der Fahnen und Leinen am Mast im Wind auch immissionsschutzrechtliches Konfliktpotential. Daher wird die Zulässigkeit von Fahnenmasten zur Wahrung nachbarschaftlicher Belange innerhalb des gesamten Plangebiets ausgeschlossen. Das Erfordernis begründet sich dabei auch aufgrund der in den umgebenen Siedlungsstrukturen bereits vermehrt vorhandenen Fahnenmasten.

Für die Errichtung überirdischer stationärer Haustechnikanlagen (Wärmepumpen, Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte und vergleichbare Anlagen) wird festgesetzt, dass diese ausschließlich an den von der Straßenbegrenzungslinie abgewandten Fassadenseiten des jeweiligen Wohngebäudes und in einem Abstand von maximal 2,00 m zur Fassade zulässig sind. Auch diese Festsetzung dient der Wahrung nachbarschaftlicher Belange und des Allgemeinwohls. Es ist vermehrt wahrzunehmen, dass derartige Anlagen in unmittelbarer Nähe der öffentlichen Verkehrsräume oder an Grundstücksgrenzen zu anliegenden Baugrundstücken errichtet werden. Dabei entfalten diese Anlagen durch ihren Betrieb und die damit einhergehenden Geräuschemissionen entsprechende Störpotentiale.

8.4 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen werden Anpflanzgebote zur Anpflanzung von Einzelbäumen festgesetzt. Im Eingangsbereich des Baugebiets soll dadurch eine Allee-Struktur erzielt werden, im weiteren Verlauf erfolgt die Festsetzung analog zu den geplanten Stellplätzen wechselseitig. Innerhalb der geplanten Wendeanlage wird zudem ebenfalls ein Baum gepflanzt.



Insgesamt tragen die anzupflanzenden Bäume zu einer Steigerung der Aufenthaltsqualität sowie zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Für die Bepflanzung auf den Baugrundstücken wird festgesetzt, dass die Gattungen/Arten Thuja und (Pontische) Lorbeer-Kirsche nicht zulässig sind. Sie sind aufgrund ihrer invasiven Eigenschaften umstritten und in einigen Regionen sogar als unerwünschte Arten eingestuft. So gilt beispielsweise in der Schweiz ein Verkaufsverbot für Lorbeer-Kirsche. Aus ökologischen Gesichtspunkten erscheint die festgesetzte Unzulässigkeit daher sinnvoll.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

An den Randbereichen des Plangebietes befinden sich bestehende Knickstrukturen. Zur Sicherstellung des dauerhaften Erhalts werden sie entsprechend festgesetzt.

Der zum Zeitpunkt der Planaufstellung an der Südwestgrenze des Plangebiets befindliche Knick wird als Entwidmung festgesetzt. Durch die Entwidmung bleiben die Gehölzstrukturen erhalten, der Knick verliert jedoch seinen Schutzstatus als gesetzlich geschütztes Biotop. Diese Maßnahme erscheint durch die Grundstücksausrichtung in Richtung Südwesten an dieser Stelle sinnvoll, da die Baugrundstücke in diesem Bereich voraussichtlich einer erhöhten gartenbaulichen Nutzung ausgesetzt sein werden. Die zu entwidmenden Knickstrukturen sind entsprechend auszugleichen.

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Norden des Plangebiets wird ein Streifen in seiner Grundnutzung als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Bei Bedarf ist innerhalb dieser Fläche ein Stationsstandort der Schleswig-Holstein Netz AG vorzusehen.

8.5 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Flächen für die Abwasserbeseitigung – Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zum Zwecke der Niederschlagswasserbewirtschaftung wird im Nordwesten des Plangebiets eine entsprechende Fläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt. Die Dimensionierung der Fläche wurde im Vorwege bereits hydraulisch berechnet und nachgewiesen. Auf die Inhalte des Entwässerungskonzepts zum Bebauungsplan wird an dieser Stelle verwiesen.

Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In diesem Kontext ist das festgesetzte Leitungsrecht zugunsten des örtlichen Wasserverbands zu sehen. Geplant ist an der in der Planzeichnung festgesetzten Stelle eine unterirdische Leitungsverbindung zur Einleitung von Niederschlagswasser in das festgesetzte Regenrückhaltebecken. Der festgesetzte Bereich ist von Bebauung freizuhalten. Die Hinweise und Auflagen des Wasserverbands Nord sind zu beachten.

8.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über einen geplanten Stichweg mit einer Wendeanlage im Südwesten des Plangebiets. Die Verkehrsflächen werden mit der besonderen Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, um der geplanten Funktion und Verkehrsberuhigung hinreichend Rechnung zu tragen.



8.7 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBO SH / § 9 Abs. 4 BauGB)

Die gewählten Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften tragen zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung sowie des Siedlungs- und Ortsbildes des Ortsteils Munkwolstrup bei und entsprechen dem Gestaltungswillen der Gemeinde Oeversee.

Für die Realisierung der Einzelvorhaben bieten sie einen ausreichenden Gestaltungsfreiraum.

Die gewählten Regelungen werden auch dazu beitragen, dass sich die künftige Bebauung in das bestehende dörfliche Siedlungsbild und den umgebenden Landschaftsraum einfügen wird.

Dachform und Dachneigung

Für die Ausbildung der Dächer wird eine Dachneigung von mindestens 10° bis maximal 45° festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass besonders flache oder spitze Dächer entstehen, welche das Siedlungsbild durch Alleinstellung nachhaltig negativ beeinträchtigen. Mit der zulässigen Dachneigung möchte die Gemeinde das städtebauliche Erscheinungsbild wahren. Zudem bietet die Festsetzung hinreichenden Spielraum für eine individuelle Gestaltung.

Für den mit WA 1 festgesetzten Teilbereich werden auch Flachdächer zugelassen, um dem an dieser Stelle städtebaulich gewünschten Wohnungsbau hinreichende Gestaltungsspielräume zu ermöglichen.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass eine Dachneigung von weniger als 27° an die zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse) gebunden ist, um eingeschossige Bauten mit flachen Dächern zu verhindern, welche das städtebauliche Erscheinungsbild stören würden.

Nebendachflächen und Garagen dürfen gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes auch mit anderen Dachformen ausgestattet werden, um den künftigen Bauherren im Rahmen eines einheitlichen Erscheinungsbildes weitere Gestaltungsspielräume zu gestatten.

Dacheindeckungen

Bezüglich der Wahl der Dacheindeckungen hat sich die Gemeinde Oeversee dazu entschlossen, glasierte Eindeckungen auszuschließen. Glasierte Dacheindeckungen entfalten regelmäßig eine gewisse Blendwirkung, wodurch nachbarschaftliche und naturschutzfachliche Belange beeinträchtigt werden. Anwohner fühlen sich durch die Blendung bei entsprechender Sonneneinstrahlung gestört. Darüber hinaus verwechseln Vögel glasierte Dacheindeckungen je nach Lichteinfall häufig mit Wasseroberflächen, was zu einem Unfallrisiko führt.

Bezüglich der Farbauswahl hat sich die Gemeinde auch hier dazu entschlossen, sich am gewachsenen Ortsbild zu orientieren, um ein einheitliches Siedlungs- und Erscheinungsbild zu gewährleisten. So wurden konkret gedeckte und natürliche Farbtöne gewählt, um auch das Landschaftsbild nicht negativ zu beeinträchtigen.

Nebendachflächen dürfen gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes auch mit anderen Materialien und Farben ausgestattet werden, um den künftigen Bauherren im Rahmen eines einheitlichen Erscheinungsbildes weitere Gestaltungsspielräume zu gestatten.



Sichtflächen und Fassaden

Die Gestaltung der Sichtflächen der Gebäude wird über die Festsetzung einer Material- und Farbauswahl gesteuert. So sollen störende, gebietsuntypische Bauten ausgeschlossen werden. Im Wesentlichen soll durch diese Festsetzung das historisch gewachsene Siedlungsbild erhalten bleiben.

Gemäß Festsetzung ist die Verwendung von Blockstämmen/Naturstämmen nicht zulässig. Von der Verwendung von Block- und Naturstämmen geht, insbesondere bei großen Stammdurchmessern, oftmals eine dominierende und drückende Wirkung auf das restliche Siedlungsbild aus. Aufgrund dieses Störpotentials wird die Verwendung ausgeschlossen. Die Zulässigkeit der Nutzung anderweitiger Holzmaterialien bleibt hiervon unberührt.

Solare Strahlungsenergie

Die gewählten Regelungen ermöglichen, Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie in Verbindung mit den Außenwänden und den Dächern der baulichen Anlagen zu platzieren.

Diese Festsetzung soll den Einsatz erneuerbarer Energien unterstützen

Damit sich diese Anlagen möglichst störungsfrei in das Ortsbild einfügen, wird festgesetzt, dass diese in die Sichtflächen der Außenwände bzw. die Dacheindeckung zu integrieren oder auf die Sichtflächen der Gebäude oder der Dacheindeckung aufzusetzen sind. Die Oberflächen der Anlagen müssen parallel zur Dachfläche/Dacheindeckung bzw. zur Sichtfläche des Gebäudes liegen. Mit dieser Regelung sollen ausdrücklich „aufgeständerte Anlagen“ vermieden werden. Durch die festgesetzte Mindestdachneigung von 10° kann auch unter Berücksichtigung dieser Festsetzung eine entsprechende Energiegewinnung sichergestellt werden.

Nicht überbaute Grundstücksflächen

Aus ökologischen Gründen und um unnötige Versiegelungen und eine nachhaltig negative Beeinträchtigung des Siedlungsbildes zu verhindern, wird in Verbindung mit § 8 der LBO-SH festgesetzt, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen sind. Das Anlegen von Stein- und Schottergärten ist unzulässig.

Aufgrund des § 8 LBO-SH entfaltet diese Festsetzung eher eine deklaratorische Wirkung.

Zufahrten und Zuwegungen

Die Festsetzung der Gestaltung der Grundstückszufahrten erfolgt aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Durch Begrenzung der zulässigen Zufahrtsbreite wird das Siedlungsbild entlastet und zugleich unnötigen Versiegelungen vorgebeugt.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass der Übergang zwischen privaten Grundstücksflächen zum befestigten Fahrbahnrand in einer Tiefe von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie in gepflasterter Bauweise herzustellen ist, damit Verschmutzungen und anderweitige Störungen des öffentlichen Verkehrsraumes, bspw. durch abgetragenen Schotter oder Kiesel, verhindert werden.



Stellplätze

Für das Plangebiet wird ein Stellplatzfaktor von mindestens 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Abweichend hiervon wird für das mit WA 1 festgesetzte Teilgebiet ein Stellplatzfaktor von 1 Stellplatz pro Wohneinheit festgesetzt. Dies trägt zur Entlastung des öffentlichen Verkehrsraums bei.

Grundstückseinfriedungen

Die gewählte Regelung sichert ausdrücklich die gewünschte Gestaltung der geplanten Straßenräume im Übergangsbereich zwischen den öffentlichen Bereichen (Straßen) und den privaten Bereichen (Baugrundstücken).

Beleuchtung

Insbesondere aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zur zulässigen Beleuchtung innerhalb des Plangebietes gemacht.

Hinweis

Damit im Falle von Zuwiderhandlungen auf die Bußgeldvorschrift des § 84 Abs. 3 LBO zurückgegriffen werden kann, erfolgt ein Hinweis gemäß § 84 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBO im Anschluss an den Regelungskatalog im Text (Teil B) der Satzung.

8.8 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

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 Denkmalen 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 erfolgt durch eine Anbindung im Nordosten des Plangebiets an den bestehenden Verkehrsweg „Pumpstraße“. Die an dieser Stelle bereits vorhandene Koppelzufahrt wird zu diesem Zwecke ertüchtigt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche ermöglicht mit einer Breite von 7,00 m eine bedarfsgerechte verkehrliche Erschließung für den zu erwartenden Anliegerverkehr im Mischsystem.

Für den Eingangsbereich ist der Straßenquerschnitt A-A mit einer geplanten Fahrbahnbreite von 5,00 m bewusst großzügiger gewählt. Diese Fahrbahnbreite entspricht gemäß der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) dem Begegnungsfall PKW / PKW (4,75 m) und PKW / LKW (5,00 m mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen). Durch die Gestaltung des öffentlichen Straßenraums mit einer beidseitigen Begrünung und einem verhältnismäßig großzügigen Querschnitt soll eine Art Entrée in das Baugebiet geschaffen werden.

Im Weiteren ist ein reduzierter Straßenquerschnitt B-B mit einer Fahrbahnbreite von 4,10 m vorgesehen. Diese Breite entspricht gemäß der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) dem Begegnungsfall PKW / PKW mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen. Straßenbegleitend sind hier PKW-Stellplätze in Längsaufstellung vorgesehen. Durch das geplante Verschwenken der geplanten Stellplätze wird eine zusätzliche Verkehrsberuhigung erzielt. Zugleich wird im Bereich des Verschwenkens eine zusätzliche Begegnungsmöglichkeit, an derer im Einzelfall größere Fahrzeuge aneinander vorbeifahren können, generiert.

Die im Südwesten geplante Wendeanlage erfüllt mit einem geplanten Durchmesser von 24,00 m die Anforderungen der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) für das Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen und Lastzügen.

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung werden insgesamt als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, um der geplanten Funktion und Verkehrsberuhigung hinreichend Rechnung zu tragen.



Gemäß Straßenverkehrsordnung (StVo) gelten in verkehrsberuhigten Bereichen folgende Ge- und Verbote:

1. Wer ein Fahrzeug führt, muss mit Schrittgeschwindigkeit fahren.
2. Wer ein Fahrzeug führt, darf den Fußgängerverkehr weder gefährden noch behindern; wenn nötig, muss gewartet werden.
3. Wer zu Fuß geht, darf den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
4. Wer ein Fahrzeug führt, darf außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen nicht parken, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen und zum Be- oder Entladen.
5. Wer zu Fuß geht, darf die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt.

Dementsprechend ist die bauliche Gestaltung der Straßenverkehrsräume im Mischsystem vorgesehen. Um der unerwünschten Dauernutzung von Campingmobilen o. Ä. vorzubeugen, sollen die geplanten PKW-Stellplätze mit dem Zusatzzeichen "Pkw" versehen werden.

9.2 Ver- und Entsorgung

Elektrische Energie

Das Plangebiet wird in hinreichendem Umfang mit elektrischer Energie versorgt werden. Eventuell ist für die elektrische Energieversorgung des Plangebiets ein Stationsstandort für die Schleswig-Holstein Netz AG vorzusehen. Der Stationsstandort kann innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentliche Grünfläche im Norden des Plangebiets gewählt werden.

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.

Die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann daher sichergestellt werden.

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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Süderlück“
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 und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen	6
3.1	Schutzgut Boden	6
3.2	Schutzgut Fläche	7
3.3	Schutzgut Wasser / Grundwasser	8
3.4	Schutzgut Pflanzen und Biotope	8
3.5	Schutzgut Tiere.....	14
3.6	Schutzgut Biologische Vielfalt.....	16
3.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	16
3.8	Schutzgut Klima und Luft.....	17
3.9	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.....	18
3.10	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	18
3.11	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	19
3.12	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	21
3.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	21
3.14	Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen.....	21
3.15	Auswirkungen der Planung auf das Klima und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	21
3.16	Kumulative Wirkungen von Planungen in einem engen räumlichen Zusammenhang	21
3.17	Beschreibung der eingesetzten Techniken und Stoffe.....	21
3.18	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ...	21
4	Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.....	22
4.1	Schutzgut Boden	22
4.2	Schutzgut Wasser.....	24
4.3	Schutzgut Pflanzen.....	25
4.4	Schutzgut Tiere.....	25
4.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	26
4.6	Zusammenfassende Darstellung der vorgesehenen Eingriffsvermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	26
5	Alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des B-Plans	27
6	Zusätzliche Angaben.....	28
6.1	Beschreibung der bei der Umweltprüfung angewendeten Methodik.....	28
6.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung	28
7	Zusammenfassung	28
8	Quellen	29

1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortslage von Munkwolstrup, nordwestlich der vorhandenen Bebauung am Munkwolstruper Weg und westlich der Bebauung an der Pumpstraße.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Süderlück“ wird das Ziel verfolgt, im Plangebiet Baugrundstücke mit entsprechender Erschließungsstraße sowie eine Fläche für die Regenrückhaltung auszuweisen. Die Erschließung erfolgt von der Pumpstraße aus.

Im Parallelverfahren erfolgt die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes.

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 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>

<p>Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein Erlass zum landesweiten Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Festsetzung von Maßnahmen zur naturverträglichen Niederschlagswasserbeseitigung</i>
<p>Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein)</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> – <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>
<p>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)</p>
<p>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).</p> <ul style="list-style-type: none"> – <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).

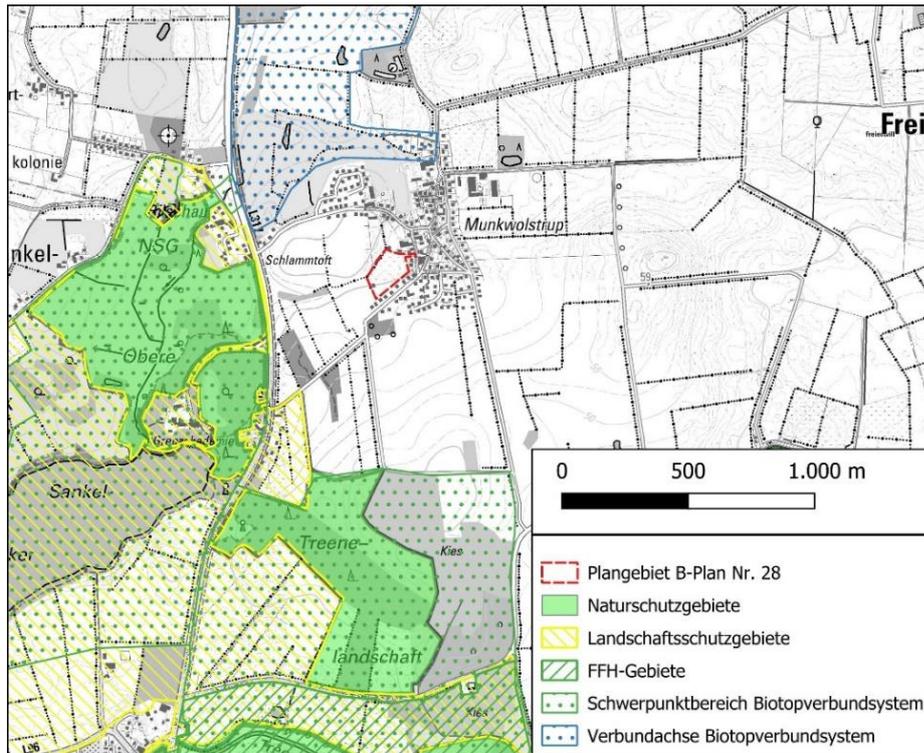


Abb.: Schutzgebiete und Biotopverbundflächen in der Umgebung des Plangebietes

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

Bestandsbezogen ist das Plangebiet im Landschaftsplan der Gemeinde Sankelmark (1997) 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.

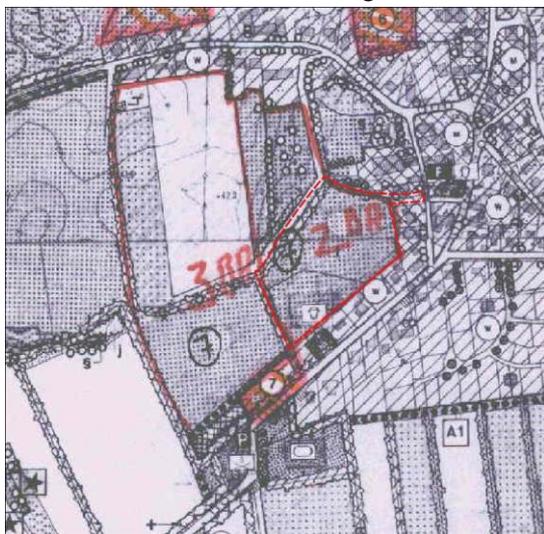


Abb.: Ausschnitt Entwicklungskarte Landschaftsplan Gemeinde Sankelmark, 1997, mit Lage Plangebiet

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.

3 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes sowie Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen

3.1 Schutzgut Boden

Bestand

Gemäß baugelogeologischem 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, Alttablagerungen), den Verdacht einer erheblichen Belastung der Böden sowie Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Sinne schädlicher Bodenveränderungen gem. § 2 ff BBodSchG vor.

Auswirkungen

Baubedingt können durch temporäre Flächeninanspruchnahme (v.a. Baustellenzufahrten, Baustraßen, Materiallager) sowie Aus- und Einbau der Substrate negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden entstehen.

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird anlagebedingt eine Neuversiegelung von Boden im Plangebiet ermöglicht. Durch die Versiegelung gehen die Funktionen des Bodens als Filter-, Puffer- und Speichermedium sowie als Standort für Vegetation und als Archiv der Kulturgeschichte verloren.

Bewertung

Baubedingte Auswirkungen auf den Boden sind zu minimieren, indem im Rahmen der Erschließungsplanung die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (§1 BBodSchG i.V. mit §

1a Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigen sind (im Detail siehe Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung). Bei Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes ist nicht mit erheblichen baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

Die geplanten Versiegelungen haben einen vollständigen Verlust der Bodenfunktionen zur Folge und führen somit zu erheblichen Auswirkungen. Diese sind durch entsprechende externe Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren (s. E+A-Bilanz).

3.2 Schutzgut Fläche

Bestand:

Das Plangebiet wird bisher landwirtschaftlich (Grünland unter Pferdebeweidung) genutzt.

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

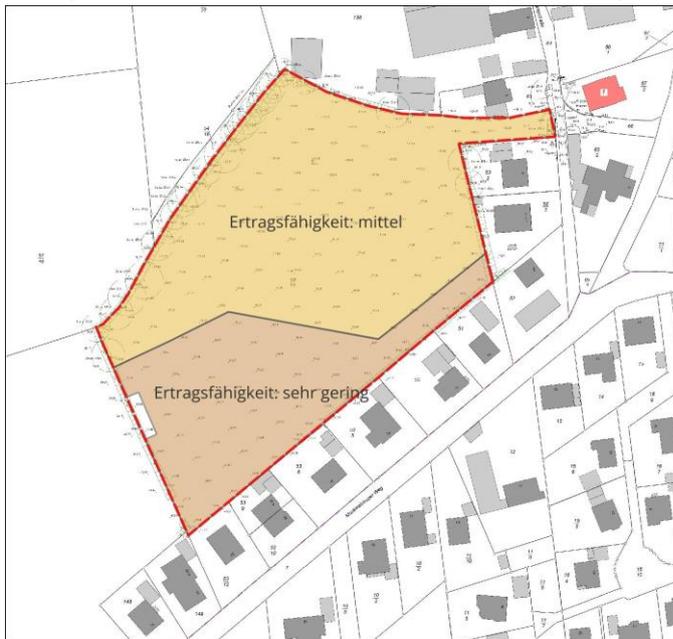


Abb.: natürliche Ertragsfähigkeit (regionale Bewertung) im Plangebiet

Auswirkungen:

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.

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.

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.

Bewertung:

Der vorhandene Flächenbedarf kann hier nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche (Flächenverbrauch) gedeckt werden, da keine Innenentwicklungspotentiale in entsprechender Größenordnung vorhanden sind. Es werden keine hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen (natürliche Ertragsfähigkeit mittel bis sehr gering).

3.3 Schutzgut Wasser / Grundwasser

Bestand:

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).

Auswirkungen:

Anlagebedingt wird im Plangebiet durch Überbauung/Versiegelung die Versickerung und damit die Grundwasserneubildung im direkten Plangebiet unterbunden.

Das auf versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird dem Regenrückhaltebecken im Norden zugeführt und von dort gedrosselt in die Vorflut eingeleitet.

Bewertung

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind zu minimieren, indem Maßnahmen zur naturverträglichen Niederschlagswasserbeseitigung benannt und umgesetzt werden¹, um eine Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmengen zu erreichen.

3.4 Schutzgut Pflanzen und Biotop

Bestand:

Die Zuwegung ins Plangebiet erfolgt von der Pumpstraße aus, dort befindet sich als Abgrenzung zur Straße ein aufgeschütteter Wall mit einer Birke

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Grünland unter Pferdebeweidung genutzt (nähere Beschreibung s.u.).

Im Norden, Nordwesten und Westen wird die Grünlandfläche von Knicks begrenzt.

Der Knick im Nordwesten ist geprägt von zahlreichen großen Eichen und Buchen. Auf dem Knick im Westen sind, bis auf einen großen Ahorn im Norden, ausschließlich Sträucher

¹ vgl. 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)

vorhanden.

Die vorhandenen Knicks an den Plangebietsgrenzen unterliegen dem Biotopschutz

Zu der Bebauung im Südosten und Osten ist z.T. eine flache Böschung vorhanden, z.T. ist ein gärtnerisch geprägter Wall aufgeschüttet.

Bei dem Grundstück Pumpstraße Nr. 9 ist in der Vermessung auf dem Wall eine Esche (Stammdurchmesser 0,4) aufgenommen. Die Esche war zum Begehungszeitpunkt (07.02.2025) frisch gefällt.

Die Grünlandfläche im Plangebiet des B-Planes Nr. 28 „Süderlück“ wurde im Rahmen einer Ersteinschätzung für den Vorentwurf über eine Begehung im Februar 2025 als artenarmes Wirtschaftsgrünland (GAy) angesprochen.

Da Grünland im Winterzustand nicht abschließend beurteilt werden kann, erfolgte am 21.5.2025 eine erneute Begehung, um abzuklären, ob es sich bei dem Grünland um dem Biotopschutz (§ 21 (1) Nr. 6 LNatschG) unterliegendes arten- und strukturreiches Dauergrünland handelt.

„Arten- und strukturreiches Dauergrünland“ wird gemäß „Erläuterungen zur Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope in Schleswig-Holstein, Stand April 2022“ folgendermaßen definiert: „An Grasarten oder krautigen Pflanzen reiches, extensiv genutztes sowie strukturreiches Dauergrünland mäßig trockener bis nasser und wechselfeuchter Standorte einschließlich grünlandartiger Brachestadien“.

Grundsätzlich erforderlich für eine Zuordnung zum gesetzlich geschützten arten- und strukturreichen Dauergrünland ist das regelmäßige Vorkommen von mindestens zwei der Grasarten Gewöhnliches Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*), Wiesen-Kammgras (*Cynosurus cristatus*), Rotschwengel (*Festuca rubra* agg.) oder Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*) sowie mindestens drei weiteren wertgebenden Arten mit regelmäßig auf der Fläche verteilten Exemplaren.



Abb.: Biotoptypen im Plangebiet

Die gesamte Grünlandfläche (ca. 1,75 ha) im Plangebiet wird durch ganzjährige Pferdebeweidung (Hauskoppel) intensiv genutzt. Die ganzjährige Beweidung zeigt sich u.a. durch Bereiche mit erheblichen Trittschäden in der Grasnarbe. Die Pferde werden auch im Sommer auf der Weide zugefüttert. Im Bereich der Zuwegung von der Pumpstraße und im Bereich der Futterstelle/Zuwegung vom Stall auf die Koppel finden sich mit Sand aufgeschüttete Bereiche. Im nördlichen tiefliegenden Bereich wurden auf einem Teil der Grünlandfläche (ca. 50 m breiter Streifen) krautige Weideunkräuter (Kriechender Hahnenfuß, Stumpfblättriger Ampfer) scheinbar selektiv mit einem Pflanzenschutzmittel bekämpft (absterbende Pflanzen, während dieselben Arten weiter südlich als Dominanzbestand blüht).

Das Relief im Plangebiet fällt von Südosten nach Nordwesten ab.

Im nördlichen,

tiefer gelegenen Bereich der Grünlandfläche dominieren die Gräser Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Gewöhnliches Rispengras (*Poa trivialis*) und Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) sowie der Kriechende Hahnenfuß (*Ranunculus repens*). Häufig kommt auch der Stumpfblättrige Ampfer (*Rumex obtusifolius*) als typischer Nährstoff-/

Ruderalisierungszeiger sowie Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) vor. Weiterhin kommen seltener die Behaarte Segge (*Carex hirta*), Wegrauke (*Sisymbrium officinale*) und Gewöhnliches Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*) vor. Das Gewöhnliche Ferkelkraut ist die einzige vereinzelt vorkommende wertgebende Grünlandart in diesem Bereich.

Bei der Begehung im Februar 2025 war dieser Bereich sehr feucht. Bei der Begehung Ende Mai 2025 nach einer zweimonatigen Trockenperiode waren nur noch wenige feuchte Stellen vorhanden. Bei „normalen“ Wetterbedingungen ist der Bereich auch nach Auskunft der Pächterin üblicherweise sehr feucht. Hier finden sich auch zum Teil erhebliche, in der feuchten Jahreszeit entstandene Trittschäden in der Grasnarbe.

Der Bereich wird hinsichtlich des Biotoptyps als artenarmes bis mäßig artenreiches Feuchtgrünland (GYf) eingestuft, da die entsprechenden wertgebenden Arten für eine Einstufung als arten- und strukturreiches Dauergrünland weitestgehend fehlen.



Abb.: artenarmes bis mäßig artenreiches Feuchtgrünland (GYf) im Norden des Plangebietes

Im Südosten des Plangebietes, nahe der vorhandenen Bebauung, befindet sich ein höher gelegener Grünlandbereich trockenerer Ausprägung auf Sandboden.

Die Grasnarbe ist hier überwiegend kurz gefressen. An Gräsern kommen Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) und gelegentlich die Flaum-Trespe (*Bromus hordeaceus*) vor. Auch hier sind der Kriechende Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) und der Stumpfbältrige Ampfer (*Rumex obtusifolius*) regelmäßig vorhanden. Häufig kamen weiterhin Breitwegerich (*Plantago major*), Weißklee (*Trifolium repens*) und Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) vor, gelegentlich ist Jakobskreuzkraut (*Senecio jacobea*) vorhanden.

Folgende wertgebende Grünlandarten (Gefäßpflanzen) gemäß Liste 11 Kartieranleitung wurden gefunden: Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Hopfenklee (*Medicago lupulina*), Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*) und Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*). Hierbei handelt es sich um häufige Arten, nur für das Kleine Habichtskraut wird der Bestand in der Roten Liste SH mit mittelhäufig

angegeben. Bei den vorkommenden Arten handelt es sich gemäß Roter Liste SH ausschließlich um derzeit nicht gefährdete Arten.

Da für eine Einstufung als artenreiches mesophiles Grünland trockener Standorte / Biotopschutz nach § 21 LNatSchG das regelmäßige Vorkommen von mindestens zwei wertgebenden Gräsern fehlt, wird der Bereich als mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland trockener Ausprägung (GYy t) eingestuft.



Abb.: mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland trockener Ausprägung (GYy t) im Südosten des Plangebietes

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich ebenfalls ein höher gelegener, trockener Bereich auf Sandboden, der aber deutlich artenärmer ist als der oben beschriebene Bereich im Südosten. Hier ist die Grasnarbe (v.a. Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Wiesen-Fuchschwanz (*Alopecurus pratensis*)) ebenfalls überwiegend kurz gefressen. Es kommen Dominanzbestände von Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) vor, weiterhin Weißklee (*Trifolium repens*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) und gelegentlich Stumpflättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*). Hierbei handelt es sich um eine artenärmere Ausprägung des mäßig artenreichen Wirtschaftsgrünlandes trockener Ausprägung (GYy t). Bis auf den Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) sind keine wertgebenden Grünlandarten vorhanden.



Abb.: artenärmeres Wirtschaftsgrünland trockener Ausprägung (GYt) im Südosten des Plangebietes
Bei dem Grünland im Plangebiet handelt es sich, entgegen der Ersteinschätzung aus dem Februar 2025, nicht um artenarmes Wirtschaftsgrünland, sondern um artenarmes bis mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland unterschiedlicher Ausprägung (GYf, GYy t). Es handelt sich dabei jedoch nicht um arten- und strukturreiches Dauergrünland gem. § 21 (1) Nr. 6 LNatSchG. Arten- und strukturreiches Dauergrünland wird definiert als „An Grasarten oder krautigen Pflanzen reiches, extensiv genutztes sowie strukturreiches Dauergrünland mäßig trockener bis nasser und wechselfeuchter Standorte einschließlich grünlandartiger Brachestadien“.
Das Kriterium der extensiven Nutzung (intensive, ganzjährige Pferdebeweidung) ist hier nicht erfüllt. Das regelmäßige Vorkommen von mindestens zwei der wertgebenden Grasarten für eine Zuordnung zum gesetzlich geschützten arten- und strukturreichen Dauergrünland ist im gesamten Plangebiet nicht gegeben. Wertgebende Gefäßpflanzen kommen in relevanter Anzahl nur auf einer ca. 0,22 ha großen Teilfläche im Südosten des Plangebietes vor.

Auswirkungen:

Im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen und Biotop kommt es zu folgenden anlagebedingten Auswirkungen:

- Zur Umsetzung der Planung ist die Rodung der Birke (Stammumfang ca. 90 cm) im Bereich der Zufahrt erforderlich.
- 126 m Knick an der westlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze sollen entwidmet und als Grünstruktur erhalten werden.
- Das geplante Regenrückhaltebecken hält einen Abstand von 5 m zum nördlich gelegenen Knick ein (Umfahrt).

Bewertung

Die geplante Gehölzrodung (Einzelbaum) sowie die Knickentwidmung sind durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren (s. E+A-Bilanz).

3.5 Schutzgut Tiere

Lichtemissionen durch Beleuchtung können negative betriebsbedingte Auswirkungen auf Tiere (v.a. nachtaktive Insekten und Fledermäuse) haben. Über die artenschutzrechtlichen Belange hinaus sind gemäß § 41a BNatSchG durch Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung negative betriebsbedingte Auswirkungen auf nachtaktive Insekten zu vermeiden (s. E+A-Bilanz).

Die Verwendung der Arten Thuja und Kirschlorbeer hätte negative Auswirkungen auf die Artenvielfalt im geplanten Wohngebiet. Stattdessen sind heimische Gehölze für Hecken zu verwenden.

Artenschutzrechtliche Bewertung gem. § 44 BNatSchG

Anlass und Aufgabenstellung

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist der Artenschutz gem. § 44 (1) BNatSchG zu beachten. Dabei ist zu prüfen, ob es zu einer Verwirklichung der Verbotstatbestände kommen kann bzw. ob durch die Maßnahme besonders oder streng geschützte Arten betroffen sind.

Einem besonderen Schutz unterliegen hierbei Tier- und Pflanzenarten der Anhänge A oder B der EG-Verordnung Nr. 338/97, des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG sowie europäische Vogelarten gem. EU-Vogelschutzrichtlinie.

Die nach BNatSchG streng geschützten Arten sind in Anhang A der EG-Verordnung Nr. 338/97 und in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG benannt.

Zur Beurteilung, ob durch den geplanten Eingriff besonders oder streng geschützte Arten gem. Definition des BNatSchG betroffen sind, erfolgt eine Relevanzprüfung anhand einer Ortsbegehung und aufgrund einer Potenzialanalyse.

Weiterhin erfolgte eine Datenabfrage beim Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (Stand 30.01.2025). Im Plangebiet und der näheren Umgebung waren keine relevanten Fundpunkte vorhanden.

Untersuchungsraum

Im Plangebiet ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes geplant.

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine als Pferdeweide genutzte Grünlandfläche. In den Randbereichen sind zum Teil Knicks vorhanden. Im Bereich der zukünftigen Zufahrt zum Plangebiet steht ein Einzelbaum (Birke).

Relevanzprüfung

Auf der Grundlage der vorhandenen Biotoptypen bietet das Plangebiet Potenzial für das Vorkommen folgender Tierarten:

- Fledermäuse (Baumhöhlen, Flugrouten)
- Vögel (Gehölzstrukturen, Grünland)

Bestand und Risikoanalyse - Fledermäuse

Alle Arten stehen im Anhang IV der FFH-Richtlinie. Gehölze (Baumhöhlen) haben eine potenzielle Bedeutung als Quartierstandort für Fledermäuse. Knicks eignen sich als Flugroute für Fledermäuse und dienen der Orientierung.

Die wegfallende Birke im Bereich der Zufahrt weist keine fledermausrelevanten Strukturen auf. Potenzielle Fledermaus-Quartiere werden somit durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Den Flächen im Plangebiet (bzw. dem Luftraum darüber) kommt eine Funktion als Jagdgebiet zu, lineare Gehölzstrukturen können der Orientierung bzw. als Flugroute dienen.

Aufgrund des unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiches ist v.a. mit dem Vorkommen von Fledermausarten des Siedlungsbereiches (Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus) zu rechnen. Von diesen Arten nutzen Mückenfledermaus und Zwergfledermaus sehr ausgeprägt Flugrouten und die Rauhautfledermaus und die Breitflügelfledermaus häufig Flugrouten².

Es ist davon auszugehen, dass die Knicks in den Randbereichen des Plangebietes Fledermäusen als Flugroute vom Siedlungsbereich in die freie Landschaft dienen.

Durch den Erhalt der Knicks bleibt die Funktion auch weiterhin erhalten.

Eine nach oben abstrahlende Beleuchtung nahe der Knicks kann Auswirkungen auf die Flugrouten/Raumnutzung der Fledermäuse haben. Um negative Auswirkungen auf Flugrouten zu vermeiden, sind Außenleuchten mit ausschließlich bodenwärts abstrahlender Ausrichtung zu verwenden.

Fledermäuse – Schlussfolgerungen

Durch die Planung sind keine Fledermausquartiere betroffen.

Bei Berücksichtigung einer Festsetzung, die nach oben abstrahlende Außenbeleuchtungen auf den Privatgrundstücken verbietet, ist davon auszugehen, dass deren Funktion als Flugroute weiterhin erhalten bleibt.

Somit ist nicht damit zu rechnen, dass durch die Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in Bezug auf Fledermäuse ausgelöst werden.

Bestand und Risikoanalyse - Brutvögel

Aufgrund der angrenzenden Siedlungsflächen und Gehölzstrukturen (Vertikalstrukturen) ist nicht davon auszugehen, dass die Grünlandfläche eine Bedeutung für Brutvögel des Offenlandes hat.

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet haben eine Bedeutung als (Teil-)Lebensraum von Vogelarten der Gehölzbrüter. Durch die bisherige Nutzung des Plangebietes besteht hinsichtlich des Lebensraumes für Vögel eine Vorbelastung der Fläche. Somit ist mit dem Vorkommen gegenüber Scheuchwirkung besonders empfindlicher Vögel hier nicht zu rechnen.

Da Gehölzrodungen (Einzelbaum Birke) per Gesetz außerhalb der Brutzeit (außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September) stattfinden müssen, kann eine mögliche Schädigung / Tötung von Individuen (§ 44 (1) 1 BNatSchG) sicher ausgeschlossen werden.

² Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, 2011: Fledermäuse und Straßenbau.

Eine erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten (§ 44 (1) 2 BNatSchG) kann sicher ausgeschlossen werden, da die vorkommenden Arten an die vorhandene Siedlungsnutzung angepasst sind.

Brutvögel – Schlussfolgerungen

Aus folgenden Gründen ist nicht damit zu rechnen, dass durch die Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in Bezug auf Brutvögel ausgelöst werden:

- Gehölzrodung per Gesetz außerhalb der Brutzeit

Zusammenfassung artenschutzrechtliche Bewertung

Die Potenzialanalyse ergab Hinweise für Fledermäuse und Gehölzbrüter als Artvorkommen mit artenschutzrechtlicher Relevanz im Wirkraum des Vorhabens.

Durch die Planung sind keine Fledermausquartiere betroffen.

Bei Berücksichtigung einer Festsetzung, die nach oben abstrahlende Außenbeleuchtungen auf den Privatgrundstücken verbietet, ist davon auszugehen, dass deren Funktion als Flugroute weiterhin erhalten bleibt.

Somit können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in Bezug auf Fledermäuse sicher ausgeschlossen werden.

Da Gehölzrodungen per Gesetz außerhalb der Brutzeit stattfinden müssen, können auch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in Bezug auf Brutvögel sicher ausgeschlossen werden.

Der Eingriff verstößt nicht gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG.

3.6 Schutzgut Biologische Vielfalt³

Auf den von der Planung in Anspruch genommenen Flächen ist keine besondere biologische Vielfalt⁴ anzunehmen. 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.

3.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand:

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.

³ 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“

⁴ 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“

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



Abb.: Panoramaaufnahme Plangebiet – Blickrichtung Südwesten

Auswirkungen:

- Die Planung verändert das Orts- und Landschaftsbild im direkten Plangebiet durch die Entwicklung eines Wohngebietes. Es entsteht keine Fernwirkung nach Norden und Westen, da hier Gehölzstrukturen vorhanden sind.

Ergebnis/Bewertung:

Es kommt zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes am südwestlichen Ortsrand der Ortslage Munkwolstrup im Nahbereich (unmittelbares Plangebiet).

Die Entstehung einer Fernwirkung kann durch Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen (Eingrünung) sowie Festsetzungen zur Höhenentwicklung und von Maßnahmen zur Durchgrünung minimiert werden.

3.8 Schutzgut Klima und Luft

Bestand:

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Grünlandfläche, die zu drei Seiten an den Siedlungsbereich von Munkwolstrup angrenzt.

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

Auswirkungen:

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

Bewertung:

Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

3.9 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamtBestand:

Das Plangebiet hat keine Erholungsfunktion.
Direkt südlich ist bereits Wohnbebauung vorhanden.

Auswirkungen:

Konflikte aus Sicht des Immissionsschutzes sind nicht erkennbar.

Bewertung:

Es sind keine umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu erwarten.

3.10 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige SachgüterBestand:

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

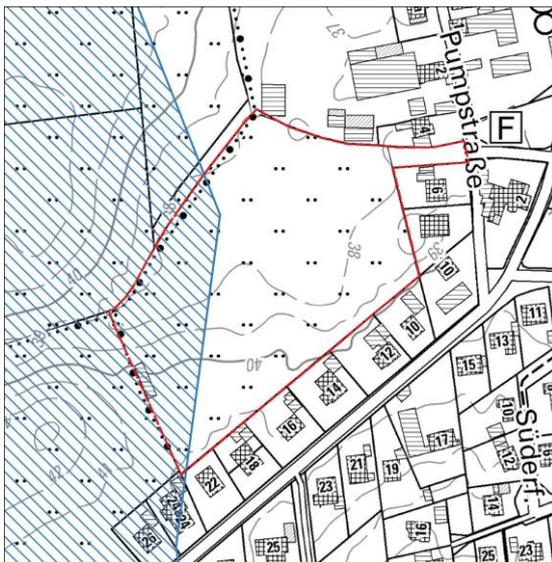


Abb.: archäologisches Interessensgebiet im Bereich des Plangebietes

Auswirkungen:

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

Bewertung:

Auch wenn derzeit keine Auswirkungen auf Kulturgüter erkennbar sind, ist gleichwohl stets der § 15 des Denkmalschutzgesetzes 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.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

Neben den einzelnen Umweltbelangen sind auch die Wechselwirkungen zwischen ihnen zu berücksichtigen. Hier sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Umweltbelangen zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können.

Im Planungsgebiet relevant sind die Wechselwirkungen zwischen

- Boden und Wasserhaushalt
- Vegetation und Eignung als Tierlebensraum (Bedeutung der Gehölzstrukturen als Nahrungs- Brut- und Überwinterungsstandorte)
- Landschaftsbild und Vegetation (Eingrünung)

In der Auswirkungsprognose werden diese Wechselwirkungen bei den einzelnen Umweltbelangen berücksichtigt.

3.11 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Negative Auswirkungen ergeben sich für die Schutzgüter Boden (Versiegelung, baubedingte Auswirkungen), Fläche (Flächenverbrauch), Wasser (Vollversiegelung), Pflanzen und Tiere (Knickentwidmung, Rodung Einzelgehölz, Beleuchtung) sowie das Orts- und Landschaftsbild (Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes im Nahbereich).

Schutzgut Boden
<ul style="list-style-type: none"> - Temporäre Flächeninanspruchnahme, Aus- und Einbau der Substrate (baubedingt) ➤ Minimierung durch Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes im Rahmen der Erschließungsplanung - Durch die Versiegelung im Plangebiet gehen die Funktionen des Bodens als Filter-, Puffer- und Speichermedium verloren (anlagebedingt) ➤ Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahme (s. E+A-Bilanz)
Schutzgut Fläche
<ul style="list-style-type: none"> - Inanspruchnahme einer landwirtschaftlich (Grünland unter Pferdebeweidung) genutzten Flächen (anlagebedingt) ➤ Aufgrund fehlender Innenentwicklungspotenziale kann der bestehende Flächenbedarf für Wohnbauflächen nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche gedeckt werden. ➤ Es werden keine hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen (natürliche Ertragsfähigkeit mittel bis sehr gering).
Schutzgut Wasser / Grundwasser
<ul style="list-style-type: none"> - Unterbindung der Versickerung und damit der Grundwasserneubildung durch Versiegelung im direkten Plangebiet (anlagebedingt) ➤ Minimierung durch Maßnahmen der naturverträglichen Niederschlagswasserbeseitigung
Schutzgut Pflanzen und Biotope
<ul style="list-style-type: none"> - Rodung einer Birke (Stammumfang 90 cm) ➤ Kompensation durch Neupflanzungen im Plangebiet - Entwidmung von 126 m Knick an der westlichen Plangebietsgrenze ➤ Kompensation durch externe Ausgleichsmaßnahme (s. E+A-Bilanz)
Schutzgut Tiere
<ul style="list-style-type: none"> - Durch Beleuchtung kann es zu negativen Auswirkungen auf die nachtaktive Fauna kommen (betriebsbedingt) ➤ Gemäß § 41 a BNatSchG sind insektenfreundliche Beleuchtungen mit ausschließlich nach unten abstrahlender Ausrichtung zu verwenden - Die Verwendung der Arten Thuja und Kirschlorbeer hätten negative Auswirkungen auf die Artenvielfalt im geplanten Wohngebiet. ➤ Es sind ausschließlich heimische Heckenpflanzen zu verwenden
Schutzgut Orts- und Landschaftsbild
<ul style="list-style-type: none"> - Veränderung des Landschaftsbildes in unmittelbarem Plangebiet (anlagebedingt) ➤ Minimierung der Auswirkungen durch Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen in den Randbereichen sowie Festsetzungen zur Höhenentwicklung und von Maßnahmen zur Durchgrünung
Schutzgut Klima/Luft
<ul style="list-style-type: none"> - keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
<ul style="list-style-type: none"> - Konflikte aus Sicht des Immissionsschutzes sind nicht erkennbar. ➤ Es sind keine umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu erwarten.
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
<ul style="list-style-type: none"> - Bei Berücksichtigung des § 15 Denkmalschutzgesetz sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten

3.12 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.

3.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

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

3.14 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.

3.15 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.

3.16 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.

3.17 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.

3.18 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.

4 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft müssen möglichst vollständig vermieden werden. Wenn das nicht möglich ist, muss der Verursacher den Eingriff durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen kompensieren.

4.1 Schutzgut Boden

Eingriff:

Durch den Bebauungsplan wird im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes folgende Versiegelung ermöglicht:

	Fläche	GRZ		+ 50 % Über- schrei- tung	Max. Versiegelung inkl Überschreitung
WA1	1.930 m ²	0,4	772 m ²	386 m ²	1.158 m ²
WA2	5.359 m ²	0,4	2.144 m ²	1.072 m ²	3.216 m ²
WA3	4.173 m ²	0,4	1.669 m ²	835 m ²	2.504 m ²
WA4	2.506 m ²	0,4	1.002 m ²	501 m ²	1.503 m ²
Gesamt	13.968 m²		5.587 m²	2.794 m²	8.381 m²

Zu der maximal möglichen Versiegelung von 8.381 m² (WA) ist noch die Verkehrsfläche mit ca. 1.795 m² hinzuzurechnen. Im Plangebiet wird somit nach derzeitigem Planungsstand eine maximale Versiegelung von 10.176 m² ermöglicht.

Durch die Versiegelung wird größtenteils artenarmes bis mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland, das bisher intensiv als Pferdeweide genutzt wurde, in Anspruch genommen. In einem kleinen Teilbereich (ca. 2.170 m²) wurde eine artenreichere Ausprägung festgestellt.

Das Regenrückhaltebecken mit einer Fläche von 750 m² wird mit Lehm abgedichtet.

Eingriffsvermeidung und -minimierung:

- Gemäß Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg (12.05.2025) ist der Boden, der im Rahmen der Erdarbeiten anfällt, einer sinnvollen Verwertung zuzuführen, optimalerweise innerhalb des Planungsgebietes. Daher ist ein Konzept zu erstellen, das die Umlagerung und Verwertung der Bodenmassen überplant.

Weiterhin sind folgende Anforderungen einzuhalten:

- Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist der unteren Bodenschutzbehörde spätestens zwei Wochen vorab mitzuteilen
- Es ist ein Bodenmanagementkonzept für die Umlagerung und Verwertung des Bodenmaterials zu erstellen. Hierbei sind die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und

Durchführung von Bauvorhaben“ und die DIN 18915 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ maßgeblich. Die Verwertung des Bodens sollte nach Möglichkeit im Planungsgebiet erfolgen. Hinsichtlich der Verwertung ist die DIN 19639 durch die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ und das Merkblatt des Landesamtes für Umwelt SH „Verwendung von humusreichen oder organischen Materialien aus Sicht des Bodenschutzes“ zu berücksichtigen.

- Sinnvolle Baufeldunterteilung vornehmen, um flächendeckende, unregelmäßige Befahrungen zu vermeiden. Trennung der Bereiche für Bebauung von den Bereichen für Freiland, Garten, Grünflächen.
- Ausreichende Flächenbereitstellung für Baustelleneinrichtung, Lagerung von Baumaterialien, Bodenzwischenlagerung vorsehen.
- Anlage von Baustraßen und Bauwegen nach Möglichkeit nur dort, wo später befestigte Wege und Plätze liegen.
- Zur Vermeidung von unnötigen Bodenverdichtungen sind die Fahrzeugeinsätze so zu planen, dass die Überrollhäufigkeiten bzw. mechanischen Belastungen in später unbebauten Bereichen auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden.
- Der Boden ist im Rahmen der Erdarbeiten horizont- bzw. schichtenweise auszubauen und zu lagern. Oberboden und Unterboden sind sauber getrennt zu halten. Beim Wiederauftrag ist auf den lagerichtigen Einbau der Substrate zu achten. Dies gilt gleichermaßen für den Wiederauftrag/Wiedereinbau. Eine Bodenvermischung ist grundsätzlich nicht zulässig.
- Bei der Lagerung des Oberbodens ist auf eine maximale Höhe Mieten von 2 m mit steilen Flanken zu achten. Die Oberfläche ist zu glätten aber nicht zu verschmieren. Die Lagerdauer ist zu begrenzen. Bei Anlage von Unterbodendepots sollten diese eine Höhe von 4 m nicht übersteigen.
- Bei längeren Lagerdauern von mehr als 6 Monaten ist die Oberbodenmiete mit tiefwurzeln, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (Luzerne, Lupine etc.) zu begrünen. Die Depots sollten generell nicht befahren werden.
- Bodenmieten aus stark organischen Substraten sind auf eine Höhe von 1,5 m zu begrenzen und die Lagerungsdauer ist so gering wie möglich zu halten. Unmittelbar nach der Schüttung der Bodenmieten sind diese trapezförmig zu profilieren und für den Schutz gegen Austrocknung mit einer Folie abzudecken.
- Überschüssiger Oberboden ist möglichst ortsnah einer sinnvollen Verwertung zuzuführen; idealerweise innerhalb des Planungsgebietes. Bei der Verwertung ist auf eine angepasste (ortsübliche) Schichtmächtigkeit des Oberbodens zu achten. Sollte eine landwirtschaftliche Aufbringung vorgesehen sein, ist ein entsprechender Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.
- Oberboden ist ausschließlich wieder als Oberboden zu verwenden. Eine Verwertung als Füllmaterial ist nicht zulässig.

- Bei hoher Bodenfeuchte/wassergesättigten Bodenverhältnissen sind die Erdarbeiten witterungsbedingt einzustellen und dürfen erst nach Abtrocknung wiederaufgenommen werden.

Ausgleich:

Die geplante Versiegelung macht folgenden Ausgleich erforderlich:

Versiegelung	Ausgleichsverhältnis	Erforderlicher Ausgleich
8.006 m ² Versiegelung artenarmes bis mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland	1:0,5	4.003 m ² /Ökopunkte (ÖP)
2.170 m ² Versiegelung artenreichere Ausprägung mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland ⁵	1:1	2.170 m ² /Ökopunkte (ÖP)
Max. 750 m ² Teilversiegelung Regenrückhaltebecken	1:0,3	225 m ² /Ökopunkte (ÖP)
10.176 m ²		6.398 m ² /Ökopunkte (ÖP)

Der erforderliche Ausgleich von 6.398 Ökopunkten wird über ein noch näher zu konkretisierendes Ökokonto im Naturraum Hügelland erbracht.

4.2 Schutzgut Wasser

Eingriff:

Vollversiegelung von 10.176 m².

Eingriffsvermeidung und -minimierung:

- Die Erschließungsstraße wird sickerfähig ausgestaltet
- Die straßenbegleitenden Parkplätze werden ebenfalls sickerfähig mit Rasengittersteinen angelegt
- Straßenbegleitende Muldenrinne zur Förderung der Verdunstung/Versickerung
- Pflanzung von 19 Straßenbäumen (Förderung der Verdunstung)
- Gründächer sind zulässig

Ausgleich:

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

⁵ Aufgrund der höheren Wertigkeit wird hier ein erhöhter Ausgleichsfaktor von 1:1 angesetzt

4.3 Schutzgut Pflanzen

Eingriff:

- Zur Umsetzung der Planung ist die Rodung der Birke (Stammumfang ca. 90 cm) im Bereich der Zufahrt erforderlich. Im Plangebiet ist die Neupflanzung von 19 Straßenbäumen geplant.
- 81 m Knick an der westlichen Plangebietsgrenze und 45 m Knick an der nordwestlichen Plangebietsgrenze sollen entwidmet und als Grünstruktur erhalten werden.

Eingriffsvermeidung und -minimierung:

- Das geplante Regenrückhaltebecken hält einen Abstand von 5 m zum nördlich gelegenen Knick ein (Umfahrt), mit dem Baufenster im Nordwesten wird ein Abstand von 3 m zum Knickfuß eingehalten.

Ausgleich:

Die Knickentwidmung wird folgendermaßen ausgeglichen:

	Ausgleichsverhältnis	Ausgleichserfordernis
Entwidmung 126 m Knick	1:1	126 m Knickneuanlage

Als Ausgleich angerechnet wird die im Norden des Plangebietes vorgesehene Schließung einer Knicklücke (6 m). Der darüber hinaus erforderliche Ausgleich von 120 m Knickneuanlage wird über ein noch näher zu konkretisierendes Ökokonto im Naturraum Hügelland erbracht.

Der Antrag auf Knickentwidmung wird vor Satzungsbeschluss bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt.

4.4 Schutzgut Tiere

Eingriff:

Die zukünftige Beleuchtung im Wohngebiet kann negative Auswirkungen auf nachtaktive Insekten haben.

Die Verwendung der Arten Thuja und Kirschlorbeer hätte negative Auswirkungen auf die Artenvielfalt im geplanten Wohngebiet.

Eingriffsvermeidung und -minimierung:

- Sämtliche Außenbeleuchtungen sind ausschließlich fledermaus- und insektenfreundlich auszugestalten: mit warmweißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen sowie in möglichst geringer Höhe mit bodenwärts abstrahlender Ausrichtung.
- Die Verwendung der Arten Thuja und Kirschlorbeer wird ausgeschlossen. Stattdessen sind heimische Heckenpflanzen wie Rotbuche/Blutbuche (*Fagus sylvatica / purpurea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Weißdorn (*Crataegus monogyna/laevigata*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Gewöhnliche Berberitze (*Berberis*

vulgaris), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*). An wintergrünen Arten würden Europäische Eibe (*Taxus baccata*) und Wintergrüner Liguster (*Ligustrum vulgare* „*Atrovirens*“) in Frage kommen.

Ausgleich:

Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Tiere sind nicht erforderlich.

4.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Eingriff:

Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Südwesten der Ortslage von Munkwolstrup im direkten Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung kommt es zu einer Veränderung des Ortsbildes im Nahbereich (im unmittelbaren Plangebiet).

Eingriffsvermeidung und -minimierung:

- Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen im Nordwesten und Westen zur freien Landschaft
- Im WA1 und WA4 Festsetzung einer wird die maximale Höhe baulicher Anlagen über Erdgeschossfußbodenhöhe auf 7 m, im WA3 auf 8 m und im WA2 auf 9 m.
- Maßnahme zur Durchgrünung: Entlang der Erschließungsstraße ist eine Baumreihe aus insgesamt 18 hochstämmigen Laubbäumen (3xv., Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen. Als Arten werden Feldahorn (*Acer campestre*), Baumhasel (*Corylus colurna*) oder Eberesche (*Sorbus aucuparia*) empfohlen. Ein weiterer Einzelbaum ist im Bereich der Wendeanlage vorgesehen (3xv., Stammumfang 14-16 cm; Artempfehlung: Stieleiche (*Quercus robur*)).

Ausgleich:

Keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

4.6 Zusammenfassende Darstellung der vorgesehenen Eingriffsvermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen:

Schutzgut Boden

- Die in der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde benannten Anforderungen (im Detail s. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung) sind zu berücksichtigen

Schutzgut Wasser

- Die Erschließungsstraße wird sickerfähig ausgestaltet
- Die straßenbegleitenden Parkplätze werden ebenfalls sickerfähig mit Rasengittersteinen angelegt
- Straßenbegleitende Muldenrinne zur Förderung der Verdunstung/Versickerung
- Pflanzung von 19 Straßenbäumen (Förderung der Verdunstung)

- Gründächer sind zulässig

Schutzgut Pflanzen

- Das geplante Regenrückhaltebecken hält einen Abstand von 5 m zum nördlich gelegenen Knick ein (Umfahrt), mit dem Baufenster im Nordwesten wird ein Abstand von 3 m zum Knickfuß eingehalten.

Schutzgut Tiere

- Sämtliche Außenbeleuchtungen sind ausschließlich fledermaus- und insektenfreundlich auszugestalten: mit warmweißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen sowie in möglichst geringer Höhe mit bodenwärts abstrahlender Ausrichtung.
- Die Verwendung der Arten Thuja und Kirschlorbeer wird ausgeschlossen. Stattdessen sind heimische Heckenpflanzen zu verwenden (Arten s.o.)

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen im Nordwesten und Westen zur freien Landschaft
- Im WA1 und WA4 Festsetzung einer wird die maximale Höhe baulicher Anlagen über Erdgeschossfußbodenhöhe auf 7 m, im WA3 auf 8 m und im WA2 auf 9 m.
- Maßnahme zur Durchgrünung: Entlang der Erschließungsstraße ist eine Baumreihe aus insgesamt 18 hochstämmigen Laubbäumen (3xv., Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen. Als Arten werden Feldahorn (*Acer campestre*), Baumhasel (*Corylus colurna*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*) empfohlen. Ein weiterer Einzelbaum ist im Bereich der Wendeanlage vorgesehen (3xv., Stammumfang 14-16 cm; Artempfehlung: Stieleiche (*Quercus robur*)).

Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut Boden

Der erforderliche Ausgleich von 6.398 m² / Ökopunkten (ÖP) wird über ein noch näher zu konkretisierendes Ökokonto erbracht.

Schutzgut Pflanzen

Der erforderliche Ausgleich von 126 m Knickneuanlage für die geplante Knickentwidmung wird über ein noch näher zu konkretisierendes Knick-Ökokonto erbracht.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des B-Plans

Aufgrund der bereits vorgegebenen Zufahrt und der durch die Geländemorphologie ebenfalls vorgegebenen Lage des Regenrückhaltebeckens ist die Variationsbreite für Planungsalternativen gering.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Beschreibung der bei der Umweltprüfung angewendeten Methodik

Bei der Umweltprüfung wurde die folgende Arbeitsmethodik angewendet:

- aktuelle örtliche Bestandsaufnahmen
- Auswertung vorhandener Fachplanungen, Gutachten und umweltbezogener Stellungnahmen (s. Quellenangaben)
- Verbal-argumentative Analyse und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung

Nach § 4c BauGB ist es Aufgabe der Gemeinde, erhebliche Umweltauswirkungen, die sich in Folge der Durchführung der Planung ergeben, zu überwachen. Wie vorangehend ausgeführt, werden als Folge der Planung keine bzw. zumindest keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.

Die Fachbehörden sind nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, der Gemeinde (auch) nach Abschluss des Planverfahrens über die bei ihnen im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung anfallenden Erkenntnisse insbesondere hinsichtlich unvorhergesehener Umweltauswirkungen zu unterrichten. Die Gemeinde wird sich ansonsten darauf beschränken (müssen), vorhandene bzw. übliche Erkenntnisquellen und Informationsmöglichkeiten zu nutzen (Ortsbegehungen, Kenntnisnahme von Informationen Dritter).

Die Überprüfung der gesetzlichen Vorgaben aus dem Bau- und dem Naturschutzrecht erfolgt im Wesentlichen durch die unteren Fachbehörden beim Kreis Schleswig-Flensburg.

7 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Süderlück“ wird das Ziel verfolgt, im Plangebiet Baugrundstücke mit entsprechender Erschließungsstraße sowie eine Fläche für die Regenrückhaltung auszuweisen. Die Erschließung erfolgt von der Pumpstraße aus.

Negative Auswirkungen ergeben sich für die Schutzgüter Boden (Versiegelung, baubedingte Auswirkungen), Fläche (Flächenverbrauch), Wasser (Vollversiegelung), Pflanzen und Tiere (Knickentwidmung, Beleuchtung) und Orts- und Landschaftsbild (Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes im Nahbereich).

Die Auswirkungen können zum überwiegenden Teil durch Festsetzung entsprechender Maßnahmen vermieden werden. Der verbleibende Eingriff in das Schutzgut Boden wird über ein Ökokonto ausgeglichen, ebenso wie die geplante Knickentwidmung.

Bei Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden sich durch die Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben.

8 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