

Begründung

Teil I: Städtebau

Bebauungsplan „Südlich der Friedenskirche“ (Nr. 278)



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	3
2. Lage und Umfang des Plangebietes	4
3. Planungserfordernis	5
4. Bestehende Nutzung des Plangebietes	6
5. Ziele der Raumordnung	7
5.1 Landesentwicklungsplan.....	7
5.2 Regionalplan.....	10
6. Kommunale Planungen.....	13
6.1 Flächennutzungsplan	13
6.2 Landschaftsplan	15
7. Standortwahl und städtebauliches Konzept.....	17
8. Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen	20
8.1 Gender-Aspekte.....	20
8.2 Familien / Kinder und Jugendliche	20
8.3 Senioren und Menschen mit Behinderungen	20
9. Inhalt des Bebauungsplanes	22
9.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	22
9.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	23
9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22; 23 BauNVO)	24
9.4 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b BauGB).....	25
9.5 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	26
9.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	27
9.7 Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	28



9.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBO SH / § 9 Abs. 4 BauGB)	30
9.9 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	31
10. Erschließung.....	32
10.1 Verkehr.....	32
10.2 Ver- und Entsorgung.....	34
11. Auswirkungen der Planung.....	35
11.1 Immissionsschutz.....	35
11.2 Denkmalschutz	36
11.3 Brandschutz	36
11.4 Kampfmittel.....	37
12. Umweltprüfung	37



1. Planungsanlass und Rechtsgrundlagen

Die Stadt Flensburg plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 278 „Südlich der Friedenskirche“.

Planungsziel ist insbesondere die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets mit ca. 400 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sowie eines großflächigen Einzelhandelsstandorts (Nahrungsmittelleinzelhandel).

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 08.12.2016.

Der Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am _____.2026.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

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 Stadt Flensburg stellt das Plangebiet lediglich in Teilen als Wohnbauflächen und größtenteils als Grünflächen dar. Daher erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans die 84. Änderung des Flächennutzungsplans.

Die Planung der Stadt Flensburg entspricht aufgrund der nachfolgenden Ausführungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

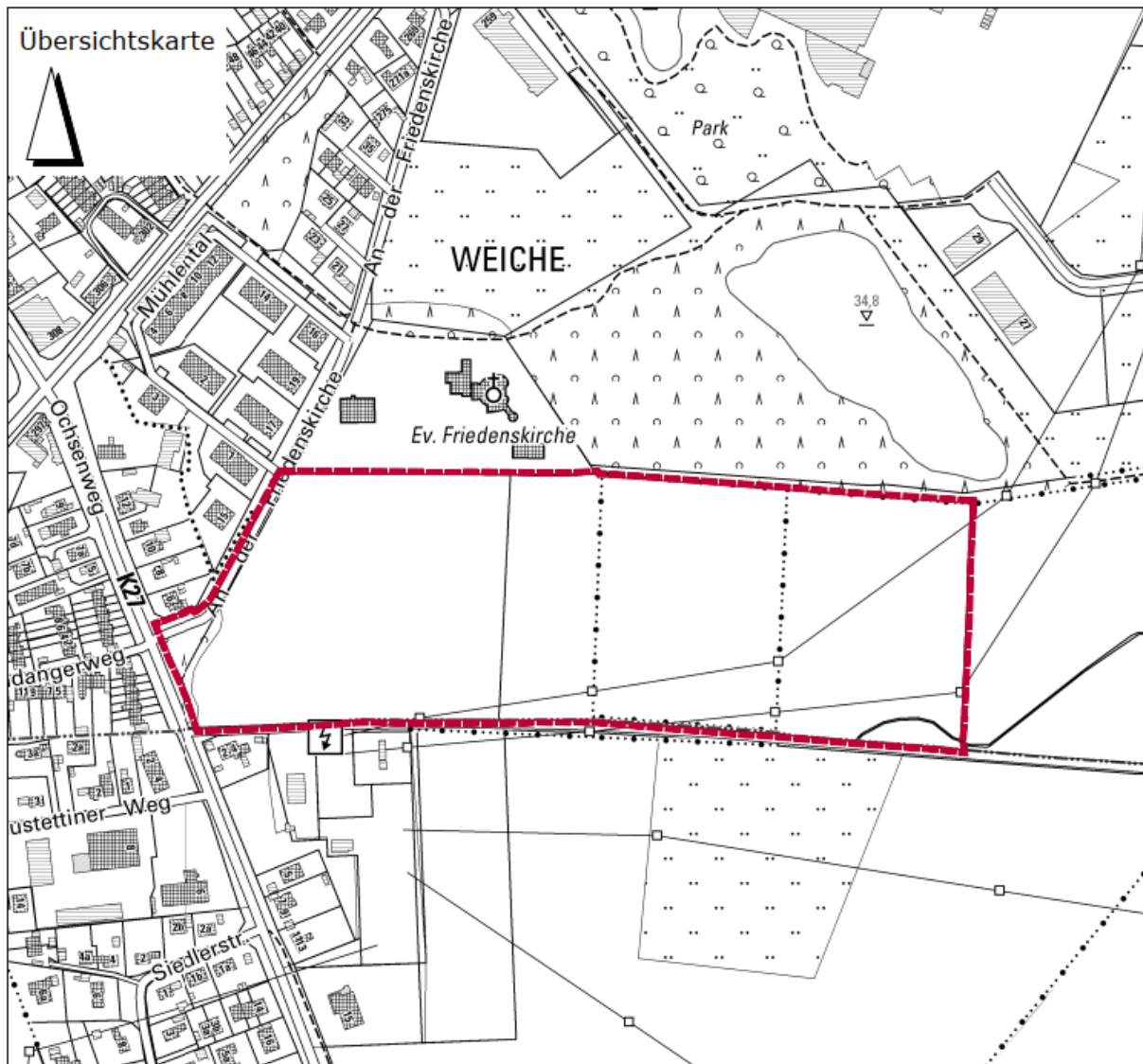


Abbildung 1: Lage des Plangebietes. Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, Stand: 05.03.2025.

Das Plangebiet liegt zwischen

- im Norden: dem Grundstück An der Friedenskirche 20 und dem östlich anschließenden Wald,
- im Osten: der Feldbegrenzung ca. 320 m parallel zum Kolonistenweg,
- im Süden: der Straße An der Schlesweg (Gemeinde Handewitt),
- im Westen: der Straße An der Friedenskirche (Fahrbahnmitte).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 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 verfolgt die Stadt Flensburg das Ziel, einen wesentlichen und dringenden Beitrag zur Deckung der gesamstädtischen Wohnraumversorgung zu leisten sowie die wohnortnahe Versorgung im Stadtteil nachhaltig zu sichern.

Flensburg verzeichnet einen kontinuierlich hohen Bedarf an bezahlbarem und zeitgemäßem Wohnraum. Die Mobilisierung der Flächen südlich der Friedenskirche ist ein strategischer Baustein, um den quantitativen und qualitativen Anforderungen der aktuellen kommunalen Wohnraumversorgung gerecht zu werden und ein differenziertes Wohnungsangebot zu schaffen.

Neben der Wohnraumschaffung begründet sich das Planungserfordernis aus der Notwendigkeit, die Einzelhandels- und Nahversorgungsstrukturen im Stadtteil geordnet weiterzuentwickeln. Das Plangebiet bietet die städtebauliche Chance, ein bedarfsgerechtes Nahversorgungszentrum (Lebensmittelvollsortimenter) zu etablieren. Dies schließt bestehende Versorgungslücken im direkten Einzugsbereich, sichert die fußläufige Erreichbarkeit für die umliegende Bevölkerung und beugt einem ungesteuerten Kaufkraftabfluss in andere Stadtteile oder das Umland vor.

Der Bereich rund um die Friedenskirche ist historisch bereits seit langem für eine städtebauliche Entwicklung vorgesehen. Im Vorgriff auf diese künftige Wohnbebauung wurde seinerzeit bereits die Friedenskirche errichtet. Das im Jahr 1980 eingeleitete Planverfahren wurde jedoch nach einer im Jahr 1990 durchgeführten Bürgerversammlung aus verschiedenen Gründen – darunter die damalige Priorisierung der Konversionsmaßnahme zur „Gartenstadt Weiche“ sowie mangelnde Grundstücksverfügbarkeiten – nicht weitergeführt.

Durch die veränderten Rahmenbedingungen, den akuten Wohnungsbedarf sowie das Erfordernis einer strukturierten Nahversorgung wird die Planung nunmehr wieder aufgenommen. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Flensburg stellt derzeit nur Teile des Plangebiets als Wohnbauflächen dar, während der aktuelle Landschaftsplan aus dem Jahr 2023 bereits das gesamte Areal für eine Wohnbebauung vorsieht.

Da die betroffenen Flächen planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen sind, fehlt es an der unmittelbaren Zulässigkeit von Bauvorhaben. Um die städtebaulichen Ziele der Stadt Flensburg geordnet umzusetzen und den Anforderungen des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden, ist im Parallelverfahren die 84. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 278 erforderlich.



4. Bestehende Nutzung des Plangebietes



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

Das Plangebiet umfasst im Ist-Zustand vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen. Die Flächen werden von einer 60-kV-Hochspannungsfreileitung durchquert, deren Trassenverlauf samt Schutzstreifen bei der städtebaulichen Planung und der Anordnung der künftigen Baukörper zu berücksichtigen ist.

In ökologischer und rechtlicher Hinsicht grenzen im Norden Waldflächen an das Plangebiet an, welche den strengen Bestimmungen des Landeswaldgesetzes (LWaldG) unterliegen. Zudem befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs charakteristische Knickstrukturen. Diese gesetzlich geschützten Biotopstrukturen unterliegen den Schutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) und erfordern entsprechende Vermeidungs-, Schutz- oder Ausgleichsmaßnahmen, auf die insbesondere im Umweltbericht näher eingegangen wird.

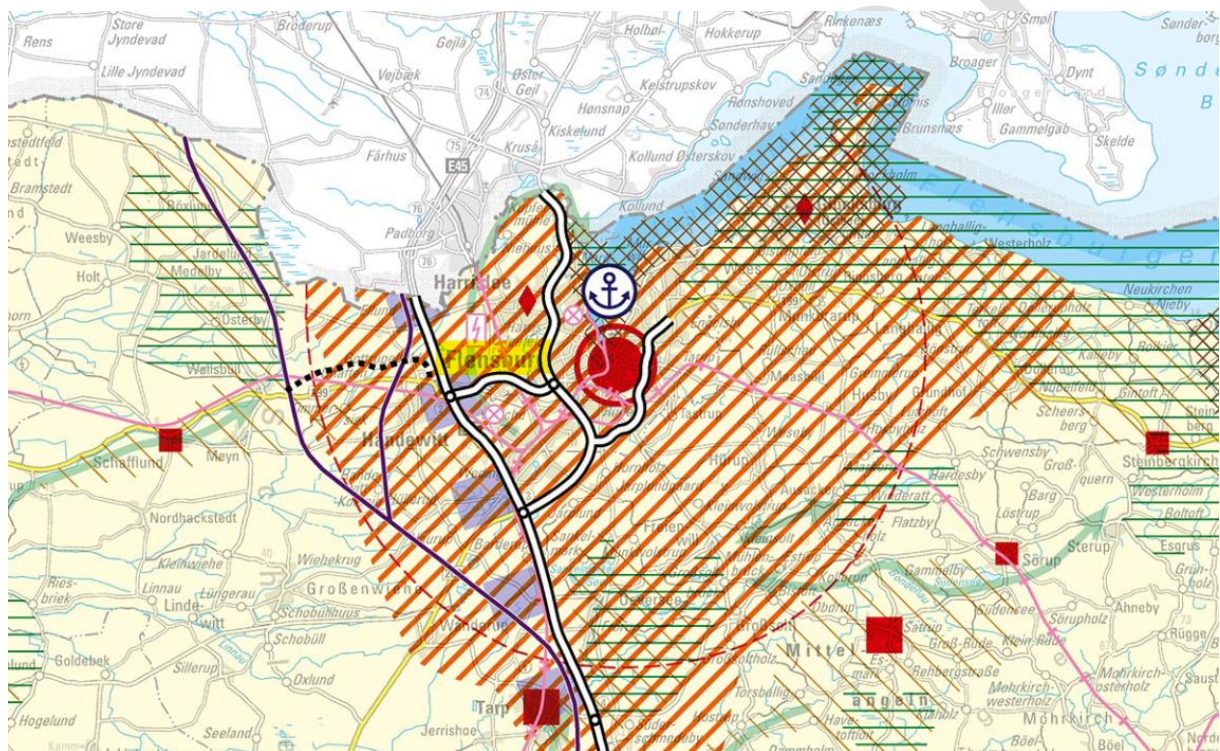


5. Ziele der Raumordnung

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 Stadt Flensburg die zentralörtliche Funktion eines Oberzentrums.



Zentralörtliches System und Siedlungsachsen

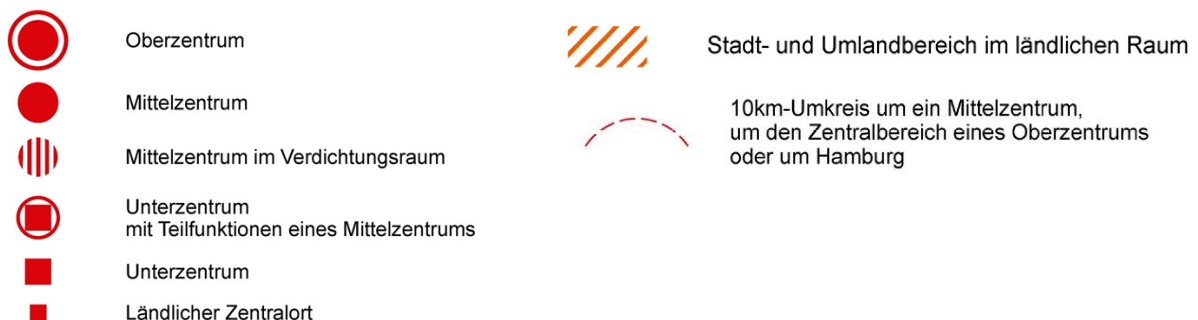


Abbildung 3: Die Stadt Flensburg (gelb hervorgehoben) im Kontext des Landesentwicklungsplanes. Quelle: Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein (2021): Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes S.-H. 2021.



„Die Oberzentren sind Versorgungs-, Wirtschafts-, Arbeitsmarkt-, Wissenschafts- und Kulturzentren von überregionaler und landesweiter Bedeutung. Im Bereich der Daseinsvorsorge versorgen sie die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfs und bieten ein großes und differenziertes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie an Wissenschafts-, Technologie- und Kultureinrichtungen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln.“

(LEP-Fortschreibung 2021, Kapitel 3.1.1, Ziffer 1 Z, S. 107)

In Bezug auf die **Wohnungsversorgung** trifft der Landesentwicklungsplan insbesondere folgende Aussagen:

„In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Dauerwohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang des künftigen Wohnungsbedarfs decken, demografische, soziale und gesellschaftliche Veränderungen berücksichtigen und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfelds und Preis den unterschiedlichen Ansprüchen der Nachfragerinnen und Nachfrager Rechnung tragen. Insbesondere für kleine Haushalte und für ältere Menschen sollen mehr Angebote geschaffen werden. Verbessert werden soll außerdem das Wohnungsangebot für Familien mit Kindern. (...)“

Bei der Planung von Wohnungsangeboten für ältere Menschen soll darauf geachtet werden, dass diese möglichst gut an Versorgungseinrichtungen angebunden sind.“

(LEP-Fortschreibung 2021, Kapitel 3.6, Ziffer 1 G, S. 126 f.)

„Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne (...) sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen (...). Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und haben entsprechend ihrer Funktion ausreichenden Wohnungsbau zu ermöglichen.“

(LEP-Fortschreibung 2021, Kapitel 3.6, Ziffer 2 Z, S. 130.)

Die vorliegende Planung entspricht den vorgenannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung aufgrund der Versorgungsfunktion des Oberzentrums Flensburg in Kombination mit dem dargelegten städtebaulichen Konzept.

In Bezug auf die **Einzelhandelsentwicklung** trifft der Landesentwicklungsplan insbesondere folgende Aussagen:

„Grundsatz der Raumordnung ist es, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Land zu gewährleisten. Hierzu ist ein breites Spektrum von Einrichtungen unterschiedlicher Größen, Betriebsarten und Angebotsformen erforderlich. Die Einrichtungen sollen nach Größe und Angebot differenziert verteilt mit Schwerpunkten in den Zentralen Orten bereitgestellt werden.“

In allen Gemeinden sollen in guter, fußläufig erreichbarer Zuordnung zu den Wohngebieten ausreichende Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) bei guter Einbettung in die Siedlungsstruktur (Wohngebiete) angestrebt werden.“

(LEP-Fortschreibung 2021, Kapitel 3.10, Ziffer 1 G, 2 G, S. 159.)



Die vorliegende Planung entspricht den vorgenannten Grundsätzen der Raumordnung aufgrund der räumlichen Lage und des unmittelbaren Anschlusses an das geplante Wohngebiet.

„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucherinnen und Endverbraucher im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktion eines Mittelzentrums, Unterzentren beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten beziehungsweise Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Zentralitätsgebot).“

(LEP-Fortschreibung 2021, Kapitel 3.10, Ziffer 3 Z, S. 159)

„Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen (Beeinträchtigungsverbot).“

Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen.“

(LEP-Fortschreibung 2021, Kapitel 3.10, Ziffer 4 Z, S. 160)

„Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet (Kongruenzgebot).“

(LEP-Fortschreibung 2021, Kapitel 3.10, Ziffer 5 Z, S. 160)

Zum Nachweis, dass die vorgenannten Ziele der Raumordnung der Planung erkennbar nicht entgegenstehen, wurde ein Einzelhandelsgutachten erarbeitet, welches den Planunterlagen als Anlage beiliegt.

In Bezug auf die **Städtebauliche Entwicklung** im Allgemeinen trifft der Landesentwicklungsplan insbesondere folgende Aussagen:

„Es sollen Maßnahmen der integrierten Stadt- und Dorfentwicklung durchgeführt werden, die Stadt- und Ortsteilzentren stärken, gewachsene Strukturen erhalten und weiterentwickeln und die Lebensverhältnisse in Städten und Dörfern verbessern.“

(LEP-Fortschreibung 2021, Kapitel 3.9, Ziffer 1 G, S. 146)

„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)



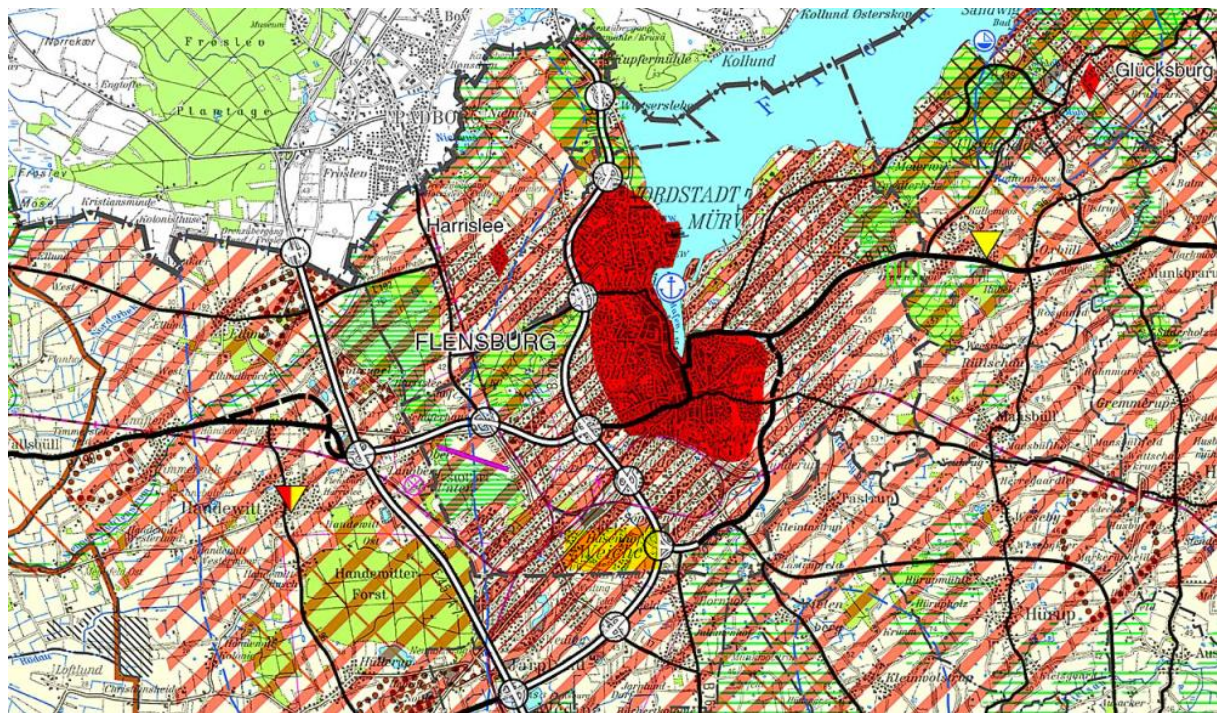
„In den Städten und Gemeinden soll im Sinne einer nachhaltigen Stadt- und Ortsentwicklung eine verstärkte Nutzungsmischung angestrebt werden. Wohnungen und Arbeitsstätten sowie private und öffentliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen für die Bevölkerung unter vertretbarem Zeit- und Kostenaufwand erreichbar sein. Einrichtungen der Nahversorgung sollen möglichst in Ortszentren oder Stadt- / Stadtteilzentren bereitgestellt werden oder baulich an Wohnstandorte angebunden sein.“

(LEP-Fortschreibung 2021, Kapitel 3.9, Ziffer 6 G, S. 148)

Die vorliegende Planung entspricht den vorgenannten Grundsätzen der Raumordnung einer integrierten Stadtentwicklung.

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 den Berich des vorliegenden Plangebiets innerhalb des Stadt-Umlandbereichs des Oberzentrums Flensburgs (Zentraler Bereich) dar.



Legende Nr.	Regionale Siedlungsstruktur	Text-Ziffer
	Zentrale Orte und Stadtrandkerne (nachrichtliche Übernahme)	
16	Oberzentrum (Zentraler Bereich)	
17	Mittelzentrum	
18	Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums	
19	Unterzentrum	
20	Ländlicher Zentralort	
21	Stadtrandkern II. Ordnung	
22	Nahbereichsgrenze (nachrichtliche Übernahme)	
23	Baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes	6.1 (3)
		6.1 (1)
Legende Nr.	Räumliche Gliederung	Text-Ziffer
1	Ordnungsraum für Tourismus und Erholung	4.1 (1)
2	Ländliche Räume (gesamter Planungsraum)	4.2 (1)
3	Stadt-und Umlandbereich in ländlichen Räumen	4.3 (1)

Abbildung 4: Der Stadtteil Weiche (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.

„Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sind gemäß Ziffer 4.3.1 LROPI die Städte Flensburg, Schleswig und Husum mit ihren umliegenden Gemeinden.

Die drei Stadt- und Umlandbereiche sollen als die bedeutendsten Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren im Planungsraum sowie als die höherrangigen Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte für den ländlichen Raum gestärkt und weiterentwickelt werden. Ihre Entwicklungsimpulse sollen in den gesamten umliegenden ländlichen Raum ausstrahlen.“

(RPI V, 2002, Kapitel 4.3, Abs. 1 f., S. 24)

Die vorliegende Planung entspricht diesen im Regionalplan definierten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Zum Zeitpunkt der Planung schreibt das Land Schleswig-Holstein die Regionalpläne fort. Mit der Neuaustellung des Regionalplans für den Planungsraum I soll der derzeit noch gültige Regionalplan für den ehemaligen Planungsraum V ersetzt und die anzustrebende räumliche Entwicklung im Planungsraum für die nächsten 15 Jahre ab Inkrafttreten des neuen Regionalplans festgelegt werden.

Der Planungsraum I umfasst die kreisfreie Stadt Flensburg sowie die Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg.

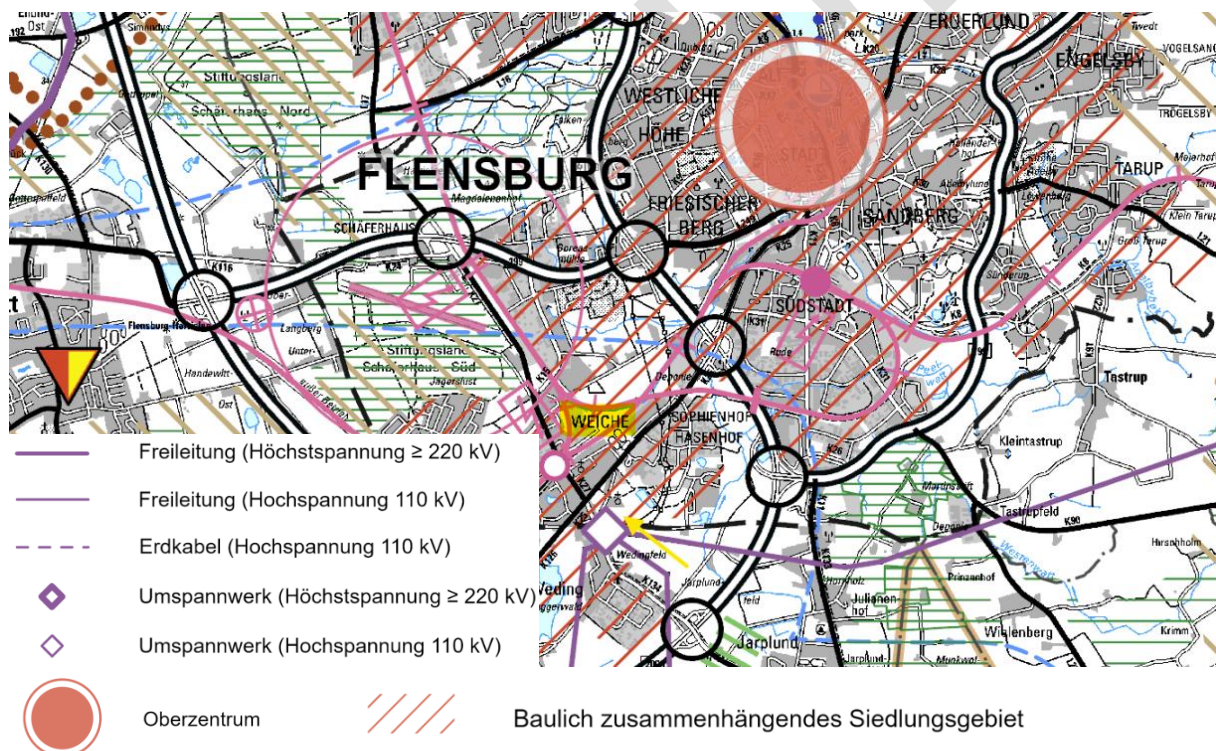


Abbildung 5: Ausschnitt Entwurf Regionalplan des Landes Schleswig-Holstein (Planungsraum I) (3. Entwurf 2026) mit ungefährender Lage des Plangebiets (gelber Pfeil). Quelle: Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein – Landesplanungsbehörde, 2026.



„Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne im Planungsraum sind Schwerpunkte für überörtliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung. Sie haben entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur auszuweisen. Zentraler Ort oder Stadtrandkern ist das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet. Dieses ist in der Karte festgelegt.“

(Neuaufstellung RPI I, 3. Entwurf 2026, Kapitel 3.1, Ziffer 2 Z, S. 72)

Die vorliegende Planung entspricht diesem in Aufstellung befindlichen Ziel der Raumordnung.

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 Stadt Flensburg stellt das Plangebiet lediglich in Teilen als Wohnbauflächen und größtenteils als Grünflächen dar. Daher erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans die 84. Änderung des Flächennutzungsplans, mit dem Ziel, die Flächen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als Wohnbauflächen und Sonderbauflächen darzustellen.

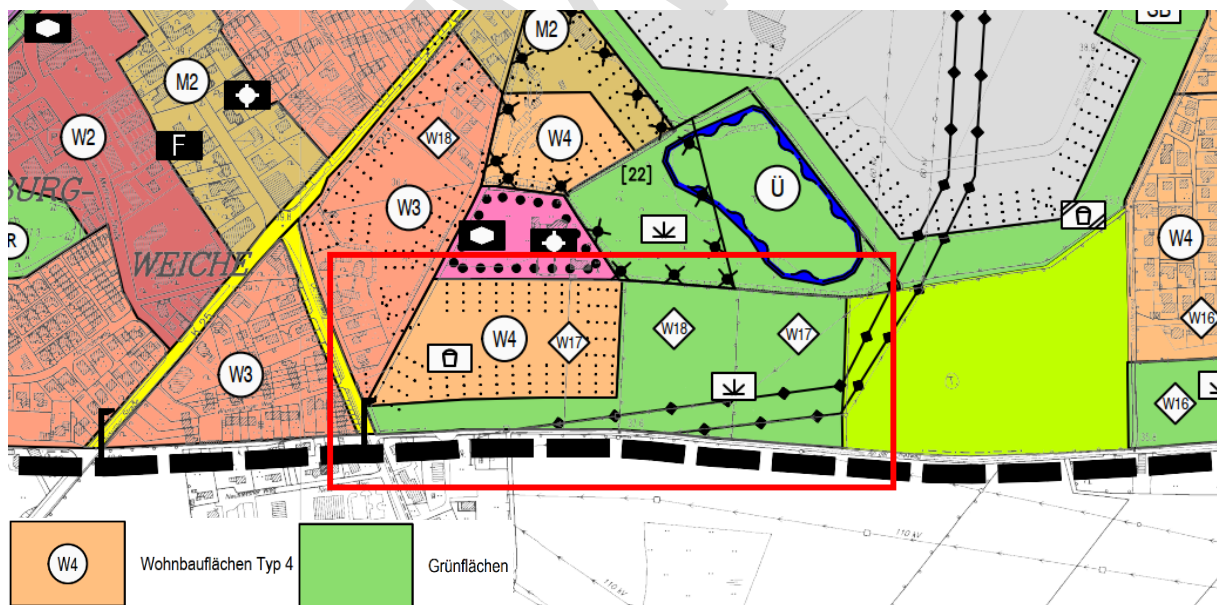


Abbildung 6: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Flensburg (Fortschreibung, Stand: 22.05.2024) mit ungefährender Lage des Plangebiets (rot) Quelle: Stadt Flensburg. 2024.

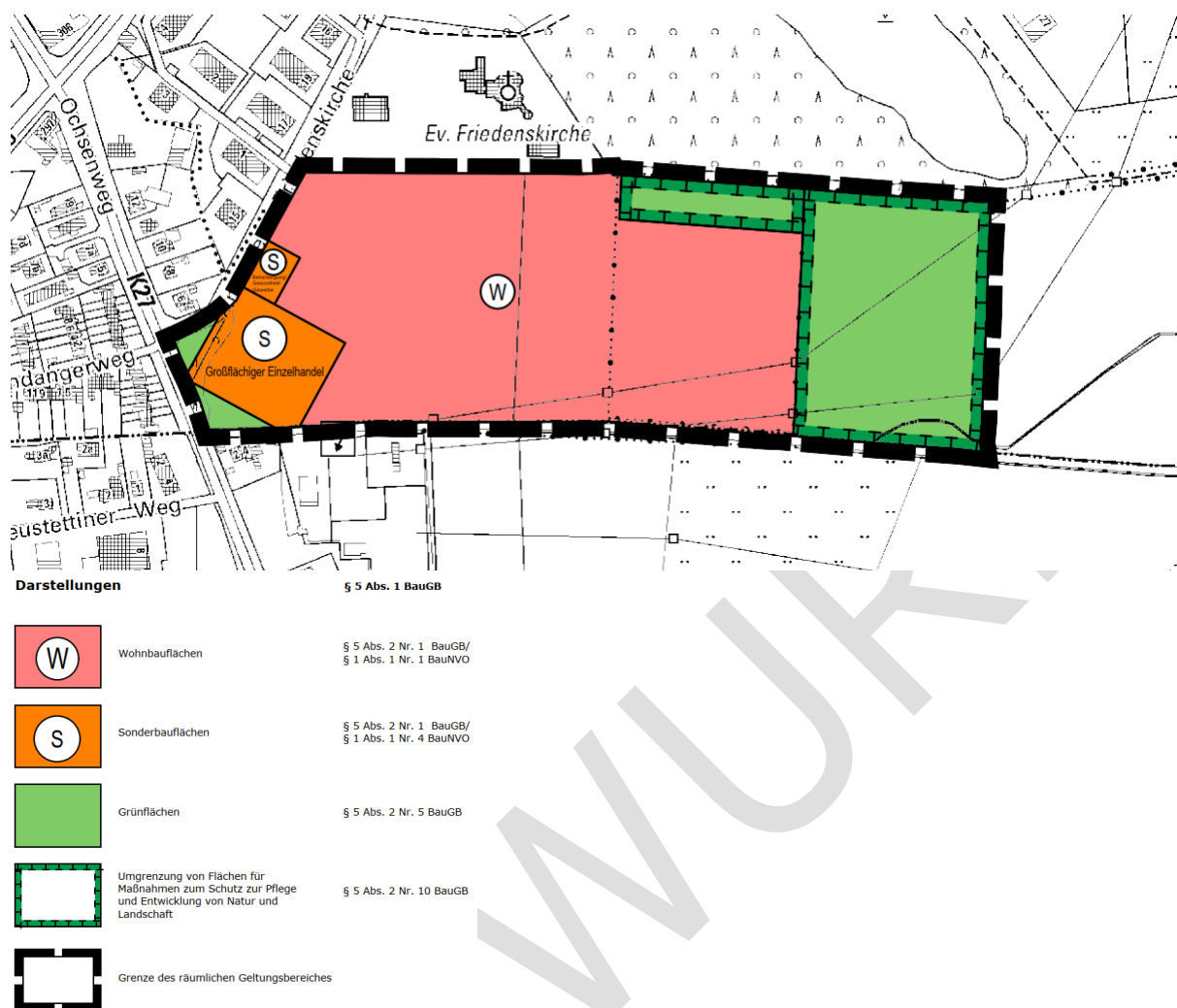


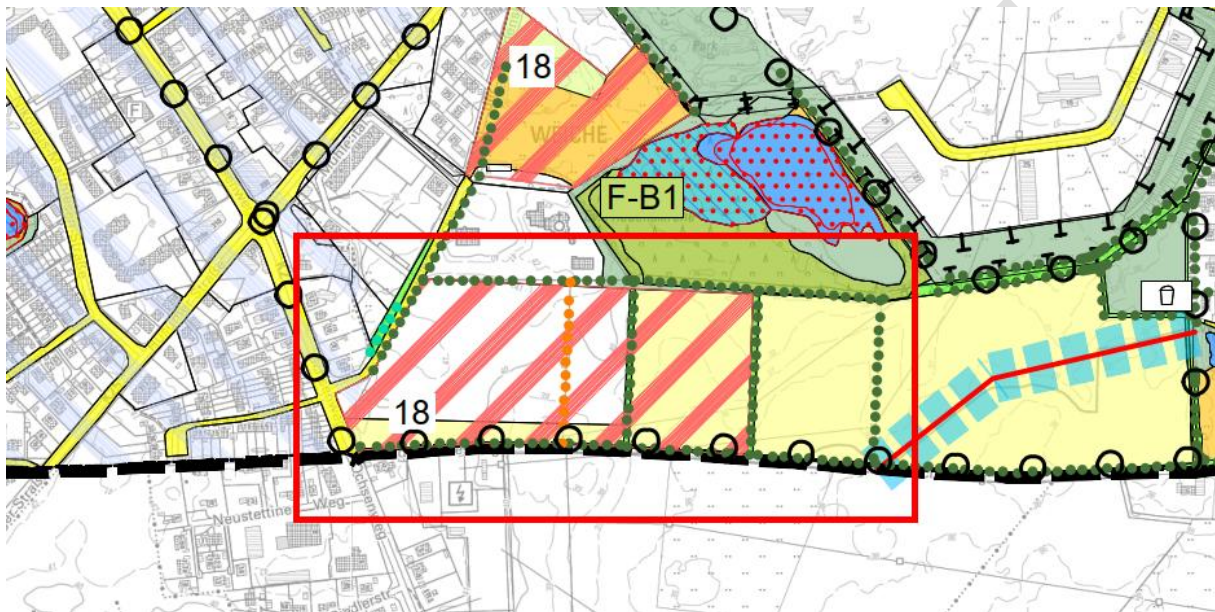
Abbildung 7: Ausschnitt Entwurf der 84. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Flensburg. Quelle: HN Stadtplanung GmbH & Co. KG. Stand: 29.04.2026.

6.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Flensburg (Entwicklungsplan) stellt das Plangebiet bereits als Prüffläche für die Entwicklung von Wohnbauflächen / gemischten Bauflächen dar.

Der Landschaftsplan identifiziert diese Fläche als Prüffläche 18 – W, Friedenskirche Weiche, vgl. Abbildungen 8 und 9.

Die vorliegende Planung steht im Einklang mit den Inhalten des Landschaftsplans.



BAUFLÄCHEN GEMÄß FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (Fortschreibung, Kap. 4.4.1)

BESTAND PRÜFFLÄCHEN



Wohnbauflächen/ Gemischte Bauflächen (Nr. gem. Tab. 59 und 60)



Gewerbliche Bauflächen (Nr. gem. Tab. 59 und 60)



Sonderbauflächen (Nr. gem. Tab. 59 und 60)



Stadtgrenze

Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (Entwicklungsplan) der Stadt Flensburg mit ungefährender Lage des Plangebiets (rot). Quelle: Stadt Flensburg. Stand: 19.12.2023.



18 – W Friedenskirche - Weiche	Beeinträchtigung / Überplanung von hochwertigen geschützten Biotopen (Knicks) in der südlichen Teilfläche. (hoher Konflikt)	- Überplanung von sehr geringwertigen (NFW 1) Intensivackerflächen in der südlichen Teilfläche (Kompensation erforderlich). - Überplanung von gering- bis mittelwertigen (NFW 2-3) Biotopen, u.a. Ruderalfur und artenarmes Wirtschaftsgrünland in der nördlichen Teilfläche (Kompensation erforderlich) (mittlerer Konflikt, teilweise minimierbar)	Zusätzliche Neuversiegelung mit nachteiligen Auswirkungen auf den Boden-Wasserhaushalt und Erhöhung des Abflussvolumens von anfallendem Niederschlag. (mittlerer Konflikt, teilweise minimierbar)	- Visuelle Veränderung des Landschaftsbildes in angrenzenden Flächen der offenen Agrarlandschaft (Siedlungsgebiet direkt am Stadtrand) in der südlichen Teilfläche. - Visuelle Veränderung des Landschaftsbildes in der nördlichen Teilfläche mit fortschrittlicher Sukzession mit Wirkung weitgehend auf nördliche Teilfläche selbst und direkt angrenzende Flächen beschränkt. (mittlerer Konflikt, minimierbar)	- Erhalt der gesetzlich geschützten Knicks im Osten der Baufläche im Rahmen der Flächenplanung. - Antrag auf Befreiung von Verboten des Biotopschutzes (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG SH) erforderlich. - Möglichst hohe Durchgrünung der Baufläche mit vielfältigen Strukturen. - Möglichst stufige Geschossanzahl, mit geringer Anzahl zur offenen Landschaft hin. - Landschaftsgerechte Einbindung des Bauflächenrandes zum Offenland im Süden.
---	--	--	--	--	---

Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (Entwicklungsplan) der Stadt Flensburg (Textband). Quelle: Stadt Flensburg. Stand: 19.12.2023.

7. Standortwahl und städtebauliches Konzept

Der Bereich rund um die Friedenskirche ist schon seit langem für eine Wohnbebauung vorgesehen. In deren Vorgriff war damals bereits die Friedenskirche gebaut worden. Das 1980 eingeleitete Verfahren ist allerdings nach einer 1990 durchgeführten Bürgerversammlung aus verschiedenen Gründen nicht fortgeführt worden (Verfügbarkeit der Grundstücke, Durchführung der Konversionsmaßnahme zur Gartenstadt Weiche). Der zum Zeitpunkt der Planaufstellung wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Flensburg stellt Teile des Plangebiets bereits als Wohnbauflächen dar. Der Landschaftsplan aus dem Jahre 2023 sieht bereits das gesamte Plangebiet für eine Wohnbebauung vor.

Die Planung nutzt Flächen, die bereits an drei Seiten von Bebauung oder Infrastruktur (Friedenskirche, Verkehrswege, Wohnhäuser) umschlossen und entsprechend vorgeprägt sind. Die Standortwahl entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung (vgl. Kapitel 5).

Die Stadt Flensburg hat Stadtteilprofile erstellt, aus welchen Zielorientierung und strategische Zielsetzungen für den Stadtteil Weiche hervorgehen. Eine Weiterentwicklung des Stadtteils, Schaffung von Wohnraum, Nahversorgung und Angebotsergänzung wird als Perspektive für den Stadtteil avisiert. Dazu wurden Entwicklungen für eine Quartierneubildung im Stadtteil Weiche von der Stadt vorangetrieben. Im "Friedensquartier" am südlichen Rande Weiches soll um die Friedenskirche herum, angrenzend an die naturnahen Flächen und den Wald, ein neues Quartier entstehen. Auf zwei Teilflächen mit insgesamt gut 120.000 m² soll - verbunden durch ein Zentrum um die Friedenskirche herum - das Quartier in einem nördlichen und einem südlichen Bereich entstehen. Der südliche Bereich mit einer Gesamtfläche von ca. 8,5 ha ist Gegenstand der vorliegenden Planung.

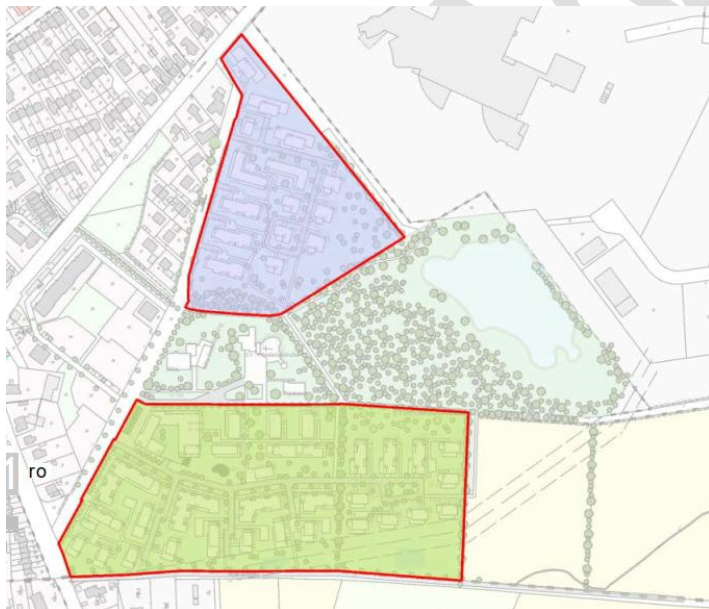


Abbildung 10: Teilflächen des „Friedensquartiers“. Darstellung: Holt & Nicolaisen GmbH & Co. KG. 2025.

Im Dezember 2020 wurde eine Mehrfachbeauftragung nach HOAI in direkter Vergabe für die Quartiersentwicklung Friedenskirche Weiche durchgeführt. Ziel der Mehrfachbeauftragung war es, die Erkenntnisse aus den Stadtteilsteckbriefen zu einem städtebaulichen Gesamtkonzept zusammenzufassen und ein integriertes Konzept für einen neuen, modernen Stadtteil zu erstellen. Hierbei stand eine Gesamtbetrachtung des Gebietes im Fokus. Eine gute Durchmischung und Synergien der Quartiere erhöhen die Qualität des einzelnen Wohnumfeldes aber auch des gesamten Stadtteils Weiche.

Angestrebte Zielsetzungen waren hierbei:

- moderne & nachhaltige Quartiersentwicklung
- Attraktives Wohnen - in verschiedenen Formen
- Gewerbe und Nahversorgung
- Sondernutzungen, z.B. Nachbarschaftshaus, Nachbarschaftsgarage
- eine verträgliche Bebauung

Aus dem Wettbewerb ging das Büro *Zastrow + Zastrow* als Gewinner hervor.



Abbildung 11: Lageplan Städtebauliches Konzept zur Quartiersentwicklung Friedenskirche Weiche. Quelle: Zastrow + Zastrow Stadtplanungen. 2024.



Darüber hinaus beinhaltet das Konzept einen konkreten und detaillierten Gestaltungsleitfaden, welcher im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme zu berücksichtigen ist. Dieser wird Teil bzw. Anhang des städtebaulichen Vertrags und findet somit auch Berücksichtigung auf Ebene des Bebauungsplans.

„Die architektonische Gestaltung wird außer durch die Gebäudeformen bestimmt durch die Materialien der Fassaden. Hier soll eine Harmonie aus Ziegelfassaden hergestellt werden, die Variationen durch unterschiedliche Kombinationen zulässt. Für die Wohngebäude gibt es, eine Auswahl von z. B. vier verschiedenen Verblendziegeln, wobei, die Staffelgeschosse der MFH rund um den zentralen Anger als Gemeinsamkeit besitzen, dass sie durch dunklere Ziegelfassaden gegenüber den helleren Fassaden der Hauptbaukörper abgesetzt werden. Die Gestaltung der EG-Fassaden verbindet eine akzentuierte Horizontalstruktur durch Ziegelstreifen in kontrastierender Ziegelfarbe.

In die Farbgestaltung werden die sekundären Bauteile, wie Fenster, Eingangstüren und vorgestellte Balkone, einbezogen. Im Folgenden befinden sich detaillierte Aussagen zum Gestaltungskonzept der Wohngebäude.. Die beiden Quartiersgaragen / Mobilityhubs und das Gebäude des Einzelhandelsmarktes sind Sonderbauten und erhalten eine eigene architektonische Prägung, z. B. mit einer begrünten Fassade in Lamellenstruktur.“

(Zastrow + Zastrow, 2025, Gestaltungsleitfaden zur Quartiersentwicklung Friedenskirche Weiche)

Auch für die Freiraumplanung ist ein entsprechender Gestaltungsleitfaden erarbeitet worden.

„Die Freiraumplanung für das Quartier südlich der Friedenskirche Weiche verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz, der soziale, ökologische und gestalterische Aspekte miteinander verbindet. Die differenzierte Typologie der Freiräume ermöglicht eine klare funktionale Gliederung und schafft eine hohe Aufenthaltsqualität für alle Nutzergruppen. Durch die konsequente Integration von Klimaanpassungsmaßnahmen, dezentralem Wassermanagement und biodiversitätsfördernden Elementen wird ein Beitrag zur klimaresilienten Stadtentwicklung geleistet. Die Verbindung von naturnaher Gestaltung mit technischer Innovation – beispielsweise bei der Versickerung und Rückhaltung von Regenwasser – macht das Quartier zu einem Modellprojekt für zukunftsfähige Freiraumgestaltung in Norddeutschland. Die Verwendung nachhaltiger Baustoffe, die Förderung von Artenvielfalt durch heimische Pflanzen und das Angebot inklusiver Begegnungsräume unterstreichen den Anspruch an eine langfristig tragfähige Entwicklung. Zukünftig wird es darauf ankommen, die Freiräume im Betrieb kontinuierlich weiterzuentwickeln. Veränderungen durch Klimawandel, Nutzungswandel oder gesellschaftliche Entwicklungen erfordern eine hohe Anpassungsfähigkeit. Monitoringverfahren, eine enge Einbindung der Quartiersakteure sowie klare Pflege- und Zuständigkeitsstrukturen bilden die Grundlage dafür. Die hier vorgestellten Gestaltungsprinzipien bieten nicht nur eine Planungsgrundlage, sondern regen auch zur Reflexion über den Wert und die Rolle öffentlicher und quartiersbezogener Freiräume in der Stadt an. Der Gestaltungsleitfaden versteht sich daher als dynamisches Instrument, das mit dem Quartier wächst.“

(Clasen, Wering, Partner Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH, 2026, Gestaltungsleitfaden Freiraumplanung)

Auf die weiteren Inhalte des städtebaulichen Konzepts und der Gestaltungsleitfäden wird an dieser Stelle verwiesen.

Der vorliegende Bebauungsplan folgt dem ausgearbeiteten Konzept und setzt dieses in verbindliches Planungsrecht um.



8. Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen

Auf der Ebene der Bauleitplanung sind die Belange bestimmter Bevölkerungsgruppen nicht unmittelbar erkennbar. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung besteht grundsätzlich für jede gesellschaftliche Gruppe gleichermaßen die Möglichkeit der Einflussnahme. Soweit vorhanden werden aber die der Stadt Flensburg zugeordneten Beiräte oder Vertretende der jeweiligen Bevölkerungsgruppe beteiligt. Die im betroffenen Stadtteil organisierte Interessengemeinschaft oder Bürgervereinigung wird auf die Planung hingewiesen und erhält die Möglichkeit zum Vorbringen ihrer Anliegen.

Übergeordnetes Ziel der Bauleitplanung ist es, im gesamten Stadtgebiet ein für alle Gruppen attraktives Wohnraumangebot zu schaffen, das eine wohnungsnahе Versorgung, einen kurzen, möglichst barrierefreien Zugang zu den Verkehrswegen und dem ÖPNV, den Arbeitsplätzen, den sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen sowie den Freizeit- und Erholungsräumen gewährleistet.

8.1 Gender-Aspekte

Gender-Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und der Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten. Ziel der Planung ist, für gleichwertige Lebensbedingungen aller Geschlechter Sorge zu tragen. In Bezug auf die täglichen Lebensabläufe (Erwerbsleben, Verknüpfung des Erwerbs- und des Gesamtalltags, Mobilität, Kinder und deren Betreuung, häusliche Pflege von Angehörigen, Freizeit, soziale Kontakte usw.) wird durch den Bauleitplan ein Angebot unterbreitet, das allenfalls ein Gerüst darstellt und nur von den zukünftigen Bewohnenden mit Leben erfüllt werden kann.

Die Gleichstellungsbeauftragte ist im Rahmen der Trägerbeteiligung eingebunden.

8.2 Familien / Kinder und Jugendliche

Die Stadt Flensburg strebt eine weitere Verbesserung der Situation für Familien, Kinder und Jugendliche an. Dazu gehören neben guten Betreuungs- und Bildungseinrichtungen familienfreundliche Plätze zum Wohnen und Arbeiten, freie Spiel- und Sportflächen, Veranstaltungen, Freizeit- und Ferienprogramme und vieles mehr.

Die Beteiligung der Kinder und Jugendlichen erfolgt dabei in der Regel indirekt soweit die jeweilige Planung nicht unmittelbar ein speziell auf diese Gruppe zugeschnittenes Vorhaben zum Inhalt hat. Die Interessensvertretung erfolgt indirekt über die Beteiligungsmöglichkeit der Eltern bzw. institutionelle Behörden und städtische Dienststellen; der Stadtschülerrat ist im Rahmen der Trägerbeteiligung eingebunden.

8.3 Senioren und Menschen mit Behinderungen

Vor dem Hintergrund des fortschreitenden demographischen Veränderungsprozesses ist eine auch auf die Belange von Senioren eingehende Bauleitplanung von besonderer Bedeutung. Diese Belange sind hinsichtlich der zu beachtenden Einschränkungen der Beweglichkeit, des Seh- und Hörvermögens und der in Anspruch genommenen Hilfsmittel wie Gehhilfen und Rollstuhl weithin deckungsgleich mit den Anforderungen der Menschen mit Behinderungen. Beide Gruppen sind über



den Seniorenbeirat bzw. Beauftragten für Menschen mit Behinderungen im Rahmen der Trägerbeteiligung eingebunden.

Den Belangen von Senioren und Menschen mit Behinderungen kommt eine barrierefreie Gestaltung der Außenbereiche entgegen, die eine Nutzung für alle Bewohner erleichtert. Daher werden das Leitbild und Handlungsfelder für eine generationenfreundliche Stadt konsequent in Flensburg umgesetzt. Im Rahmen dieser Möglichkeiten sind in letzten Jahren ergänzende Festsetzungen in den Bebauungsplänen gem. § 86 LBO 2022 getroffen worden, indem für die Erreichbarkeit von Stellplätzen, Garagen und Haustüren eine barrierefreie Erreichbarkeit festgesetzt wird. Gleiches gilt für die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit von Abfallbehältern.

Weitere Maßnahmen, die den Anforderungen dieser Gruppen entsprechen, betreffen bauliche Vorkehrungen innerhalb der Gebäude oder die weitere Gestaltung von Frei- und Verkehrsflächen und sind da-her Gegenstand der Bauausführung und nicht der Bauleitplanung.

Es empfiehlt sich, um eine nachhaltige Nutzung der Gebäude für jedes Lebensalter zu ermöglichen, Erd-geschosse barrierefrei auszuführen und Eingänge ohne Stufen zu bauen. Bei der Gestaltung von Treppen sollte auch die Begehbarkeit durch Ältere bedacht werden. Empfehlenswert ist ebenso die Errichtung von Stellplätzen in Überbreite für die Nutzung mit Rollstuhl bzw. Kinderwagen im Einzelfall auf den privaten Grundstücken.

Weitere Maßnahmen, die den Anforderungen dieser Gruppen entsprechen, betreffen bauliche Vorkehrungen innerhalb der Gebäude oder die weitere Gestaltung von Frei- und Verkehrsflächen und sind daher Gegenstand der Bauausführung und nicht der Bauleitplanung.

Es empfiehlt sich, um eine nachhaltige Nutzung der Gebäude für jedes Lebensalter zu ermöglichen, Erdgeschosse barrierefrei auszuführen und Eingänge ohne Stufen zu bauen. Bei der Gestaltung von Treppen sollte auch die Begehbarkeit durch Ältere bedacht werden. Empfehlenswert ist ebenso die Errichtung von Stellplätzen in Überbreite für die Nutzung mit Rollstuhl bzw. Kinderwagen im Einzelfall auf den privaten Grundstücken.



9. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet beinhaltet eine Fläche von ca. **8,8 ha**.

Allgemeine Wohngebiete:	65.271 m ²
Sonstige Sondergebiete:	7.637 m ²
Verkehrsflächen:	9.453 m ²
Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltung):	3.421 m ²
Grünflächen:	34.818 m ²

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

Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Der Bebauungsplan Nr. 278 „Südlich der Friedenskirche“ dient insbesondere 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.

Auf Basis des § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete Stellplätze und Garagen mit Ausnahmen unzulässig sind. Die Festsetzung dient der Wahrung des städtebaulichen Konzepts sowie der Funktionalität der eigens herzurichtenden Quartiersgaragen.

Die Quartiersgaragen selbst werden mit einer Grundnutzung Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da sie vorrangig der Unterbringung der im Plangebiet bauordnungsrechtlich erforderlichen PKW-Stellplätze dienen.

Sonstige Sondergebiete (SO) (§ 11 BauNVO)

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete grundsätzlich solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zählen hierzu auch großflächige Einzelhandelsbetriebe. Da das geplante Vorhaben zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.300 m² als großflächiger Einzelhandelsbetrieb eingestuft wird, ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO erforderlich.

Die Verträglichkeit der planungsrechtlichen Ausweisung an diesem Standort wurde gutachterlich nachgewiesen:



„Im Zuge einer geplanten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im Bereich der Friedenskirche in Flensburg-Weiche hat Stadt+Handel im Jahr 2022 bereits eine Auswirkungsanalyse erstellt. In diesem Zuge wurde aus drei verschiedenen Standortoptionen der – aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht – am besten geeignete Standort identifiziert.

Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß ZEHK Flensburg 2023 außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches weist aber einen räumlich-funktionalen Bezug zur umliegenden Wohnbebauung auf und ist zusätzlich angesichts der perspektivisch anschließenden Wohnbebauung im Rahmen des geplanten Wohnbauprojektes (umfassende Quartierentwicklung Friedenskirche) als integriert einzuordnen. Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.“

(Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH, 2024, Gutachten zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Bereich der Friedenskirche, Flensburg-Weiche; Hier: Auswirkungsanalyse im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens i. S. § 11 Abs. 3 BauNVO)

Nach den Ergebnissen des Fachgutachtens ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von rund 1.300 m² (zuzüglich 30 m² Bäckerbistro) sowohl mit den konzeptionellen Aspekten des Zentralen Zentren- und Einzelhandelskonzepts (ZEHK) als auch mit den normativen Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO, des LEP S-H sowie des Entwurfs des Regionalplans 2023 konform. Die gutachterlich aufgezeigten Chancen und Risiken sind im Rahmen der Abwägung durch die Stadt Flensburg entsprechend zu berücksichtigen.

Zwecks Wahrung bestehender Ziele und Grundsätze der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) wird festgesetzt, dass die zulässige Größenordnung von zentrenrelevanten Randsortimenten einen Anteil von 10 % an der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten darf. Der Bebauungsplan enthält hierzu eine abschließende Liste der betroffenen Sortimente.

Zweckbestimmung: Nutzungen mit Quartiersbezug

Innerhalb dieses Teilbereichs sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes inklusive Boardinghouses, Gebäude und Räume für freie Berufe und Gewerbebetrieben mit vergleichbarer Tätigkeit sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung die konkrete Nutzung dieser Flächen noch nicht abschließend definiert werden kann, erfolgt eine hinreichend flexible Festsetzung unter Wahrung der hinreichenden Bestimmtheit und des städtebaulichen Konzepts.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die zulässige Grundfläche (GR), die Zahl der Vollgeschosse sowie die zulässige Höhe baulicher Anlagen definiert.

Zulässige Grundfläche (GR) (§ 19 Abs 2 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche ist der nach § 19 Abs. 1 BauNVO errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Im vorliegenden Fall wurde die jeweilige Grundfläche auf Basis des städtebaulichen Konzepts ermittelt und mit einem Puffer als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.



Auf Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird zudem textlich festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 15% überschritten werden darf. Die Festsetzung dient der Wahrung des Quartiersbildes und einer Eingriffsminimierung.

Zahl zulässiger Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird innerhalb des Plangebiets differenziert und gestaffelt festgesetzt.

Die Staffelung folgt dem städtebaulichen Konzept einer stufigen Entwicklung der Gebäudehöhen. Während im Inneren des Plangebiets eine höhere Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird, nimmt die Zahl der Vollgeschosse zu den Rändern hin ab. Durch diese Reduzierung der Geschossanzahl im Übergangsbereich zur freien Landschaft wird eine harmonische, landschaftsgerechte Anbindung des neuen Siedlungskörpers an den angrenzenden Naturraum gewährleistet. Einem harten, unvermittelten Ortsrandcharakter wird dadurch wirksam vorgebeugt und die visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes reduziert.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Auch die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird der städtebaulichen Zielvorstellung zur Gliederung des Plangebiets folgend festgesetzt.

Die Festsetzung der zulässigen Höhen erfolgt als Wert über Normalhöhennull (NHN). Hierzu wurde im Vorwege je Baufeld auf Grundlage der bestehenden Topographie ein Bezugspunkt definiert und auf dieser Basis die jeweils geplante Gebäudehöhe hinzugerechnet.

Durch diese Art der Festsetzung erfolgt zugleich eine Festlegung der Höhenlage baulicher Anlagen.

Durch die festgesetzte zulässige Zahl der Vollgeschosse ergibt sich jedoch eine hinreichende Beschränkung, sodass auf eine kleinteiligere Differenzierung der zulässigen Höhen verzichtet werden kann.

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

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

Für weite Teile des Plangebiets wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauGB höchstens 50 m betragen.

Aufgrund der vorgenannten Einschränkung der offenen Bauweise wird für die Fläche des festgesetzten sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude in offener Bauweise ohne die Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. Dies trägt zur Realisierbarkeit einer adäquaten gewerblichen Nutzung an dieser Stelle bei.

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

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen die Realisierung der städtebaulichen Zielvorstellungen der zur Generierung der gewünschten Bebauung.



Die Festsetzung der Baugrenzen folgt den Vorgaben des städtebaulichen Entwurfs und berücksichtigt die jeweilige Bebauung in einzelnen Gebäuden. Die definierten Baugrenzen stellen sicher, dass die Idee der Quartiersgassen und des zentralen Angers nicht durch spätere Einzelbauvorhaben verbaut wird. Sie sichern die Blickachsen und die Durchlüftung des neuen Wohngebiets und tragen zur Sicherstellung der gewünschten städtebaulichen Körnung bei.

Zwecks Wahrung der gewünschten Staffelung der Geschosse werden diese mit eigenen Baugrenzen separat definiert.

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.

9.4 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. Hierzu sind indigene, aus norddeutscher Zucht stammende Laubbäume gemäß Festsetzung zu verwenden. Die Einzelbäume tragen zu einer Steigerung der Aufenthaltsqualität sowie zur Verbesserung des Mikroklimas innerhalb des Quartiers bei. Gleiches gilt für die Festsetzung zu Fassadenbegründung.

Die Festsetzung der jeweiligen Arten erfolgt auf Grundlage eines eigens erstellten Gestaltungsleitfadens.

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 Gesetzgeber trägt der besonderen Bedeutung von Knicks für die Biodiversität und die kulturelle Identität des Landes durch die Schutzbestimmungen in § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und in § 21 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) Rechnung. Auf die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – V 534-531.04) wird verwiesen.

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

Die Grünflächen dienen einer öffentlichen Zweckbestimmung.

Spielplatz

Im zentralen Bereich des Quartiers dient der im städtebaulichen Konzept dargelegte Anger als öffentlicher Spielplatz.

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft



Die mit einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen als Ausgleichsflächen.

Die Fläche M 1 ist als Streuobstwiese zu entwickeln.

Die Fläche M 2 ist als artenreiche Blühwiese zu entwickeln.

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

Im südwestlichen Teilbereich des Plangebiets wird eine private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese Fläche wird funktional und rechtlich dem angrenzenden Einzelhandelsgrundstück zugeordnet werden. Sie dient einer rein privaten Zweckbestimmung und ist nicht für die Allgemeinheit oder eine öffentliche Nutzung vorgesehen. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass dieser sensible Randbereich des Gewerbegrundstücks dauerhaft von einer baulichen Hauptnutzung oder einer Versiegelung freigehalten wird.

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

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

Zum Zwecke der Niederschlagswasserbewirtschaftung werden innerhalb des Plangebiets entsprechende Flächen mit der Zweckbestimmung Regenwasserversickerungsbecken 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, vgl. Kapitel 9.2.

Umgrenzung von Flächen für die die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)

Die innerhalb der Planzeichnung festgesetzten umgrenzten Flächen für die die Regelung des Wasserabflusses dienen der Entwässerung der Straßenverkehrsflächen. Es wird sich hierbei um Versickerungsgräben handeln. Die Dimensionierung der Flächen wurde im Vorwege bereits hydraulisch berechnet und nachgewiesen.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über straßenbegleitende Transportmulden. Diese sind integraler Bestandteil des öffentlichen Entwässerungssystems und ersetzen konventionelle Regenwasserkanäle. Diese Transportmulden werden in ihrer Grundnutzung als Verkehrsfläche festgesetzt. Die dezentralen Versickerungsmulden werden in ihrer Grundnutzung als Grünfläche festgesetzt. Auf die Inhalte des Entwässerungskonzepts zum Bebauungsplan wird an dieser Stelle verwiesen, vgl. Kapitel 9.2.

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

In diesem Kontext sind die festgesetzte Leitungsrecht zugunsten des Technischen Betriebszentrums Flensburg (TBZ) zu sehen. Sie stellen die Pflege und Unterhaltung der jeweils angrenzenden Entwässerungsanlagen sicher.

Versorgungsleitungen, oberirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Innerhalb des Plangebiets verlaufen Versorgungssysteme der Stadtwerke Flensburg GmbH.



Im Plangebiet befinden sich 60-kV-Hochspannungsfreileitungen. Alle Angaben bezüglich des Schutzbereiches um die Freileitungsseile sind unbedingt einzuhalten. Eine Verlegung der 60-kV-Hochspannungsfreileitung ist derzeit nicht geplant.

Die 60-kV-Hochspannungsfreileitung der Stadtwerke Flensburg GmbH wird als bestandssichernde Maßnahme durch einen 20 Meter breiten, nachrichtlich übernommenen Schutzstreifen gesichert, um Betriebssicherheit und ungehinderten Wartungszugriff zu gewährleisten. Zur Abwendung von Gefahren durch Überschlag oder Brand wird der Ausschluss von Hochbauten innerhalb dieses Bereichs sowie ein lichter Mindestabstand von 6,00 m für Gehölze zu den Freileitungsseilen festgelegt. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass jegliche Arbeiten, baulichen Vorhaben oder Geländeänderungen innerhalb des Schutzstreifens im Vorwege zwingend mit der Stadtwerke Flensburg GmbH abzustimmen und von dieser genehmigen zu lassen sind.

Die Hinweise und Auflagen der Stadtwerke Flensburg sind zwingend zu beachten!

9.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Teile der Straßenverkehrsflächen des bestehenden Verkehrsweges „An der Friedenskirche“ sind Gegenstand der vorliegenden Planung. Verbunden ist dies mit einem möglichen Ausbau der dortigen verkehrlichen Infrastruktur. Darüber hinaus entfaltet die Festsetzung lediglich eine deklaratorische Wirkung.

Es werden im weiteren Verlauf der Planung verkehrsberuhigende Maßnahmen erarbeitet, welche im städtebaulichen Vertrag festgehalten werden.

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

Verkehrsberuhigter Bereich:

Das gesamte Quartier wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Dementsprechend werden die Verkehrsflächen mit einer besonderen Zweckbestimmung festgesetzt.

Stellplätze

Straßenbegleitend erfolgt der Ausbau von Stellplätzen in Längsaufstellung. Diese Flächen dienen insbesondere als Besucher- und Kurzzeitparkplätze.

Der Verkehr soll ab der ersten Quartiersgarage (GGa 1) im Mischverkehr geführt werden. Im Mischverkehr sind Einengungen / Verschwenkungen der Fahrbahn notwendig.

In den verkehrsberuhigten Bereichen müssen keine Stellplätze ausgewiesen werden. Da Halten im verkehrsberuhigten Bereich generell überall möglich ist, kann auf eine separate Festsetzung hierzu verzichtet werden.

Fuß- und Radwege

Ein besonderer Fokus liegt auf einem guten Fuß- und Radwegeausbau. Dementsprechend finden sich innerhalb des Quartiers zahlreiche separate Fuß- und Radwege, welche entsprechend festgesetzt werden.



Der Verkehr soll ab der ersten Quartiersgarage (GGa 1) im Mischverkehr geführt werden. In diesen Bereichen wird auf eine separate Festsetzung von Fuß- und Radwegen im planungsrechtlichen Sinne verzichtet.

Platz

Der im zentralen Angerbereich festgesetzte Platz wird dem in diesem Bereich geplanten Quartiershaus zugeordnet. Es handelt sich um eine befestigte Platzfläche für Aktivitäten, die insbesondere im Zusammenhang mit dem Quartierhaus zu sehen sind.

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Die innerhalb der Planzeichnung festgesetzten umgrenzten Flächen für die die Regelung des Wasserabflusses dienen der Entwässerung der Straßenverkehrsflächen. Es wird sich hierbei um Versickerungsgräben handeln. Die Dimensionierung der Flächen wurde im Vorwege bereits hydraulisch berechnet und nachgewiesen. Auf die Inhalte des Entwässerungskonzepts zum Bebauungsplan wird an dieser Stelle verwiesen. Sie werden aufgrund der geplanten Zuständigkeiten und Liegenschaften des Technischen Betriebszentrums Flensburg (TBZ) als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Auf die Inhalte des Entwässerungskonzepts zum Bebauungsplan wird an dieser Stelle verwiesen, vgl. Kapitel 9.2.

9.7 Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der geplanten Nutzungen wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine immissionsschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt:

„Die Stadt Flensburg beabsichtigt im Ortsteil Weiche die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 278 „Südlich der Friedenskirche“. Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich des Ochsenwegs südwestlich des Plangebiets. Innerhalb des Plangebiets ist die Errichtung von Wohngebäuden in einem Allgemeinen Wohngebiet geplant. Im südwestlichen Teil des Plangebiets sind Sondergebiete geplant, in denen Lebensmitteleinzelhändler vorgesehen ist. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 278 „Südlich der Friedenskirche“ wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, die zu folgenden Ergebnissen kommt: Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrsgeräusche und der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die Gewerbelärmeinwirkungen durch die geplanten Quartiersgaragen und den geplanten Einzelhandel werden für das Plangebiet Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.“

(ALN Akustik Labor Nord GmbH (13.05.2026): Gutachten 2863-01 Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet Nr. 278 „Südlich der Friedenskirche“ in Flensburg. Schallimmissionsprognose.)

Entsprechend der gutachterlichen Erkenntnisse werden Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Grundrissorientierung i. V. m. speziellen baulichen Maßnahmen



An den gekennzeichneten Fassaden sind öffentbare Wohnraumfenster nur in Kombination mit schallmindernden, ausreichend belüfteten Bauteilen (z. B. Loggien, Prallscheiben oder Wintergärten) zulässig. Diese architektonischen Maßnahmen müssen gewährleisten, dass der Beurteilungspegel direkt vor dem geöffneten Fenster die Zielwerte von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht unterschreitet.

Um die gestalterische Freiheit nicht unverhältnismäßig einzuschränken, erlaubt die Öffnungsklausel den Verzicht auf diese Sonderkonstruktionen. Voraussetzung hierfür ist der Nachweis im Bauantragsverfahren, dass die genannten Pegelwerte bereits durch andere Maßnahmen – wie eine lärmabgewandte Grundrissgestaltung, Eigenabschirmungen oder die schützende Wirkung der Quartiersgaragen – eingehalten werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor Außenlärm müssen Außenbauteile schutzbedürftiger Räume innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche ausreichend schallgedämmt werden.

Wird im Einzelfall nachgewiesen, dass der tatsächliche Außenlärmpegel an einer Fassade (z. B. durch Eigenabschirmung des Gebäudes) geringer ist als im Plan dargestellt, können die Anforderungen an die Schalldämmung entsprechend reduziert werden.

Belüftung von Schlafräumen

Die Festsetzung sichert gesunde Schlafbedingungen in den am stärksten lärmbelasteten Bereichen nahe der Flächen SO 1, GGa 1 und GGa 2. Um eine ausreichende Frischluftzufuhr bei ungestörter Nachtruhe zu garantieren, muss für Schlaf- und Kinderzimmer ein schalltechnisches Lüftungskonzept vorgelegt werden. Dies erfolgt entweder über öffentbare Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder durch schallgedämmte, mechanische Be- und Entlüftungsanlagen bei geschlossenen Fenstern.

Auf diese Lüftungstechnischen Sondermaßnahmen kann im Bauverfahren verzichtet werden, wenn der konkrete Nachweis erbracht wird, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an den betroffenen Räumen ohnehin eingehalten werden.

Außenwohnbereiche

Die Festsetzung sichert die Aufenthaltsqualität im Freien für die Wohnungen nahe der Flächen SO 1, GGa 1 und GGa 2. In Bereichen mit einem Beurteilungspegel von über 55 dB(A) tagsüber sind Außenwohnbereiche (wie Balkone oder Terrassen) nur zulässig, wenn sie baulich geschützt werden (z. B. als Loggia) oder der Wohnung ein alternativer, lärmabgewandter Freibereich mit maximal 55 dB(A) zur Verfügung steht.

Der Nachweis baulicher Schutzmaßnahmen oder alternativer Freibereiche entfällt, wenn im Bauverfahren nachgewiesen wird, dass der Zielwert von 55 dB(A) auf dem geplanten Außenwohnbereich (z. B. durch Eigenabschirmung des Gebäudes) ohnehin eingehalten wird.

Auf die Inhalte des Fachgutachtens (ALN Akustik Labor Nord GmbH (13.05.2026): Gutachten 2863-01 Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet Nr. 278 „Südlich der Friedenskirche“ in Flensburg. Schallimmissionsprognose.) wird verwiesen. Das Gutachten liegt den Planunterlagen als Anlage bei.



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

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

Die gewählten örtlichen Bauvorschriften dienen der Wahrung der städtebaulichen Ordnung sowie des Siedlungs- und Ortsbildes des Stadtteils Weiche. Sie sind als verbindliches Satzungsrecht das maßgebliche Instrument zur bauordnungsrechtlichen Umsetzung des städtebaulichen Konzepts. Die Regelungen nehmen dabei direkt Bezug auf den „Gestaltungsleitfaden zur Quartiersentwicklung Friedenskirche Weiche“ (Zastrow + Zastrow, 2025) (vgl. Kapitel 7). Sie überführen dessen wesentliche gestalterische Kernziele in verbindliche Festsetzungen, um eine hohe architektonische Qualität und ein harmonisches Gesamtbild im Quartier dauerhaft zu sichern.

Darüber hinaus beinhaltet das Konzept einen konkreten und detaillierten Gestaltungsleitfaden, welcher im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme zu berücksichtigen ist. Dieser wird Teil bzw. Anhang des städtebaulichen Vertrags und findet somit auch Berücksichtigung auf Ebene des Bebauungsplans.

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

Werbeanlagen

Durch eine unregelmäßige Ansiedlung von Werbeanlagen, insbesondere im Sichtbereich von Verkehrsknotenpunkten oder an exponierten Gebäudefassaden, besteht die Gefahr einer „störenden Häufung“. Eine solche Kumulation führt zu einer visuellen Unruhe, bei der das Auge des Betrachters keinen gestalterischen Ruhepunkt mehr findet. Dies beeinträchtigt die Wahrnehmung des öffentlichen Raums negativ. Die Festsetzungen begrenzen daher die Anzahl und Dichte der Anlagen je Grundstück/Fassade, um die städtebauliche Identität des Quartiers zu wahren.

Werbeanlagen stehen zudem oft im Widerspruch zur Architektur der Gebäude, an denen sie angebracht sind. Unmaßstäbliche Großflächenwerbung oder das Überdecken von prägenden Fassadengliederungen führen zu einer Verunstaltung des Straßenbildes. Durch die Vorgabe von Höchstmaßen, zulässigen Anbringungsorten und dem Ausschluss bestimmter Werbeformen wird sichergestellt, dass sich die Werbung der Architektur unterordnet und ein harmonisches Gesamtbild gewahrt bleibt.

Die Stadt hat sich aus Gründen des Artenschutzes dazu entschlossen, Vorgaben zur zulässigen Beleuchtung innerhalb des Plangebietes festzusetzen. Die Festsetzung sichert arten- und naturschutzrechtliche Belange durch die Vermeidung störender Lichtimmissionen (Lichtverschmutzung) im gesamten Plangebiet. Um eine angemessene Selbstdarstellung ansässiger Betriebe zu ermöglichen, sind klassische, direkt oder indirekt beleuchtete Werbeanlagen zulässig, sofern sie blendfrei ausgeführt werden.

Dächer

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele werden konkrete Vorgaben zu den zulässigen Dachneigungen getroffen. Dabei erfolgt eine Differenzierung in Sattel- und Flachdächer.



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 Quartiersbild 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.

Hinweise

Die vorliegenden Hinweise des Bebauungsplanes regeln wesentliche rechtliche, umweltbezogene und sicherheitsrelevante Vorgaben.

- Zunächst wird klargestellt, dass das Anlegen von Stein- und Schottergärten gemäß § 8 LBO unzulässig ist.
- Verstöße gegen diese oder andere örtliche Bauvorschriften stellen eine Ordnungswidrigkeit dar, die nach § 84 LBO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden kann.
- Zur genauen Information der Bürger liegen alle im Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Normen und technischen Regelwerke im Rathaus der Stadt Flensburg zur Einsicht bereit.
- Besondere Aufmerksamkeit gilt dem Arbeitsschutz und der Gefahrenabwehr während der Erd- und Bauarbeiten. Sollten dabei kampfmittelverdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Fund unverzüglich dem Ordnungsamt der Stadt Flensburg oder der Polizei anzuzeigen.
- Darüber hinaus sind die Vorgaben zum Bodenschutz strikt einzuhalten. Der anfallende Oberboden ist materialschonend abzutragen, separat zu lagern und einer sinnvollen Wiederverwendung zuzuführen. Treten Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen auf, muss die Untere Bodenschutzbehörde informiert werden.
- Zuletzt sind auch die Belange des Denkmalschutzes zu wahren: Archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen müssen gemäß § 15 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden, wobei die Fundstelle bis zur Klärung unverändert zu belassen ist.

9.9 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.

10. Erschließung

10.1 Verkehr

Die primäre Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Anbindung an die Straße „An der Friedenskirche“ im Westen. Von hier aus wird eine neue zentrale Haupteerschließungsstraße in das Gebiet geführt, die als Sammelstraße konzipiert ist.

Das innere Straßennetz ist so gestaltet, dass alle Baufelder effizient erreicht werden können.



Abbildung 12: Lageplan zum Entwässerungskonzept inkl. Straßenschnitte. Quelle: Holt & Nicolaisen GmbH & Co. KG. Stand: Juni 2026.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden in Pflasterbauweise mit dem Berding Klimastein auf einem versickerungsfähigen Unterbau hergestellt. Die Ausbaubreiten der Verkehrsflächen erfolgen in vier unterschiedlichen Breiten, welche an die jeweiligen Nutzungen angepasst sind. Die Querschnitte gliedern sich dabei wie folgt:

Schnitt A-A

Haupteerschließungsachse von der Einmündung bis zur zweiten Quartiersgarage. Durch die Absetzung des Gehwegs mit einem Hochbord wird in der stark frequentierten Hauptachse der Schutz des nicht motorisierten Verkehrs sichergestellt.

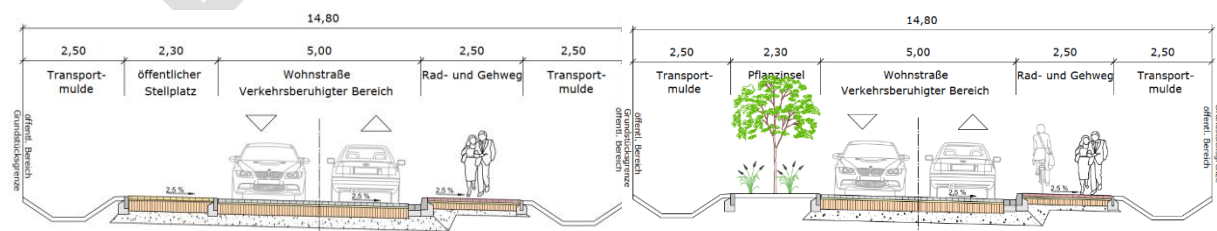


Abbildung 13: geplante Straßenquerschnitte, Querschnitt A-A. Quelle: Holt & Nicolaisen GmbH & Co. KG. Stand: Juni 2026.

Schnitt B-B

Das Ausbauprofil B-B beschreibt den Bereich des östlichen Angers.

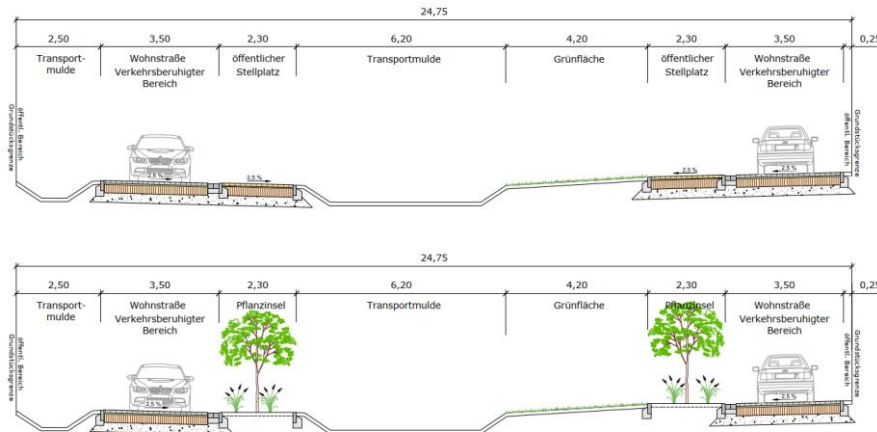


Abbildung 14: geplante Straßenquerschnitte, Querschnitt B-B. Quelle: Holt & Nicolaisen GmbH & Co. KG. Stand: Juni 2026.

Schnitt C-C

Das Straßenprofil schließt an den Ausbauquerschnitt A-A in östlicher Richtung an und bildet den Übergang vom Trenn- zum Mischflächensystem. Die Straßenbreite wird zu einer Wohnstraße reduziert, der Gehweg wird flächengleich abgesenkt und nur durch einen Rundbord entlang der Wasserführung und eine farbliche Pflastergestaltung von der Fahrfläche abgetrennt.

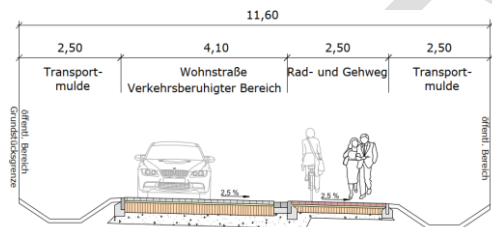


Abbildung 15: geplante Straßenquerschnitte, Querschnitt C-C. Quelle: Holt & Nicolaisen GmbH & Co. KG. Stand: Juni 2026.

Schnitt D-D

Schnitt D-D bezieht sich auf die innerhalb des Quartiers geplanten Wohnwege.

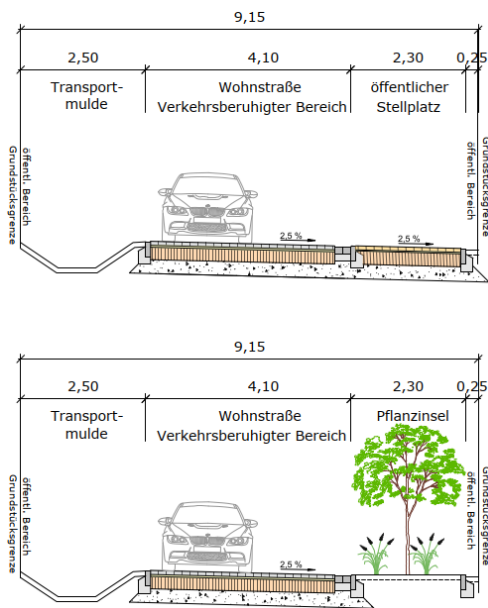


Abbildung 16: geplante Straßenquerschnitte, Querschnitt D-D. Quelle: Holt & Nicolaisen GmbH & Co. KG. Stand: Juni 2026.

10.2 Ver- und Entsorgung

Elektrische Energie

Die elektrische Energieversorgung des Plangebiets kann aus dem vorhandenen Netz gewährleistet werden, allerdings ist im Vorwege der konkrete Leistungsbedarf abzustimmen. Abhängig von diesen derzeit noch fehlenden Leistungsbedarfszahlen ist zu prüfen, inwieweit das vorgelagerte Elektrizitätsnetz verstärkt werden muss. Hierfür ist dann eventuell mindestens eine oder zwei neue 15kV-Trafostationen erforderlich. Hierfür wird eine Fläche von 4 m x 5 m je Station benötigt, die von der Stadtwerke Flensburg GmbH käuflich erworben wird. Die Standorte der Trafostationen sollen möglichst nah an der Straße erfolgen. Der Zugang zu den Trafostationen muss rund um die Uhr gewährleistet sein. Des Weiteren werden 15kV-Mittelspannungseinbindung sowie 1 kV-Netz-Neuverlegung im geplanten Gebiet und 1 kV-Netz-Verstärkung in den angrenzenden Gebieten erforderlich. Mit Inbetriebnahme der Stationen sind zugunsten der Stadtwerke Dienstbarkeit und Wegerecht (SWFL-Versorgungsleitungen) zu sichern.

Fernwärme

Die Versorgung mit Fernwärme ist aus dem Sekundärnetz aus der Übergabestation 68 möglich. Voraussichtlich muss die Leistung der Übergabestation erhöht werden. Der Anschluss an das Fernwärmenetz kann aus der Straße „An der Friedenskirche“ an eine KMR Leitung DN 125 erfolgen.

Telekommunikation

Für eine spätere Glasfaseranbindung der Gebäude und um die Versorgung der Endkunden mit hohen Datenraten sicherzustellen, werden Schutzrohr / Multirohre verlegt. Des Weiteren ist geplant, einen Verteilerschrank im Baugebiet für die Anbindung der Gebäude an das FTTH-Netz zu stellen, hierfür wird ein Standort im Bereich des Baugebietes benötigt.



Regenwasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über straßenbegleitende Transportmulden in eine zentrale Versickerungsmulde an der südöstlichen Grundstücksgrenze geleitet und dort versickert. Das geplante Grundstück des Nahversorgers erhält aus erschließungstechnischen Gründen eine separate Versickerungsmulde. Zur Reduktion des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser auf den Verkehrsflächen werden diese mit dem Berding Klimastein hergestellt. Der Klimastein sorgt aufgrund seiner hohen Speicherfähigkeit dafür, dass es bis zu einem 10-jährigen Regenereignis zu keinem Abfluss kommt. Das im Stein gespeicherte Wasser wird versickert und verdunstet. Die Parameter des Steins wurden durch entsprechende Nachweise durch die Firma Berding belegt.

Auf die Inhalte des Entwässerungskonzepts wird an dieser Stelle verwiesen.

Abfallbeseitigung

Der anfallende Abfall aus dem Gebiet wird entsprechend der Abfallwirtschaftssatzung (AWS) der Stadt Flensburg getrennt erfasst.

Danach haben Überlassungspflichtige ihre Abfallsammelbehälter an die nächste durch die Sammelfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen, wenn Straßen, Straßenteile, Straßenzüge und Wohnwege mit den im Einsatz befindlichen Sammelfahrzeugen bei Beachtung der Bestimmungen der Regelungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 43 oder aus sonstigen Gründen nicht befahrbar sind.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt

Abwasserbeseitigung

Die Bauflächen werden an das örtliche Schmutzwassernetz angeschlossen.

11. Auswirkungen der Planung

11.1 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 geplanten Nutzungen wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine immissionsschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt:

„Die Stadt Flensburg beabsichtigt im Ortsteil Weiche die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 278 „Südlich der Friedenskirche“. Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich des Ochsenwegs südwestlich des Plangebiets. Innerhalb des Plangebiets ist die Errichtung von Wohngebäuden in einem Allgemeinen Wohngebiet geplant. Im südwestlichen Teil des Plangebiets sind Sondergebiete geplant, in denen Lebensmitteleinzelhändler vorgesehen ist. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 278 „Südlich der Friedenskirche“ wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, die zu folgenden Ergebnissen kommt: Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen



Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrsgeräusche und der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die Gewerbelärmeinwirkungen durch die geplanten Quartiersgaragen und den geplanten Einzelhandel werden für das Plangebiet Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen."

(ALN Akustik Labor Nord GmbH (13.05.2026): Gutachten 2863-01 Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet Nr. 278 „Südlich der Friedenskirche“ in Flensburg. Schallimmissionsprognose.)

Entsprechend der gutachterlichen Erkenntnisse werden Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen (vgl. Kapitel 8.7).

Auf die Inhalte des Fachgutachtens (ALN Akustik Labor Nord GmbH (13.05.2026): Gutachten 2863-01 Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet Nr. 278 „Südlich der Friedenskirche“ in Flensburg. Schallimmissionsprognose.) wird verwiesen. Das Gutachten liegt den Planunterlagen als Anlage bei.

11.2 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Grabungsschutzgebietes. Dennoch ist über den Bereich des bisherigen Grabungsschutzgebietes „St. Johannis“ hinaus im seit historischer Zeit genutzten und/oder bebauten Stadtbereich mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Maßnahmen, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, sollen mit dem Archäologischen Landesamt abgestimmt werden.

Nach europäischer Rechtsprechung ist vom sog. Verursacherprinzip auszugehen: Werden durch öffentliche oder private Vorhaben archäologische Untersuchungen, Bergungen, Dokumentationen und Veröffentlichungen notwendig, ist der Träger des Vorhabens im Rahmen des Zumutbaren zur Deckung der Gesamtkosten verpflichtet.

Es erfolgt 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.

11.3 Brandschutz

Die Feuerwehr Flensburg besteht aus einer Berufsfeuerwehr und sechs Freiwilligen Feuerwehren.

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.

Die Muster-Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr ist zu beachten. Insbesondere ist dafür Sorge zu tragen, dass die rückwärtigen Gebäude/ Anlagenteile mit einer Entfernung > 50 m von der öffentlichen Straße durch die örtliche Wehr angefahren werden können.

11.4 Kampfmittel

Gemäß Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 kann das Gebiet der Stadt Flensburg mit Kampfmitteln belastet sein. Die Eigentümerin, der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte von Grundstücken sind verpflichtet, vor der Erstellung von baulichen Anlagen im Sinne der LBO und vor Beginn von Tiefbauarbeiten eine Auskunft bei der Landesordnungsbehörde über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen.

12. Umweltprüfung

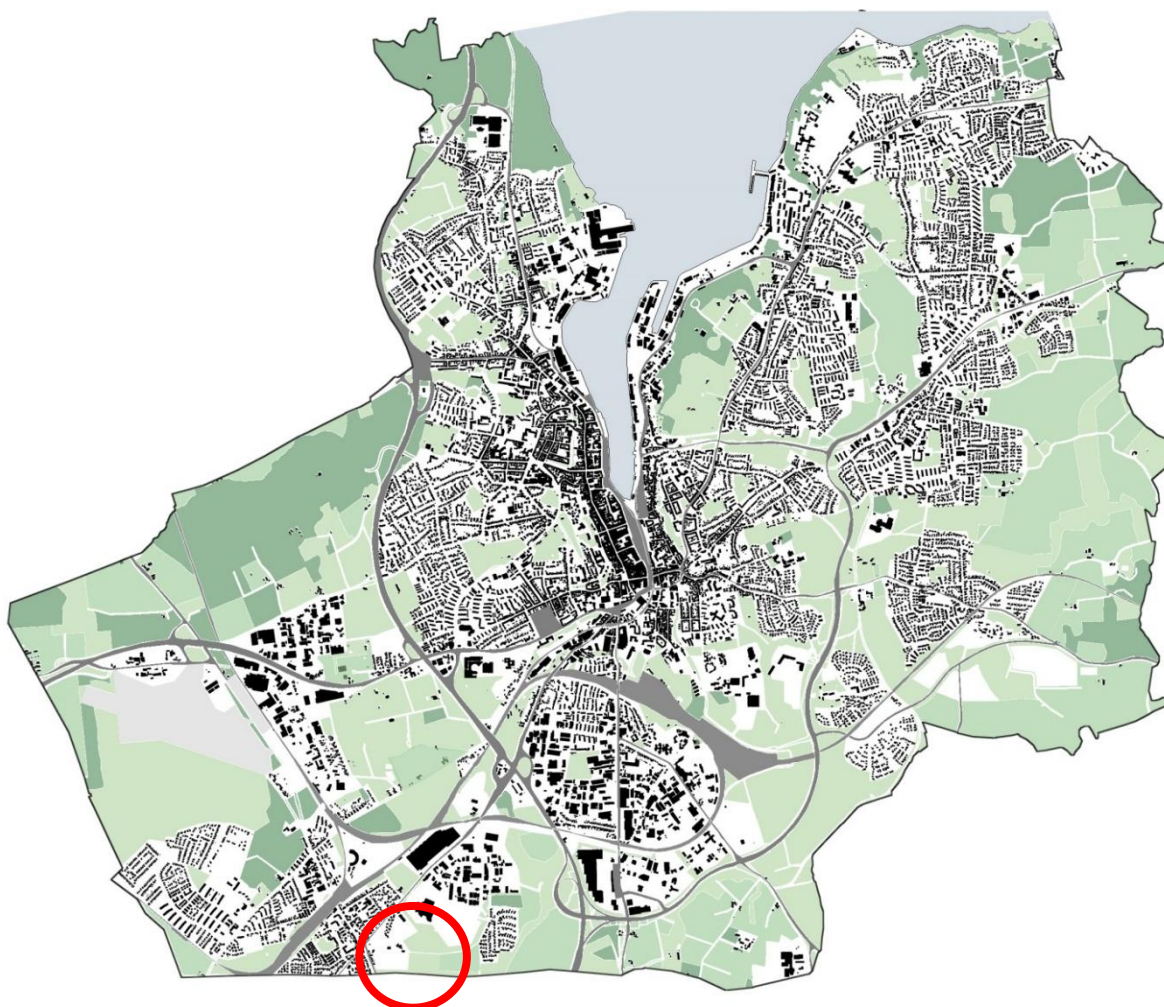
Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durch eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes darzulegen.

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

Begründung

Teil II: Umweltbericht

Bebauungsplan „Südlich der Friedenskirche“ (Nr. 278)



Bearbeitung:

HN Stadtplanung GmbH & Co. KG
Ballastkai 1
24937 Flensburg

 **H|N Stadtplanung**

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



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	3
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes einschließlich ihrer Umsetzung im Bebauungsplan	5
2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	9
2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)	9
2.1.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	9
2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	10
2.1.3 Schutzgut Boden	11
2.1.4 Schutzgut Wasser	12
2.1.5 Schutzgut Klima und Luft	13
2.1.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	13
2.1.7 Schutzgut Kulturgüter und kulturelles Erbe	14
2.1.8 Schutzgut Fläche	14
2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	15
2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes	15
2.2.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	15
2.2.2 Prognose bei Durchführung der Planung	15
2.2.2.1 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	17
2.2.2.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	17
2.2.2.2.1 Besonderer Artenschutz	18
2.2.2.2.2 Relevanzprüfung	19
2.2.2.3 Boden	22
2.2.2.4 Wasser	24
2.2.2.5 Klima und Luft	24
2.2.2.6 Landschaft und Landschaftsbild	25
2.2.2.7 Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	25
2.2.2.8 Fläche	25
2.2.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	25



3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	27
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	30
4.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	30
4.1.1	Landschafts- und Ortsbild	30
4.1.2	Boden	30
4.1.3	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	31
4.1.4	Wasser	31
4.1.5	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	31
4.2	Kompensationsmaßnahmen	31
5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	34
6	Erheblich nachteilige Auswirkungen	34
7	Zusätzliche Angaben.....	35
7.1	Verwendete Fachgutachten und technische Verfahren	35
7.2	Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	35
7.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	35
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	35
9	Literatur, Quellen, verwendete Unterlagen.....	36



1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind beim Aufstellungsverfahren von Bebauungsplänen in der Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die in der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind dann in einem Umweltbericht darzulegen. Der vorliegende Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 278 „Südlich der Friedenskirche“ in der Stadt Flensburg.

Die Umweltprüfung orientiert sich an den Anforderungen der Plan-UVP- und Projekt-UVP-Richtlinie. Der vorliegende Umweltbericht folgt in seiner Absichtung der Umweltprüfung und im Aufbau weitgehend der Anlage 1 des BauGB (vom 05/2017).

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 278 „Südlich der Friedenskirche“ erfolgt auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadt vom 25.01.2017. Gegenstand der Umweltprüfung ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 278 „Südlich der Friedenskirche“.

Die 84. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Flensburg erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes und soll das Plangebiet als Wohngebiet darstellen.

Gegenstand der Umweltprüfung ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 278 „Südlich der Friedenskirche“, der zur Erweiterung des Wohnraumbedarfs in der Stadt Flensburg beitragen soll.

Bei der hier überplanten Fläche handelt es sich überwiegend um bislang landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen mit Knickstrukturen, die direkt an bestehende Wohnbebauung angrenzen. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein Naherholungsgebiet mit Weiher und Waldstrukturen.



Abbildung 1: Luftbild. Quelle: Digitaler Atlas Nord, Stand: 25.03.2025.

Das Plangebiet liegt zwischen

- im Norden: dem Grundstück An der Friedenskirche 20 und dem östlich anschließenden Wald,
- im Osten: der Feldbegrenzung ca. 320 m parallel zum Kolonistenweg,
- im Süden: der Straße An der Schlesweg (Gemeinde Handewitt),
- im Westen: der Straße An der Friedenskirche (Fahrbahnmitte).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 9 ha.



1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes einschließlich ihrer Umsetzung im Bebauungsplan

1.2.1. Gesetze

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch BauGB (insbesondere die Paragraphen 1 (6) Nr. 7 Belange des Umweltschutzes, § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2(4) Umweltprüfung, §2a Umweltbericht, 6(5) Zusammenfassende Erklärung sowie die Anlage zu §2(4) und § 2a Inhalt des Umweltberichtes), der Landesbauordnung LBO und der Baunutzungsverordnung BauNVO sind ferner für den Umweltbericht folgende Gesetze und Verordnungen bzw. Erlasse relevant:

Für den Natur- und Artenschutz:

- das Landesnaturschutzgesetz **LNatSchG** insb. § 8 Eingriffsregelung, § 9 Verursacherpflichten und §§ 10 und 11 zur Bevorratung von Kompensationsflächen sowie § 21 geschützte Biotope und dies in Verbindung mit der Biotopverordnung **BiotopVO**,
- der § 27 a regelt die Gehölzpflege mit vom BNatSchG abweichenden Fristen für Arbeiten an Gehölzen,
- das Bundesnaturschutzgesetz **BNatSchG** und hier insbesondere § 21 Verhältnis zum Baurecht sowie §§ 30 und 39-44 mit Regelungen zum Biotop- und Artenschutz sowie § 34 Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines europäischen Vogelschutzgebietes sowie der § 23 zur Regelung von Naturschutzgebieten auf Bundes- und Landesebene,
- Das Landeswaldgesetz **LWaldG** zur Klärung der Frage, ob Wald oder der Waldabstand (§24 LWaldG) betroffen sein werden und
- das Landeswassergesetz **LWG** zur Klärung, ob Gewässer betroffen sind und wie die Ableitung von Oberflächenwasser erfolgen darf,
- das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, insbesondere der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Sh zur Ermittlung der Eingriffsschwere und des ggf. erforderlichen Kompensationsumfangs.

Für den allgemeinen Umweltschutz:

- das Bundesimmissionsschutzgesetz **BImSchG** zur Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesundes Wohnen hier: § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB,
- Straßenverkehrslärmschutzverordnung 16. **BImSchG**,
- die **TA Lärm**, Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm sowie
- der **TA Luft**, Technische Anleitung zur Reinhaltung von Luft.



Für den Bodenschutz:

- das Bundes-Bodenschutzgesetz **BBodSchG**, dieses findet Anwendung, sofern die 9. Vorschrift des Bauplanungs- und Bauordnungsrechtes Einwirkungen auf den Boden nicht regeln (§ 1 Abs. 1 BBodSchG) und regelt die Anforderungen an den Schutz des Menschen sowie des Bodens und des Grundwassers

Für das kulturelle Erbe:

- das Denkmalschutzgesetz **DSchG** zur Sicherung kultureller Denkmäler vor dem baubedingten Zugriff und hier insbesondere der § 12 genehmigungspflichtigen Maßnahmen, § 15 Funde und § 16 zum Erhalt des Denkmals.

Die Ziele der Bauleitpläne sind auch den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

1.2.2. Übergeordnete, umweltschutzrelevante Planungen

Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens sind die Vorschriften des Baugesetzbuches, die die Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der planerischen Abwägung zum Gegenstand haben sowie die in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, soweit diese für die Planung von Bedeutung sind. Im Rahmen der Bearbeitung der Schutzgüter wird auf den **Landesentwicklungsplan** Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021 zurückgegriffen. Darin werden unter anderem Vorbehalts- und Vorranggebiete für den Naturschutz und die Landschaftspflege, für den Hochwasser-, Küsten- und Trinkwasserschutz, für die Landwirtschaft und Rohstoffsicherung dargestellt.

Daraus geht hervor, dass sich die Stadt Flensburg und somit auch das Plangebiet, im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum befindet. Des Weiteren ist die Stadt Flensburg im Zentralörtlichen System als Oberzentrum eingestuft. Der Stadtteil Flensburg-Weiche liegt innerhalb des 10 km Umkreises des Oberzentrums.

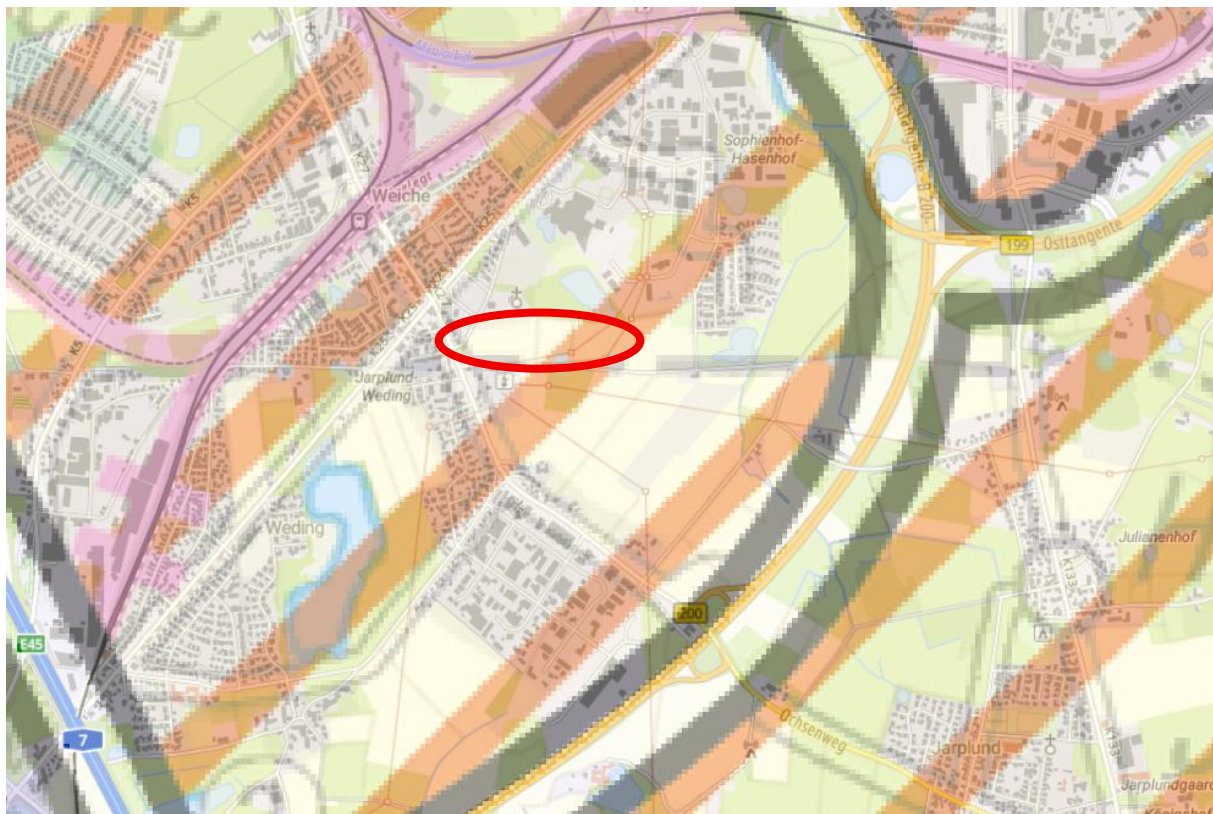


Abbildung 2: Darstellung des Plangebiets (rot) im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021 (Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport Schleswig-Holstein).

Gemeindliche Planungen

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Flensburg aus dem Jahr 1998 und aktuellen Fortschreibungen mit dem Stand vom Juli 2025 stellt den westlichen Teil des Plangebietes als W4 Fläche dar, also als Wohnbauflächen Typ 4, die als landwirtschaftlich geprägte Flächen mit einer geringen Grundflächenzahl beschrieben werden. Der östliche Teil des Plangebietes wird im aktuellen Flächennutzungsplan als Grünfläche für Natur- und Ausgleichsflächen deklariert.

Der 84. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes neu aufgestellt.

1.2.3. Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb des landesweiten Biotopverbundsystems und außerhalb eines Naturschutz-, FFH-, Helcom-, Biosphären- oder Ramsargebietes. Es befindet sich auch kein Landschaftsschutzgebiet in näherer Umgebung.

Naturdenkmäler

Es befindet sich kein archäologisches Kulturdenkmal im Plangebiet.

Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG/ § 21 LNatSchG)

Im Plangebiet verlaufen entlang der Flurstücksgrenzen zum Teil Knickstrukturen, welche im Rahmen der Bebauung gerodet bzw. entwidmet werden müssen.

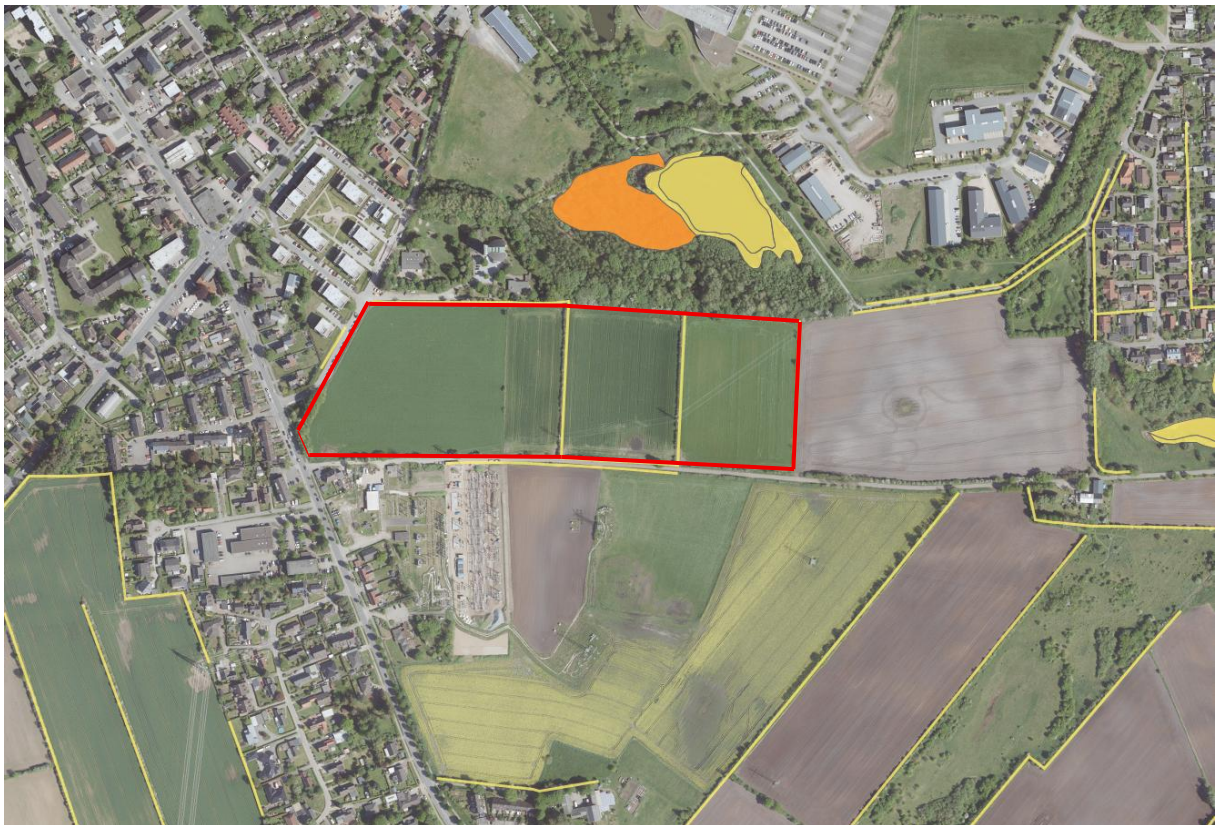


Abbildung 3: Lage des Plangebietes (rot) mit eingezeichneten gesetzlich geschützten Biotopen (in Gelb). (Biotopkartierung SH).

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Denkmalschutz

Im Planungsraum befindet sich kein archäologisches Interessengebiet.

Waldabstand

Nach § 24 LWaldG beträgt der Mindestabstand baulicher Vorhaben zum vorhandenen Wald 30 Meter (Waldabstand). Durch die Ausgleichsfläche auf Flurstück 1 und die Streuobstwiese im Norden des Flurstücks 5 wird der Waldabstand von 30 m gewahrt.



2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der Novellierung des BauGB im Jahr 2017 wurden die Faktoren, die bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung zu berücksichtigen sind, konkretisiert. Gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind, soweit möglich, die potenziellen erheblichen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben zu beschreiben unter anderem infolge:

- des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Nachfolgend werden die einzelnen Schutzgüter unter Berücksichtigung der relevanten Faktoren betrachtet. Es erfolgt jeweils eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie eine Prognose der Auswirkungen bei Realisierung des geplanten Vorhabens.

Gemäß § 2 Abs. 4 des BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissenstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Der Untersuchungsumfang ist auf die Ermittlung der „voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen“ beschränkt.

2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

2.1.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Grundlagen

Gemäß § 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei der Bauleitplanung zu beachten. Darüber hinaus sind fachliche Normen zum Immissionsschutz (TA Lärm, BauGB, Schallschutz im Städtebau) einzuhalten sowie Vorhaben hinsichtlich des Zugangs zu Erholungs- und Freizeitaktivitäten. Nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer



Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Straße An der Schlesweg, die als Ausfahrtsstraße aus dem Stadtteil Weiche Richtung Osten dient. Im Osten des Flurstücks 1 und auch zwischen den Flurstücken befinden sich Knickstrukturen bei denen die Überhälter fehlen und dahinter liegende Ackerflächen. Im Norden befindet sich auf der Westseite das Kirchengelände mit einem Kindergarten und auf der Ostseite ein Pionierwald aus Weiden und Birken, der durch einen strukturreichen Knick begrenzt wird. In diesem Waldgebiet befindet sich ebenfalls ein Gewässer. Im Westen grenzt bestehende Bebauung an das Plangebiet.

Das Gelände wird im Norden und Osten von einem vielgenutzten Wanderweg durchzogen.

Das Plangebiet selbst ist durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ist zu berücksichtigen.

Bestandsbewertung

Das Plangebiet grenzt im Westen und Nordwesten an bestehende Wohnbebauung an und erweitert die bestehende Bebauung, somit ist von keiner höheren Belastung durch das Vorhaben auszugehen. Die zu erwartenden Lärmemissionen nach dem Abschluss der Bauphase sind von geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch und beschränken sich auf die für ein Wohngebiet üblichen Lärmemissionen. Während der Bauphase ist durch Fahrzeuge und Montagearbeiten mit einem zeitlich begrenzten erhöhten Verkehrs- und Lärmaufkommen zu rechnen.

Hinsichtlich der Erholungsfunktion kommt dem Vorhaben eine geringe Erheblichkeit zu, da das Bauvorhaben keine vorhandenen Strukturen der Erholungsfunktion einschränkt. Die Strukturen zur Erholung nördlich des Plangebietes werden von dem Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind als nicht erheblich einzustufen und Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen werden diesbezüglich nicht erforderlich.

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Grundlagen

Nach § 1 Abs. 2 Nr. 1-3 des Bundesnaturschutzgesetzes sind zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt

1. lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten.

Gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG sind insbesondere wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten.

Bestandsbeschreibung

Der Biotopbestand des Plangebietes wurde anhand von Daten aus dem Landschaftsplan, der landesweiten Biotopkartierung gemäß Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel des Landes (LfU 2024) erfasst. Des Weiteren liegt ein Artenschutzbericht von der Firma Bioplan aus dem Jahr 2015 vor.



Die Biotoptypenkartierung wurde am 22.10.2025 gemäß der Kartieranleitung und erläuterte Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins (Version 2.2.1, korrigierte Fassung, Stand August 2024)) durch das Büro HN Stadtplanung vorgenommen.

In der folgenden Tabelle sind die erfassten Biotoptypen aufgeführt. Angegeben wird der Biotopcode gemäß Kartieranleitung Schleswig-Holstein (LFU 2024) und ggf. der gesetzliche Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. bzw. § 21 LNatSchG SH. In der vorletzten Spalte wurde die Bedeutung bzw. Bewertung (2-stufig: allgemeine oder besondere Bedeutung) der Biotoptypen gemäß Rundenerlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ – Rundenerlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (MELUR § MI 2014) eingetragen. In der letzten Spalte erfolgt ggf. eine Einstufung des Biotoptyps als Lebensraumtyp (FFH-LRT) gemäß der europäischen FFH-Richtlinie.

Tabelle 1: Biotop- und Strukturtypen im Plangebiet (Büro HN Stadtplanung 2025)

Biototyp	Biotopcode	§-Schutz	Bedeutung/ Bewertung	FFH - LRT
WÄLDER UND GEHÖLZE				
Typischer Knick	HWy	§	Besondere	
ARTENARMES WIRTSCHAFTSGRÜNLAND				
Artenarmes Wirtschaftsgrünland	GAy			
ACKER- UND GARTENBAUFLÄCHEN				
Intensivacker	AAy			

Die reale Vegetation im Geltungsbereich besteht hauptsächlich aus landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen und Intensivgrünland und ist artenarm ausgeprägt. Es befinden sich ebenfalls großzügige Knickstrukturen ohne Überhälter im Plangebiet.

Bestandsbewertung

Im bislang landwirtschaftlich genutzten Vorhabengebiet kommt es durch die geplante Wohnbebauung zu Veränderungen der Standortverhältnisse. Die Errichtung der Gebäude und entsprechende Außenanlagen bedingen eine Versiegelung und den Verlust der Bodenfauna. Ein Teil der Knickstrukturen im Plangebiet (Knick zwischen Flurstück 4 und 5) werden für die zusammenhängende Fläche durchbrochen, um eine Durchfahrt zu schaffen. Hier muss im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ein Ausgleich erbracht werden. Die Knickstrukturen nördlich und südlich im Plangebiet werden erhalten und tragen zu einer verbesserten Einbindung der Bebauung in die Umgebung bei.

Dort wo der Boden aufgrund baulicher Anlagen oder aus Gründen der Zuwegung versiegelt wird, kommt es zu einem Verlust der Bodenflora und -fauna. Eine weitere Beeinträchtigung der Bodenfauna und Vegetation wird durch die Verschattung herbeigeführt. Der Ausgleich der genannten Beeinträchtigungen erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

2.1.3 Schutzgut Boden

Grundlagen

Gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG ist Boden zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes so zu erhalten, dass er seine Funktion im Naturhaushalt (Puffer- und Filterfunktion) erfüllen kann.



Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Naturraum Schleswig-Holsteinisches Geest. Gemäß Geologischer Übersichtskarte von Schleswig-Holstein 1:250000 handelt es sich um glazifluviale Ablagerungen aus der Weichsel-Kaltzeit, Sand, untergeordnet Kies. Die Bodenübersichtskarte 1:25.000 klassifiziert den Untersuchungsraum als Braunerde-Podsol mit Braunerde und Gley-Podsol. Es liegt kein seltener, nährstoffarmer Bodentyp vor. Die vorhandenen Böden besitzen ein wichtiges Retentionsvermögen für Niederschläge. Sie leisten einen Beitrag zur Abflussminimierung.

Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbewirtschaftung und Düngung) stellt auf den vorhandenen Flächen eine Vorbelastung dar. Altablagerungen und Altstandorte befinden sich nach jetzigem Kenntnisstand nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

Bestandsbewertung

Der Boden wird an mehreren Stellen überbaut. Hierdurch wird weitere Fläche verdichtet und versiegelt. Die Filter-, Speicher-, Puffer- und Transformationsfunktion wird verringert. Lebensraumfunktion geht verloren. Es kommt zu vermehrten Schadstoffeinträgen (z.B. Salz) und zusätzlichem Verkehr.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Grundlagen

Unter das Schutzgut Wasser fallen sowohl das Grundwasser als auch Oberflächengewässer. Nach § 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern und sämtliche Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen sollen unterbleiben. Meeres- und Binnengewässer sind nach § 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Dynamik und Selbstreinigungsfähigkeit zu erhalten.

Dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer inklusive ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen. Durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen hat Hochwasserschutz zu erfolgen und dem vorsorgenden Grundwasserschutz sowie einem ausgeglichenen Niederschlags-Abfluss-Haushalt ist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung zu tragen. Insbesondere für das Grundwasser sind unversiegelte Bereiche von wichtigem ökologischem Wert, da sie zur Grundwasserneubildung beitragen.

Bestandsbeschreibung

Das Vorhabengebiet befindet sich nicht innerhalb oder in der unmittelbaren Nähe zu einem Trinkwasserschutzgebiet. Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor, Quellaustritte sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Es befinden sich ebenfalls keine Fließgewässer im Plangebiet.

Bestandsbewertung

Durch die geplante Bebauung wird im Zuge der Neuversiegelung die Grundwasserneubildung verringert. Der Abfluss von Oberflächenwasser wird verstärkt, der Rückhalt von Niederschlagswasser verringert sich.

Durch die bereits bestehende Vorbelastung durch die angrenzende Bebauung und einem Grünflächenkonzept mit straßenbegleitenden Mulden, welches die Oberflächenversickerung erhöhen soll, werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser mit einer mittleren Erheblichkeit bewertet.



2.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Grundlagen

Nach § 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG sind Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen. Dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger klimatischer Wirkung, wie beispielsweise Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete.

Bestandsbeschreibung

In Flensburg befindet sich die nächstgelegene Luftmessstation in der Dr. Todsens-Straße.

Nach den Veröffentlichungen der Luftmesswerte des Landesamtes für Umwelt Schleswig-Holstein liegt der Mittelwert für Stickstoffdioxid an dieser Messstation bei $24 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und damit unter dem Grenzwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ zum Schutz der menschlichen Gesundheit. Auch die Prüfung auf Einhaltung der Grenzwerte für Feinstaub (PM 10) ergab an dieser Messstation einen Wert von $16 \mu\text{g}/\text{m}^3$, der ebenfalls unter dem Grenzwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ liegt. Grundsätzlich ist die Luftqualität in Schleswig-Holstein als gut zu bewerten.

Hinsichtlich der Klimaverhältnisse liegt das Vorhabengebiet innerhalb eines niederschlagsreichen Bereichs, wenngleich die Stadt Flensburg im warmgemäßigten immerfeuchten Klima mit warmen Sommern liegt (Klimaklassifikation nach Köppen, Klassifikation Cfb). Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei ca. 9,5 Grad Celsius (Climate Data).

Bestandsbewertung

Während der Bauarbeiten kann es zu Staubentwicklung durch Erdbauarbeiten sowie Schadstoffemissionen durch Fahrzeugbetrieb kommen. Diese Belastungen treten jedoch sowohl zeitlich als auch räumlich begrenzt auf und führen nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Luftqualität.

Es ist durch die Errichtung von Wohn- und Straßenflächen von einer mikroklimatischen Veränderung des Standortes auszugehen. Durch die auftretende Verschattung durch die Gebäude werden die Tagestemperaturen auf der Schattenseite der Häuser unter den Umgebungstemperaturen liegen, während die Temperaturen in den Nachtstunden über den Umgebungstemperaturen liegen werden. Dies hat zur Folge, dass die Funktion des Gebiets als Kaltluftentstehungsgebiet gemindert wird. Allerdings hat das Vorhabengebiet keine sonstige besondere klimatische Funktion, da sich in der Umgebung weitere Freiflächen zur Kaltluftproduktion befinden.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind insgesamt auf das lokale Kleinklima begrenzt und die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind als nicht erheblich zu bewerten, sodass Kompensationsmaßnahmen in diesem Kontext nicht erforderlich werden.

2.1.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Grundlagen

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen. Die Qualität des Landschafts- sowie Ortsbildes ist wichtig für das Wohlbefinden und die Gesundheit des Menschen sowie für die Erholungsfunktion der Landschaft.

Bestandsbeschreibung

Das Vorhabengebiet liegt in der Geographischen Region D 23 Schleswig-Holsteinisches Hügelland. Charakteristisch für D23 Schleswig-Holsteinisches Hügelland sind neben den leichten Hügeln viele kleine Seen und Bäche, sowie die Förden, die durch die Jungmoränen der Weichselzeit geprägt



wurden. Allgemein ist das Landschaftsbild im Vorhabengebiet durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung mit Knickstrukturen und vorhandener Gewerbe- und Wohnbebauung geprägt.

Im Norden und Westen des Plangebiets befinden sich bereits bestehende Wohnbebauungen. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Straße An der Schlesweg und südlich angrenzende Gewerbebebauung und Ackerflächen im und Osten grenzen ebenfalls landwirtschaftliche Flächen an.

Bestandsbewertung

Durch die geplante Errichtung des Wohngebietes erfährt das Landschaftsbild lokal eine Veränderung. Jedoch handelt es sich beim Plangebiet durch die landwirtschaftliche Nutzung und die bestehenden Wohn- und Gewerbegebiete im Norden, Westen und Süden um ein vorbelastetes Gebiet, welches keine besondere Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild innehat. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Art und das Maß der Wohnbebauung wird die geplante Bebauung nur aus der näheren Umgebung sichtbar sein und sich gut in das Landschaftsbild einfügen. Zusätzlich sorgen bestehende Gehölzstrukturen für Sichtverschattungen, sodass die Fernwirkung reduziert wird.

Daher wird das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild insgesamt nicht erheblich durch das Vorhaben beeinträchtigt, sodass eine Kompensation nach jetzigem Kenntnisstand nicht erforderlich ist.

2.1.7 Schutzgut Kulturgüter und kulturelles Erbe

Grundlagen

Nach § 1 Abs. 4 Nr. 1 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren. Dies gilt auch für die Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist. Das Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holsteins (DSchG SH) benennt als Kulturdenkmale unter anderem Baudenkmale, Denkmalbereiche, bewegliche Denkmale sowie Bodendenkmale. Gemäß § 1 DSchG SH besteht für alle Denkmale die Pflicht zur Erhaltung und Pflege, darüber hinaus hat der Schutz des Umfeldes von Kulturgütern eine besondere Bedeutung.

Bestandsbeschreibung

In der Gemeinde Handewitt befindet sich im Planungsraum kein archäologisches Interessengebiet und auch kein archäologisches Kulturdenkmal.

Bestandsbewertung

Es erfolgt dennoch der Hinweis auf § 15 Abs. 1 DSchG SH, dass wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, diese unverzüglich bei der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen sind und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten sind. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes kennen.

2.1.8 Schutzgut Fläche

Das Stadtgebiet Flensburg ist überwiegend der Wohnbebauung zuzurechnen. Die Bereiche sind bebaut und weitgehend versiegelt. Der Betrachtungsraum ist nicht Teil eines zusammenhängenden, verkehrsarmen Raumes von über 100 Quadratkilometern (BfN 2017). Eine Bedeutung des Betrachtungsraumes zum Erhalt für unzerschnittene Freiräume bzw. eine hohe Sensibilität der Fläche ist nicht gegeben.



2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe i BauGB sind mögliche Wechselwirkungen zwischen den zuvor betrachteten Schutzgütern zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind auch Wechselwirkungen mit den Erhaltungszielen und dem Schutzzweck von Natura-2000 Gebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB in die Betrachtung einzuschließen.

Die Betrachteten Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Beispielsweise wird durch den Verlust von Freiflächen auch der Anteil an Vegetationsflächen reduziert, wodurch indirekt das Kleinklima beeinflusst werden kann. Die Versiegelung von Böden wirkt sich hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen zum einen auf den Boden als Lebensraum für Bodenorganismen und andererseits auf das Schutzgut Fläche und auch auf das Schutzgut Wasser durch eine geringere Grundwasserneubildung aus.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ summierende Wechselwirkungen wird im vorliegenden Fall nicht in wesentlichem Umfang erwartet, da für kein Schutzgut in der Einzelanalyse eine hohe Belastung durch das Planvorhaben prognostiziert wird (vgl. Kapitel 2.2.2 Prognose bei Durchführung der Planung). Die Beurteilung der Intensität der Wechselwirkungen soll aufbauend auf die Bewertung zu den einzelnen Schutzgütern erfolgen (vgl. dazu Kapitel 2.2.2.9 Prognose Wechselwirkungen).

2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf einer Flächengröße von ca. 9 ha eine Nutzungsänderung bauleitplanerisch vorbereitet. Dabei wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in eine Wohnbaufläche und ein Sondergebiet für den Einzelhandel überführt. Bei Nichtdurchführung unterbleibt die große Flächenversiegelung mit den negativen Auswirkungen auf den Lebensraum des Oberbodens, auf die Grundwasserneubildung und auf das lokale Kleinklima. Es unterbleiben auch die Veränderungen auf das Landschaftsbild und die direkte Beeinflussung der Flora, Fauna und der biologischen Vielfalt. Das Plangebiet würde bei Nichtdurchführung der Planung als landwirtschaftliche Nutzfläche erhalten bleiben.

2.2.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Für jedes Schutzgut erfolgt separat eine Analyse und anschließende Prognose der Umweltauswirkungen bei Realisierung der Nutzungsänderung. Die Umweltprüfung wird dabei gemäß § 2 Abs. 4 (1) durchgeführt. Im Rahmen der Prognose werden bau-, anlagen- und betriebsbedingte bzw. nutzungsbedingte Wirkungen unterschieden. Die folgenden Wirkfaktoren werden berücksichtigt:

Tabelle 2: Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren

Wirkfaktor	Ort der Einwirkung	Größenordnung
Baubedingte, temporäre Wirkfaktoren		
Flächeninanspruchnahme durch Baubetrieb	Wohngebiet, Sondergebiet und Fläche für Gemeinbedarf	Plangebiet
Bodenverdichtung	Wohngebiet, Sondergebiet und Fläche für Gemeinbedarf	Plangebiet



Emissionen durch Baustellenbetrieb (Lärm, Staub, Abgase, erhöhter Bauverkehr)	Wohngebiet, Sondergebiet und Fläche für Gemeinbedarf	Plangebiet und angrenzende Bereiche
Unfälle (z.B. Leckagen an Baufahrzeugen)	Baufläche	Allgemeiner Baustellenbetrieb
Anlagebedingte, dauerhafte Wirkfaktoren		
Flächeninanspruchnahme durch Baukörper, Stellflächen, Nebenanlagen (Versiegelung)	Baufläche	
Bodenauf- und -abtrag, Bodenverdichtung	Bau- und Verkehrsfläche	
Reduzierung der Grundwasserspeisung	Bau- und Verkehrsfläche	
Erhöhung des Oberflächenabflusses	Bau- und Verkehrsfläche	
Errichtung von Gebäuden	Bauflächen und Firsthöhen	
Erhöhte Verdunstungsraten	Bau- und Verkehrsflächen	
Knickrodung	Im Plangebiet	
Betriebsbedingte, dauerhafte Wirkfaktoren (Nutzungsauswirkungen)		
Schallemissionen durch Nutzung	Wohngebiet, Sondergebiet und Fläche für Gemeinbedarf	Im Rahmen der Nutzung
Geruchs- oder Schadstoffbelastungen	Wohngebiet, Sondergebiet und Fläche für Gemeinbedarf	Im Rahmen der Nutzung
Verbrauch von Wasser und Energie	Wohngebiet, Sondergebiet und Fläche für Gemeinbedarf	Im Rahmen der Nutzung
Anfall von Abfall und Abwasser	Wohngebiet, Sondergebiet und Fläche für Gemeinbedarf	Im Rahmen der Nutzung
Allgemeine Bewegungsunruhe	Wohngebiet, Sondergebiet und Fläche für Gemeinbedarf	Im Rahmen der Nutzung
Emissionen durch Zunahme des Straßenverkehrs	Wohngebiet, Sondergebiet und Fläche für Gemeinbedarf	Im Rahmen der Nutzung

Die Wirkfaktoren sollen im Rahmen der Prognose schutzgutbezogen beschrieben und bewertet werden. Dabei müssen die möglichen Auswirkungen – soweit möglich – hinsichtlich direkter, indirekter sekundärer, kurz-, mittel- und langfristiger sowie ständiger Auswirkungen differenziert werden. Ferner werden positive und negative Auswirkungen aufgeführt, gegeneinander abgewogen und zu einer Gesamtbewertung zusammengeführt.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung erfolgt verbal, argumentativ. Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und erhebliche (vgl. RASSMUS, HERDEN, JENSEN, RECK & SCHÖPS 2003 und KAISER 2013).



2.2.2.1 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ergibt sich während der Bauphase durch Emissionen des Baustellenbetriebes, wie z.B. Baulärm, Staubentwicklung bei Bauarbeiten, Abgase durch Baufahrzeuge und erhöhten Bauverkehr. Angesichts der nur temporären Gestalt dieser Beeinträchtigungen, die sich zudem hinsichtlich der Intensität im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (z.B. TA Lärm und Luft) ergeben, werden die baubedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes als gering und vernachlässigbar eingestuft.

Anlagenbedingt ergibt sich eine Wirkung auf das Schutzgut durch die visuelle Veränderung des Plangebietes und der damit einhergehenden Wirkung auf das Landschafts- und Ortsbild und auf die Erholungseignung. So werden auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche Baukörper, Stellflächen und Zuwegungen errichtet und der visuelle Eindruck des Landschaftsbildes nachhaltig verändert. Unter Berücksichtigung der bereits vorgeprägten Nutzung und der geringen Bedeutung des unmittelbaren Plangebietes für die Naherholung wird die Auswirkung auf das Schutzgut mit einer geringen bis mittleren Intensität bewertet. Dabei wird auch berücksichtigt, dass eine Einbindung und gute visuelle Abschirmung durch den bestehenden Knick im Osten und den bestehenden Gehölzstreifen im Norden und Süden des Plangebiets gegeben sind.

Betriebsbedingt ergibt sich eine Auswirkung auf das Schutzgut durch die Nutzung. Hierzu gehören beispielsweise allgemeine Beunruhigungen, Lärm, Zunahme des Verkehrs und Nutzungsdruck auf die unmittelbare Umgebung. Derartige betriebsbedingte Auswirkungen bestanden bereits im größeren Umfang durch die Vornutzung und ergeben damit eine deutlich höhere Grundbelastung als die durch den geplanten Nutzungswandel resultierende Belastung.

Insgesamt wird mit einer mittleren Projektauswirkung auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung gerechnet.

2.2.2.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Baubedingt kommt es zu einem irreversiblen und nicht vermeidbaren Flächenverlust von Biotopstrukturen durch Überbauung. Direkt betroffen sind:

- Artenarmes Wirtschaftsgrünland (GAy)
- Ackerflächen (AAy)
- Knick (HWy, Knickrodung und Knickentwidmung)

Bei den Knickstrukturen im Plangebiet handelt es sich um gesetzlich geschützte Lebensräume mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Der Eingriff wird deshalb mit einer hohen Erheblichkeit beurteilt und ist nur bei Durchführung von Kompensationsmaßnahmen vertretbar. Der Kompensationsumfang erfolgt gemäß dem gemeinsamen Rundenerlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (MELUR & IM 2014) und gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (vgl. Kapitel 3 und 4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Kompensationsmaßnahmen).

Bei der Baufeldräumung sind außerdem vorsorgliche Bauzeitenregelungen erforderlich, um eventuell bodenbrütende Vögel nicht zu töten und damit den Straftatbestand des § 44 BNatSchG auszulösen (vgl. Kapitel 4 Vermeidungsmaßnahmen).

Anlagebedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes werden nicht erkannt.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch eine allgemeine Bewegungsunruhe für das betrachtete Schutzgut relevant. Durch die angrenzenden Straßen und das westlich liegende Wohngebiet und das südliche liegende Gewerbegebiet wird jedoch von einer geringen betriebsbedingten und nicht erheblichen Auswirkung ausgegangen.

In der Gesamtbetrachtung ergibt sich für das Schutzgut eine hohe Eingriffserheblichkeit für den Verlust der gesetzlich geschützten Knick- und Gehölzstrukturen. Da diese zugleich mit einer hohen



Bedeutung für den Arten-, Natur- und Biotopschutz bewertet werden, resultiert eine hohe Erheblichkeit. Eine Planrealisierung kann deshalb nur bei Durchführung von Kompensationsmaßnahmen erfolgen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut werden nur unter der Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen und bei Umsetzung der erforderlichen Bauzeitenregelungen einschließlich bauanlagen- und betriebsbedingt mit einer mittleren Intensität bewertet.

2.2.2.2.1 Besonderer Artenschutz

Bezüglich des Artenschutzes ist der § 44 BNatSchG zu beachten, der in Absatz 1 für die besonders geschützten und die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Zugriffsverbote beinhaltet. So ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Hinblick auf den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG sind zwingend alle europarechtlich geschützten Arten zu berücksichtigen. Dies sind zum einen alle **europäischen Vogelarten** (Schutz nach VSchRL) und zum anderen alle in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten. Die lediglich nach nationalem Recht besonders und streng geschützten Arten können dann von der artenschutzrechtlichen Prüfung ausgenommen werden, wenn es sich – wie im vorliegenden Fall um ein nach § 15 BNatSchG zulässiges Vorhaben oder ein Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG handelt, das nach den Vorschriften des BauGB zulässig ist (Privilegierung gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Des Weiteren können unter den oben definierten europarechtlich geschützten Arten alle jene Arten ausgeschlossen werden, die im Untersuchungsgebiet aufgrund ihres Vorkommens oder aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen nicht vorkommen oder die gegenüber der vorhabenspezifischen Wirkfaktoren als unempfindlich gelten.

Zur Ermittlung von möglichen Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten im Betrachtungsraum wurden folgende Unterlagen ausgewertet:

- Aktuelle Abfrage und Auswertung des Artenkatasters (ZAK-Datenbank) des Landesamtes für Umwelt (LfU, Stand 03/2024),
- Auswertung der gängigen Werke zur Verbreitung von Tier- und Pflanzenarten in Schleswig-Holstein (v.a. KOOP & BERNDT 2014, BORKENHAGEN 2011, FÖAG 2007 – 2018, HAACKS & PESCHEL 2007, KIECKBUSCH, HÄLTERLEIN & KOOP 2021, KLINGE & WINKLER 2005, MLUR 2009-2011, MELUR 2012 – 2023, STUHR & JÖDICKE 2013, STIFTUNG NATURSCHUTZ 2008, WINKLER et al. 2009, 2011).



2.2.2.2 Relevanzprüfung

Die nachfolgende Relevanzprüfung verfolgt das Ziel, aus den in Schleswig-Holstein (SH) vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und den europäischen Vogelarten diejenigen zu identifizieren, welche im Wirkungsbereich des Vorhabens (potentiell) Vorkommen bilden und für die eine potentielle Betroffenheit durch die vorhabenspezifischen Wirkfaktoren besteht.

A. Arten des Anhangs IV der FFH-RL

Unter den Arten des Anhang IV finden sich in Schleswig-Holstein Vertreter folgender Artengruppen:

Farn- und Blütenpflanzen: Kriechender Sellerie, Schierlings-Wasserfenchel, Froschkraut

Säugetiere: 15 Fledermaus-Arten, Biber, Fischotter, Hasel- und Birkenmaus, Schweinswal

Reptilien: Europäische Sumpfschildkröte, Schlingnatter, Zauneidechse

Amphibien: Kammolch, Kleiner Wasserfrosch, Knoblauchkröte, Kreuzkröte, Laubfrosch, Moorfrosch, Rotbauchunke, Wechselkröte

Fisch: Stör, Nordsee-Schäpel

Käfer: Eremit, Heldbock, Breitflügeltauchkäfer

Libellen: Große Moosjungfer, Zierliche Moosjungfer, Östliche Moosjungfer, Grüne Mosaikjungfer, Asiatische Keiljungfer

Schmetterlinge: Nachtkerzen-Schwärmer

Weichtiere: Gemeine Flussmuschel, Zierliche Tellerschnecke

Für die große Mehrzahl der aufgeführten Artengruppen kann ein Vorkommen, nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen und insbesondere auf Grund der gut bekannten Standortansprüche und der Verbreitungssituation der einzelnen Arten, ausgeschlossen werden. So ist mit einem Vorkommen von Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie ebenso wenig zu rechnen wie mit einem Vorkommen von an größere Gewässer oder Fließgewässer gebundenen Arten mit spezifischen Habitat Ansprüchen, wie den genannten Fisch-Arten, Libellen oder der Flussmuschel. Ebenso kann eine Besiedlung durch Biber, Fischotter, Birken- oder Haselmaus und Käfer wie Eremit, Heldbock und Breitflügeltauchkäfer sowie Zierliche Tellerschnecke und der Nachtkerzen-Schwärmer ausgeschlossen werden, da der Betrachtungsraum nicht im Verbreitungsgebiet dieser Arten liegt oder keine geeigneten Habitat Strukturen aufweist. Der Schweinswal ist schließlich auf die küstennahen Gewässer der Nord- und Ostsee beschränkt und nicht im Plangebiet zu erwarten.

Grundsätzlich können im Plangebiet Fledermäuse auftreten, welche dieses hauptsächlich als Nahrungsgebiet nutzen. Tagesverstecke und Brutstätten sind in Höhlen der älteren Bäume im nördlich gelegenen Naherholungsgebiet möglich. Da in diese Strukturen jedoch nicht eingegriffen wird keine weiteren Strukturen im Plangebiet selber vorhanden sind, besteht hier keine Gefahr, dass ein Verbotstatbestand ausgelöst wird.

In der folgenden Tabelle ist die Beurteilung und Abwägung zu den Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie nochmals zusammenfassend dargestellt.

Tabelle 3: Tierartengruppen der FFH-RL und ihre mögliche Betroffenheit i.S.d. § 44 BNatSchG

Artengruppe/ Art	Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-RL	Anmerkung/ Hinweise Zugriffsverbot gemäß § 44 BNatSchG
Farn- und Blütenpflanze Kriechender Sellerie, Schierlings-Wasserfenchel, Froschkraut	Nein	Keine geeigneten Lebensräume; Eine Betroffenheit kann sicher ausgeschlossen werden.



Säugetiere 1 Biber, Fischotter, Hasel- und Birkenmaus, Schweinswal	Nein	Keine geeigneten Lebensräume; Es bestehen keine relevanten Säugetiervorkommen oder geeignete Habitatstrukturen fehlen im Plangebiet bzw. liegen die Vorkommensgebiete der Arten außerhalb des Betrachtungsraumes. Eine Betroffenheit kann sicher ausgeschlossen werden.
Säugetiere 2 Fledermäuse in SH (15 Arten)	Nein	Das Plangebiet ist als Quartierstandort nicht geeignet, Flugstraßen und Jagdhabitate entlang der Knickstrukturen sind vorhanden, die Berücksichtigung der Schutzzeiten bei Rodung von Gehölzstrukturen sind erforderlich. Unter dem Einhalten der Maßnahmen kann ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.
Reptilien Europäische Sumpfschildkröte, Schlingnatter, Zauneidechse	Nein	Es sind keine potentiellen Lebensräume im unmittelbaren Eingriffsbereich vorhanden. Eine Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.
Amphibien	Nein	Keine geeigneten Lebensräume; Es bestehen keine relevanten Amphibienvorkommen oder geeignete Habitatstrukturen fehlen im Plangebiet bzw. liegen die Vorkommensgebiete der Arten außerhalb des Betrachtungsraumes. Eine Betroffenheit kann sicher ausgeschlossen werden.
Fische und Neunaugen	Nein	Im Plangebiet sind keine Fischlebensräume für Arten des Anhangs IV der FFH-RL vorhanden. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG kann sicher ausgeschlossen werden.
Libellen	Nein	Geeignete Reproduktionsgewässer für relevante Libellenarten des Anhangs IV der FFH-RL fehlen im Plangebiet. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG kann sicher ausgeschlossen werden.
Weichtiere	Nein	Im Plangebiet sind keine geeigneten Lebensräume vorhanden. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG kann sicher ausgeschlossen werden.
Käfer	Nein	Es sind im Plangebiet keine geeigneten Habitate für Eremit, Heldbock oder Breitflügeltauchkäfer vorhanden. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG kann sicher ausgeschlossen werden.

Die Konfliktanalyse für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ergibt damit kein Erfordernis zur vertiefenden Bearbeitung der Artengruppe der Amphibien und Reptilien.



B. Europäische Vogelarten

Da keine Brutvogelkartierung stattgefunden hat sind alle Europäischen Brutvogelarten zu prüfen, sofern eine vorhabensbedingte Beeinträchtigung nicht im Vorhinein ausgeschlossen werden kann. Dies trifft auf jene Arten zu, deren Lebensraumstrukturen durch das geplante Vorhaben nicht in Anspruch genommen werden.

Alle prüfrelevanten Arten sind in der folgenden Tabelle aufgeführt.

Tabelle 4: Prüfungsrelevante Vogelarten und Art der Prüfung

Gruppe/ Gilde	Ungefährdete Arten/ Gruppenprüfung	Arten der Roten Liste SH bzw. Einzelfallprüfung
Gehölzfreibrüter	Buchfink, Goldammer, Kohlmeise, Amsel Baum- pieper, Mönchsgrasmü- cke, Sommergoldhähn- chen, Zaunkönig	-
Gehölzhöhlenbrüter	Blaumeise	-
Bodenbrüter der Stauden- fluren im Kontakt zu Ge- hölzen	Fitis, Dorngrasmücke, Goldammer, Heckenbrau- nelle, Rotkehlchen, Zilzalp	-
Offenlandarten	Kiebitz, Feldlerche, Rot- schenkel, Braunkehlchen, Wiesenpieper	-

2.2.2.2.3 Konfliktanalyse europäische Vogelarten

Die vorkommenden Brutvogelarten werden, hinsichtlich ihrer Betroffenheit durch die Planung, einer Prüfung auf Verbotstatbestände nach Artenschutzrecht unterzogen. Die Einteilung in unterschiedliche ökologische Gruppen – sogenannte Gilden – dient dazu, im Rahmen der Analyse der Verbotstatbestände, die für die einzelnen Gilden jeweils geltenden Sachverhalte detaillierter zu benennen. Im Plangebiet lassen sich die in der Tabelle 4 aufgeführten Gruppen finden.

Fangen, Verletzung, Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Anlagebedingt ist eine Gefahr der Beeinträchtigung laut des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht gegeben, da das Kollisionsrisiko von Vögeln mit Gebäuden weitestgehend ohne Glasfassaden als sehr gering eingeschätzt wird (BfN 2009).

Als baubedingte Auswirkung kann es jedoch im Zuge der Errichtung der Anlagen innerhalb der Brutzeit zu Tötungen von Nestlingen bzw. von brütenden oder hudernden Altvögeln kommen, da in die vorhandenen Vegetationsstrukturen eingegriffen wird. Für Altvögel besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Flucht, für Nestlinge jedoch nicht. Erfolgt der Eingriff außerhalb der Brutzeit, das heißt im Zeitraum 01.10. – 28.02., besteht das Risiko nicht.

Der Tatbestand „Fangen, Verletzung, Tötung“ ist somit nur durch die Einhaltung der Bauzeitenregelungen zu vermeiden. Innerhalb der Brutzeit wäre ein Eingriff in die Vegetationsstrukturen nur möglich, wenn zuvor fachkundig sichergestellt werden kann, dass die entsprechenden Strukturen nicht von Brütenden Individuen besetzt sind.

Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Auch bei Baubeginn außerhalb der Brutzeit kann eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgen, wenn Reviere der entsprechenden Art überplant werden. Jedoch tritt der



Verbotstatbestand nur dann ein, wenn auch die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang verloren geht.

Für die im Plangebiet vorkommenden Arten wird die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch die Errichtung des Baugebietes nicht gefährdet. Es handelt sich ausschließlich um Arten, die als ungefährdet gelten. Bei ungefährdeten Arten kann davon ausgegangen werden, dass sie sich schnell an Veränderungen gewöhnen oder aber ausreichend Ausweichhabitate im Umfeld des Eingriffsbereichs vorhanden sind. Gerade angesichts der östlich und südlich befindlichen Acker- und Knickstrukturen, kann von einem hinreichend großen Ausweichbereich ausgegangen werden.

Maßnahmen zum Erhalt der ökologischen Funktionalität des Raumes müssen somit nicht ergriffen werden. Der Verbotstatbestand der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten tritt nicht ein.

Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Durch die Umsetzung der Planung werden die Arten in ihrem Lebenszyklus gestört. Die Störung ergibt sich durch Beunruhigung, Scheuchwirkung und Lärm während der Bauphase. Diese Störungen bleiben zeitlich stark begrenzt. Anlage- und betriebsbedingte Störungen, etwa durch visuelle Effekte, sind nicht im erheblichen Maße zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung der Minderung von Störeffekten sind daher nicht erforderlich. Ein Verbotstatbestand der Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG tritt nicht ein.

Unter Berücksichtigung und Einhaltung der Bauzeitenregelung kann somit kein Verstoß gegen den § 44 BNatSchG durch das Vorhaben prognostiziert werden.

2.2.2.3 Boden

Durch die Maßnahme ergeben sich insbesondere bau- und anlagenbedingte Auswirkungen auf den Boden durch:

- Zerstörung des vorhandenen natürlichen Bodentyps und der Bodenart durch Oberbodenabtrag
- Einbringung von (Boden-) Fremdmaterial (Bodenauftrag)
- Bodenverdichtung und
- Bodenversiegelung im Bereich der Baukörper und der Erschließungsstraßen sowie durch
- Stoffliche Einträge z.B. bei Unfällen mit Baufahrzeugen durch auslaufendes Motoren- oder Hydrauliköl und Kraftstoffe (auch betriebsbedingte Wirkung)

Insgesamt ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch die genannten Wirkfaktoren insbesondere auf die Bodenfunktion bzw. Teilfunktionen wie

- Lebensraum für Menschen
- Lebensraum für Tiere und Pflanzen, einschließlich Bodenorganismen
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt
- Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt

Zu prüfen. In der folgenden Tabelle sind nochmals die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch die relevanten Wirkfaktoren in einer vierstufigen Bewertung zusammengestellt.

**Tabelle 5:** Bodenfunktionen und ihre Beeinträchtigungen

Bodenfunktionen	Lebensraum für Menschen	Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen	Funktion Wasserhaushalt	Funktion Nährstoffhaushalt
Wirkfaktor:				
Bodenabtrag	-	+	+	0
Bodenversiegelung	0	0	!	+
Auftrag/Abdeckung	0	0	0	0
Verdichtung	-	0	0	0
Stoffeintrag	+	+	+	0

Einstufung der Beeinträchtigung: - keine, 0 gering, + mittlere, ! erheblich

Im Untersuchungsgebiet sind keine regional oder national seltenen Bodentypen vorhanden. Der Verlust der derzeit vorhandenen und allgemeinen verbreiteten Bodenarten und -typen sowie der bereits anthropogene stark überformte Böden durch Bodenabtrag ist deshalb ebenso wie das Einbringen von Fremdbodenmaterial vertretbar und mit einer insgesamt eher geringen bis mäßigen Erheblichkeit für das Schutzgut Boden verbunden.

Eine hohe Erheblichkeit ist dagegen durch die Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch Versiegelung infolge der Errichtung der Baukörper und der Erschließung gegeben. Mit der Festsetzung der zulässigen Grundfläche wird die maximal zulässige Flächengröße für Versiegelungen und Bebauung festgelegt.

Innerhalb des Plangebiets werden maximal zulässige Grundflächen gemäß § 19 BauNVO je Baufeld festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche ist der nach § 19 Abs. 1 BauNVO errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Im vorliegenden Fall wurde die jeweilige Grundfläche auf Basis des städtebaulichen Konzepts ermittelt und mit einem Puffer als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Tabelle 6: Grundflächenbilanzierung nach § 19 Abs. 1 BauNVO

Teilbereich	Festgesetzte Grundfläche § 19 (1) BauNVO
Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 18	13.550 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 1	2.500 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 2	500 m ²
Gesamtsumme	16.550 m²



Die Summe der innerhalb des Plangebiets zulässigen Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO beträgt **16.550 m²**.

Auf Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird zudem textlich festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 15% überschritten werden darf. Die Festsetzung dient der Wahrung des Quartiersbildes und einer Eingriffsminimierung.

Dies berücksichtigend ergibt sich eine potentielle Versiegelung von insgesamt **19.033 m²** (16.550 m² zzgl. 15%).

Hinzuzurechnen sind zudem die Verkehrsflächen in einem Umfang von **7.920 m²** sowie die Quartiersgaragen GGa 1 und GGa 2 mit einer Gesamtgrundstücksfläche von zusammen **3.796 m²**.

Das gesamte Versiegelungspotential beläuft sich somit auf **30.749 m²**.

Die Beeinträchtigung durch die Bodenversiegelungen und den Bodenabtrag wird unter Berücksichtigung des Flächenumfangs mit einer großen Erheblichkeit eingestuft. Aus diesem Grund kann eine Realisierung der Baumaßnahme nur bei Durchführung und strenger Einhaltung der Kompensationsmaßnahmen erfolgen (vgl. dazu Kapitel 3 Eingriffs und Ausgleichsmaßnahmen). Ferner sind die unter Punkt 2.3.1. zum Bodenschutz aufgeführten Maßnahmen zwingend einzuhalten.

Unter Einhaltung der Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen und unter Berücksichtigung der so gering wie möglich gehaltenen Nettoneuversiegelung wird eine mittlere bis geringe Wirkerheblichkeit auf das Schutzgut prognostiziert.

2.2.2.4 Wasser

Ein direkter Eingriff in Oberflächengewässer erfolgt durch das Vorhaben nicht.

Durch die Bodenversiegelung resultiert anlagenbedingt eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses. Da das Plangebiet aufgrund der landwirtschaftlichen Vornutzung bereits anthropogen geprägt ist wird die Auswirkung auf das Grundwasser als mittel eingestuft.

Das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser sollte – soweit möglich – vor Ort versickert werden und dem Wasserhaushalt wieder zugeführt werden. Weitere Details zum Verbleib des Oberflächenwassers sind dem Teil 1 der Begründung und dem Entwässerungskonzept mit Wasserhaushaltsbilanz (HOLT & NICOLAISEN 2025) zu entnehmen.

2.2.2.5 Klima und Luft

Betriebs- und anlagenbedingte Flächenversiegelungen wirken grundsätzlich auf das Kleinklima des betroffenen Gebietes ein. Dabei wird insbesondere die Verdunstung herabgesetzt und die Erwärmung bei Sonneneinstrahlung auf versiegelten Flächen verstärkt. Bei Realisierung der geplanten Baumaßnahme werden die Auswirkungen angesichts der Vorbelastung durch das angrenzende Wohngebiet und der verbleibenden relativ großen Fläche unversiegelter Bereich im Süden und Osten des Plangebietes nicht zu relevanten Veränderungen des Kleinklimas führen.

Anlage- und betriebsbedingt wird es auch zu Auswirkungen auf die Luftqualität in Form von verkehrsbedingten Schadstoffemissionen kommen, deren Wirkung aber einer allgemeinen Grundbelastung zugeordnet und als gering bewertet wird.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft werden somit insgesamt als gering eingestuft.



2.2.2.6 Landschaft und Landschaftsbild

Baubedingt ergibt sich durch die Einrichtung einer Baustellenfläche eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Landschaft. Durch den temporären Charakter wird die Beeinträchtigung einer mittleren Intensität zugeordnet und als zumutbar bewertet.

Durch die Errichtung der Gebäude und Anlagen wird das Landschaftsbild im unmittelbaren Eingriffsbereich anlagen- und betriebsbedingt grundlegend und dauerhaft verändert. Die Errichtung der Gebäude und Verkehrswege erfolgt auf einer vorher landwirtschaftlich genutzten Fläche, wodurch das Plangebiet kaum eine besondere Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild besitzt. Die Nutzungswandlung dürfte, da sie an ein bestehendes Wohngebiet angrenzt und durch Knick- und Grünstrukturen in das vorhandene Landschaftsbild eingebettet wird, kaum als wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes realisiert werden. Zudem wird im Osten des Plangebietes eine Ausgleichsfläche errichtet, so dass eine anlagenbedingte erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes unterbleibt.

Für den Betrachter wird sich das Gebiet somit schon kurzfristig und weitgehend störungsfrei an das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügen, so dass für das Schutzgut eine allenfalls geringe bis mittlere Beeinträchtigung prognostiziert werden kann.

2.2.2.7 Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Da sich das gesamte Plangebiet nicht in einem archäologischen Interessengebiet befindet, ist hier von keiner Erheblichkeit auszugehen.

Darüber hinaus wird aber auf die Meldepflicht beim Finden von archäologischen Denkmalen und § 15 DSchG SH: „Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümer oder die Besitzer des Grundstückes oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leitung der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zum Fund geführt haben“.

Durch Beteiligung der Fachbehörden und unter Beachtung des DSchG wird eine erheblich negative Auswirkung auf das Schutzgut ausgeschlossen.

2.2.2.8 Fläche

Durch das Bauvorhaben werden der freien Fläche ca. 5 ha entzogen. Die Beeinträchtigung für das Schutzgut Fläche durch die Bodenversiegelung und den Bodenabtrag wird unter Berücksichtigung des Flächenumfangs mit einer großen Erheblichkeit eingestuft. Aus diesem Grund kann eine Realisierung der Baumaßnahme nur bei Durchführung und strenger Einhaltung der Kompensationsmaßnahmen erfolgen (vgl. dazu Kapitel 3 Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen). Unter Einhaltung von Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird eine mittlere Wirkerheblichkeit auf das Schutzgut prognostiziert.

2.2.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wie in den vorherigen Kapiteln 2.2.2.1 – 2.2.2.8 gezeigt werden konnte, werden für die umweltrelevanten Schutzgüter keine erheblichen Auswirkungen prognostiziert. In der folgenden Tabelle werden die schutzgutbezogenen Umweltauswirkungen nochmals dargestellt und in einer 4-stufigen Skala bewertet (nach KAISER 2013). Dabei ergibt sich für das Schutzgut Boden und Fläche eine mittlere Erheblichkeit, die ggf. durch Wechselwirkungen verstärkt werden könnte. Allerdings wird eine relevante Wirkung auf die Schutzgüter Boden und Fläche nicht erwartet.

**Tabelle 7:** Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Umweltasuwirkungen	Grad der Beeinträchtigung
Mensch	Betriebsbedingte Immissionen, Erholungseinschränkung durch geringe Landschaftsbildveränderung, Schadstoffe durch Verkehrszunahme, Erhöhung der allgemeinen Beunruhigung	+
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Baufeld im Bereich von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Natur- und Artenschutz (Knick, Feldgehölz), Kompensationsmaßnahmen erforderlich	++
Boden	Verlust von Bodenfunktionen insbesondere durch Flächenversiegelungen und Bodenabgrabungen, Kompensationsmaßnahmen erforderlich	++
Wasser	Im geringen Umfang Reduzierung der Versickerungsfähigkeit und Grundwasserneubildungsrate, Verstärkung des Oberflächenabflusses, Kompensationsmaßnahmen erforderlich	++
Klima, Luft	Geringe Veränderung des Kleinklimas auf Grund von Flächenversiegelung und Zunahme der Schafstoffbelastung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen	+
Landschaft	Ausweitung der Wohnungsbauflächen, Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche, Einbindung des Gebietes in die Landschaft durch bestehende Sichtverschattungen durch Knickstrukturen und Gehölze	+
Kulturgüter, kulturelles Erbe	Kein archäologisches Interessengebiet	-
Fläche	Hoher Flächenverlust Kompensationsmaßnahmen erforderlich	++
Wechselwirkungen	Keine Verstärkung von erheblichen Auswirkungen	-

+++ starke bzw. hohe (Unzulässigkeitsbereich), ++ mittlere, + geringe. - keine, ! positive Beeinträchtigung/ Wirkung



3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Für das geplante Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB zu beachten. Die Bemessung des erforderlichen Ausgleichs erfolgt in Anlehnung an den Gemeinsamen Rundenerlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume – Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht – Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung. (MELUR, 2013). In diesem Kontext sind unvermeidbare Beeinträchtigungen auf den Vorhabenflächen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

Die Bemessung des Ausgleichs richtet sich hierbei nach der Größe der überplanten Fläche und der zulässigen Grundfläche des Bebauungsplans.

Im hier bearbeiteten Fall befinden sich im Bereich der überbaubaren Flächen vor allem Biototypen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (Acker, Intensivgrünland) aber auch gesetzlich geschützte Biotope wie vorhandene Knickstrukturen.

Für den Funktionsverlust von Flächen ergibt sich der Ausgleich durch Multiplikation der betroffenen Fläche, der im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Grundflächen und dem Faktor 0,5 für den Ausgleich auf vorher landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Für die Kompensation der Bodenversiegelung wird eine Fläche in einem Umfang von 15.375 m² 30.749 m² x 0,5) benötigt.

Durch die innerhalb des Plangebiets geplanten Maßnahmenflächen M 1 und M 2 kommt es zu einem Kompensationsvolumen von 24.335 m² und somit zu einem Kompensationsüberschuss von 8.960 m².

Im Zuge des Vorhabens kommt es zudem zu Beeinträchtigungen und Verlusten von gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG (Knicke). Der Eingriff gliedert sich wie folgt:

- **15 m Knick:** Rodung und Entwidmung (vollständiger Funktionsverlust).
- **58 m Knick:** Entwidmung ohne Rodung, da die Flächen künftig innerhalb des Schutzstreifens der geplanten Stellplatzanlage liegen.
- **Gesamter kompensationsrelevanter Eingriff:** 73 m Knicklänge.

Rechnerische Herleitung nach Knickerlass (Standardverfahren):

Gemäß den Bestimmungen des schleswig-holsteinischen Knickerlasses ergibt sich bei einer strikten Anwendung der Standardkompensation folgendes Defizit:

- Kompensation der Rodung (Verhältnis 1:2): **30 m** Knickneuanlage.
- Kompensation der Entwidmung (Verhältnis 1:1): **58 m** Knickneuanlage oder wertgleiche Sanierung.
- *Einschränkung durch den Erlass:* Da maximal 50 % des Gesamtausgleichs (bezogen auf das rechnerische Ausgangsdefizit von 73 m) über Sanierungsmaßnahmen im Verhältnis 1:2 erbracht werden dürfen, ist die Anrechenbarkeit der Sanierung auf 36,5 m Eingriffslänge (entspricht 73 m Sanierungsstrecke) gedeckelt. Es verbleibt ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 36,5 m Knickneuanlage.



Vorgeschlagene Kompensationsmaßnahme (Abweichende, vorgezogene Gesamtregelung):

Um eine ökologisch nachhaltigere und ortsnahe Gesamtlösung zu erzielen, wird von der starren 50%-Sanierungsdeckelung des Knickerlasses abgewichen. Stattdessen wird eine vollumfängliche, zusammenhängende Aufwertung des verbleibenden Biotopbestandes realisiert:

1. **Bestandssanierung:** Der verbleibende Knickabschnitt im Bereich „An der Schleswag“ wird auf einer Gesamtlänge von ca. **200 m** fachgerecht saniert und ökologisch aufgewertet.
2. **Funktionaler Lückenschluss:** In dem Bereich, in dem die Stellplatzanlage den Knickschutzstreifen tangiert (58 m Entwidmung), wird durch gezielte, standortgerechte Gehölzpflanzungen eine durchgehende grüne Verbindung zwischen den verbleibenden Knickteilen hergestellt. Ein vollständiger Abriss der funktionalen Vernetzung wird somit verhindert.

Durch diese kombinierte Maßnahme wird ein realer Ausgleichsfaktor von **2,3:1** (bezogen auf den Gesamteingriff von 73 m) erreicht. Die Maßnahme führt zu einer signifikanten qualitativen Aufwertung des lokalen Biotopverbundes und übertrifft in ihrer ökologischen Wertigkeit für den Naturraum eine rein rechnerische, räumlich getrennte Splitterkompensation.

**Tabelle 8:** Übersicht erforderlicher Ausgleichmaßnahmen (Büro HN Stadtplanung 2026)

Schutzgut und Eingriffssituation	Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	Erforderlicher Ausgleich	Maßnahmen im Gebiet
Boden und Fläche: Bodenversiegelung	Grundflächen WA 1-18 und SO 1-2 19.033 m ² Quartiersgaragen GGa 1 & GGa 2 3.796 m ² Verkehrsflächen 7.920 m ² Summe: 30.749 m²	0,5 0,5 0,5	9.517 m ² 1.898 m ² 3.960 m ² Summe: 15.375 m²	Maßnahmenflächen M 1 und M 2 24.335 m ² Kompensationsüberschuss: 8.960 m²
Wasser: Bodeninfiltration des Niederschlagswassers reduziert	30.749 m ²	1:1	gering verschmutztes Niederschlagswasser wird im Gebiet versickert	Gering verschmutztes Niederschlagswasser wird im Gebiet versickert
Tiere und Pflanzen: Kompensationsbedürftiger Eingriff in das Knicksystem, die Baumhecken und die Feldhecken	15 m Knickrodung 58 m Knickentwidmung	1:2 1:1	30 m Knickneuanlage 58 m Knickneuanlage Summe: 88 m Knickneuanlage	Ausgleich über externes Ökokonto (Benennung zum Satzungsbeschluss)



4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Gesichert sind lediglich die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen.

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

4.1.1 Landschafts- und Ortsbild

Im Bebauungsplan werden Art und Maß der baulichen Anlagen festgesetzt, um optische Störungen des Landschafts- und Ortsbildes zu vermeiden.

4.1.2 Boden

Im Rahmen der geplanten Maßnahme sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (§ 12 BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 7 Vorsorgepflicht BBodSchG) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (§ 2 und § 6 KrWG) einzuhalten. Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen. Die Neuversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Dies geschieht unter anderem durch die Nutzung bestehender Erschließungsstraßen. Das Auf- und Einbringen sowie die Lagerung von Boden erfolgen gemäß DIN 19731, es sind insbesondere folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- Der Untergrund der Bodendepots ist so zu wählen, dass keine Staunässe entsteht (Keine Mulden)
- Bei hoher Bodenfeuchte/ wassergesättigten Bodenverhältnissen sind die Erdarbeiten witterungsbedingt einzustellen und dürfen erst nach Abtrocknung wiederaufgenommen werden
- Der im Plangebiet abgeschobene Boden wird im Zuge der Bauausführung horizontal, also schichtweise ausgebaut und schichtentsprechend gelagert und lagerichtig wieder eingebaut
- Es ist auf die Trennung von humosem Oberboden und mineralischen Unterboden zu achten
- Boden wird im Gebiet während der Bauphase in trapezförmigen, steilen Mieten mit einer max. Höhe von 2,0 m (Unterboden bis max. 4 m) zwischengelagert und soweit möglich, im Plangebiet wiederverwendet. Der Flächenbedarf ergibt sich somit aus der maximalen Schütthöhe, dies ist beim Bodenmanagementplan zu berücksichtigen und darzustellen
- Bei einer Lagerung von mehr als 6 Monaten ist die Oberbodenmiete mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (Luzerne, Lupine etc.) zu begrünen
- Das gelagerte Bodenmaterial ist vor Verdichtung und Vernässung zu schützen und darf generell nicht befahren werden
- Sollte der Boden nicht vollständig im Plangebiet wiederverwendet und auf landwirtschaftliche Flächen aufgebracht werden, ist hierfür eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich
- Ebenso bedürfen Aufschüttungen bei einer betroffenen Bodenfläche größer 1.000 m² bzw. bei einer Menge von mehr als 30 m³ einer Genehmigung
- Die Baufeldräumung einschließlich Abschieben des Oberbodens und Knickrodung müssen vor Beginn der Brutzeit (01.10.-28.02.) durchgeführt werden. Durch den kontinuierlichen Baubetrieb wird eine Wiederbesiedlung der Rohbodenflächen durch Brutvögel verhindert. Der Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.



4.1.3 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Falls während Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde zu informieren. Der Fund ist fünf Werktage nach Eingang der Anzeige an seinem Fundort in unverändertem Zustand zu erhalten.

4.1.4 Wasser

Zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wird gering verschmutztes Niederschlagswasser – soweit möglich – im Untergrund des Plangebietes versickert, überschüssiges Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen wird im Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt der Vorflut zugeführt. Straßen und Stellplätze sind wo möglich versickerungsfähig zu erstellen, z.B. durch Sickerpflaster und Drainasphalt. Dadurch wird Wasser im Boden gespeichert, der Abfluss verringert.

4.1.5 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Plangebiet muss ein Knick auf der Länge von rund 15 m gerodet werden (vgl. B-Plan) und 58 m Knick entwidmet werden. Für gerodete Knickabschnitte erfolgt eine Kompensation im Verhältnis 1:2 und somit von 30 m. Der Ausgleich für die Entwidmung erfolgt im Verhältnis 1:1. Der Ausgleich wird im weiteren Planverfahren und spätestens zum Satzungsbeschluss benannt. Die rechtliche Absicherung erfolgt über eine Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan.

Die Baufelddräumung einschließlich Abschieben des Oberbodens muss vor Beginn der Brutzeit (zwischen dem 01.10.-28.02.) durchgeführt werden. Durch den kontinuierlichen Baubetrieb wird eine Wiederbesiedlung der Flächen durch Brutvögel verhindert. Alternativ ist eine Besatzkontrolle mit Negativnachweis und /oder Vergrämung durchzuführen. Der Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

4.2 Kompensationsmaßnahmen

Nachteilige und kompensationsbedürftige Auswirkungen ergeben sich für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden (Fläche) und Wasser.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Zuge der Planrealisierung muss für die Herstellung eines großen Gesamtgebietes 15 m Knick gerodet werden. Ca. 58 m Knick sollen an der südlichen Plangrenze entwidmet werden. Gemäß der „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“, ist dafür ein Ausgleichsverhältnis von 1:2 für die Knickrodung und 1:1 für die Knickentwidmung zu veranschlagen. Somit ist ein Knickausgleich von insgesamt 88 m zu erbringen.

Vorgeschlagene Kompensationsmaßnahme (Abweichende, vorgezogene Gesamtregelung):

Um eine ökologisch nachhaltigere und ortsnahe Gesamtlösung zu erzielen, wird von der starren 50%-Sanierungsdeckelung des Knickerlasses abgewichen. Stattdessen wird eine vollumfängliche, zusammenhängende Aufwertung des verbleibenden Biotopbestandes realisiert:

1. **Bestandssanierung:** Der verbleibende Knickabschnitt im Bereich „An der Schlesweg“ wird auf einer Gesamtlänge von ca. **200 m** fachgerecht saniert und ökologisch aufgewertet.
2. **Funktionaler Lückenschluss:** In dem Bereich, in dem die Stellplatzanlage den Knickschutzstreifen tangiert (58 m Entwidmung), wird durch gezielte, standortgerechte



Gehölzanpflanzungen eine durchgehende grüne Verbindung zwischen den verbleibenden Knickteilen hergestellt. Ein vollständiger Abriss der funktionalen Vernetzung wird somit verhindert.

Durch diese kombinierte Maßnahme wird ein realer Ausgleichsfaktor von **2,3:1** (bezogen auf den Gesamteingriff von 73 m) erreicht. Die Maßnahme führt zu einer signifikanten qualitativen Aufwertung des lokalen Biotopverbundes und übertrifft in ihrer ökologischen Wertigkeit für den Naturraum eine rein rechnerische, räumlich getrennte Splitterkompensation.

Schutzgut Boden

Insgesamt ist bei Realisierung der Maßnahme mit einer irreversiblen Bodenneuversiegelung zu rechnen. Gemäß dem gemeinsamen Rundenerlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 09.12.2013 gilt ein Eingriff in das Schutzgut Boden als kompensiert, wenn eine gleich große Fläche entsiegelt wird und die natürlichen Bodenfunktionen wieder hergestellt werden, oder eine Fläche mindestens im Verhältnis 1:0,5 zur versiegelten Bodenfläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt wird. Für den Funktionsverlust von Flächen ergibt sich der Ausgleich durch Multiplikation der betroffenen Fläche, der im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Grundflächen und dem Faktor 0,5 für den Ausgleich auf vorher landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Für die Kompensation der Bodenversiegelung wird eine Fläche in einem Umfang von 15.375 m² 30.749 m² x 0,5) benötigt.

Der Ausgleich für das Schutzgut Boden kann gemäß Tabelle 8 innerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 1, Flur 38, Gemarkung Flensburg D, Gemeinde Flensburg Stadt erbracht werden.

Errichtung der Streuobstwiese (M1):

- Verwendung von alten Kultursorten
- Pflanzgrößen: Obstbäume als Hochstamm mind. 14/16 cm Stammumfang mit Verankerung
- Pflanzabstände: Pflanzung eines Baumes je 300 m²
- Erstellung einer Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss (Einzäunung)
- Ersteinrichtung des Grünlandes durch Verwendung von regionaltypischem Saatgut (Regionssaatgut)
- kein Umbruch und keine Nachsaat, kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM
- kein Walzen und Schleppen im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Ergänzungspflanzung ab Ausfall von mehr als 10%
- Gewährleistung eines Gehölzschnittes für mind. 5 Jahre
- bedarfsweise wässern und Instandsetzung der Schutzeinrichtung
- Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes
- Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken
- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
- Abbau der Schutzeinrichtung frühestens nach 5 Jahren

Unterhaltungspflege:

- jährlich ein Pflegeschnitt nicht vor dem 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes
- Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken



Die Fläche im östlichen Teilgebiet auf dem Flurstück 1 innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten „Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind als artenreiche Blühwiese mit einem Kleingewässer zu entwickeln. Am westlichen Randbereich werden einreihig Obstbäume gepflanzt. Hierzu sind die im Text (Teil B) beschriebenen und festgesetzten Maßnahmen einzuhalten und umzusetzen (vgl. Bebauungsplan).

Errichtung einer artenreichen Blühwiese (M2):

- Die Ersteinrichtung der Blühwiese soll durch Verwendung von Regiosaatgut erfolgen
- Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln (PSM) ist untersagt, genauso wie Umbruch
- Im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 15. September ist das Walzen und Schleppen untersagt

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes
- Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken

Unterhaltungspflege:

- jährlich ein Pflegeschnitt nicht vor dem 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes
- Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken

Pflanzung von Obstgehölzen an der westlichen Grenze der Maßnahmenfläche M 2:

- Verwendung von alten Kultursorten
- Pflanzgrößen: Obstbäume als Hochstamm mind. 14/16 cm Stammumfang mit Verankerung
- Pflanzabstände: Pflanzung eines Baumes je 300 m²
- Erstellung einer Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss (Einzäunung)
- Ersteinrichtung des Grünlandes durch Verwendung von regionaltypischem Saatgut (Regiosaatgut)
- kein Umbruch und keine Nachsaat, kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM
- kein Walzen und Schleppen im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Ergänzungspflanzung ab Ausfall von mehr als 10%
- Gewährleistung eines Gehölzschnittes für mind. 5 Jahre
- bedarfsweise wässern und Instandsetzung der Schutzeinrichtung
- Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes
- Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken
- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
- Abbau der Schutzeinrichtung frühestens nach 5 Jahren

Unterhaltungspflege:

- jährlich ein Pflegeschnitt nicht vor dem 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes
- Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken



Errichtung eines Kleingewässers innerhalb der Maßnahmenfläche M 2:

- Herstellung eines Kleingewässers mit ca. 200 m² und einer maximalen Tiefe von 1 m mit unregelmäßig geschwungener Uferlinie
- Unterschiedliche Böschungsneigung zwischen 1:3 und 1:10

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Eine Ansaat der Böschungsbereiche sollte nicht erfolgen, da diese ökologische bedeutsame Pionierstandorte darstellen und eine ungestörte natürliche Vegetationsentwicklung sinnvoll ist
- Beckensohle sollte uneben hergestellt werden und nicht abgezogen werden

Unterhaltungspflege:

- Eine Mahd der Böschung hat nur im tatsächlich erforderlichen Unterhaltungsumfang – maximal einmal pro Jahr – zu erfolgen
- Mulchen ist nicht gestattet
Das Mähgut ist abzufahren
- Eine Düngung der Fläche, sowie der Einsatz von Pestiziden ist nicht gestattet

Schutzgut Wasser

Der Ausgleich für das Schutzgut Wasser gilt gemäß Rundenerlass als erbracht, wenn gering verschmutztes Niederschlagswasser im Untergrund versickert wird. Das Oberflächenwasser wird im Plangebiet über Versickerungsmulden und Versickerungssubstrat dem Wasserkreislauf zugeführt.

Der erforderliche Ausgleich wird für alle Schutzgüter im Plangebiet erbracht.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt die Stadt Flensburg die Errichtung neuer Wohnraumflächen und Platz für einen Einzelhandel.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden an anderer Stelle Flächen ausgewiesen werden, um die von der Stadt Flensburg benötigten Wohnraumflächen zu schaffen, sodass Eingriffe in Natur und Landschaft dann an anderen Standorten zu verzeichnen wären. Da das Gebiet aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung sowie aufgrund der Nähe zur westlich angrenzenden Wohnbebauung bereits vorbelastet ist, handelt es sich hier um einen vergleichsweise konfliktarmen Standort zur Realisierung der Bebauungsplaninhalte.

Das Gebiet würde bei einer Nichtdurchführung der Planung in seinem derzeitigen Zustand und in seiner Funktion als intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Fläche bestehen bleiben, wodurch weiterhin negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten sind. Gleichbleibende Auswirkungen sind auch hinsichtlich der übrigen Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Landschafts- und Ortsbild sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter) zu erwarten.

6 Erheblich nachteilige Auswirkungen

Die Flächen des Plangebiets haben überwiegend eine allgemeine naturschutzfachliche Bedeutung. Die geschützten Biotope innerhalb des Plangebiets haben einen höheren Naturwert, allerdings werden diese gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeglichen. Das Schutzgut Boden wird die größte Veränderung erfahren, da die bestehende landwirtschaftliche Fläche durch die



Bebauung versiegelt und durch Außenanlagen teilversiegelt wird. Dabei handelt es sich um ein dauerhaftes Vorhaben. Gräben, Gehölzstrukturen und ausreichend Ackerfläche in der Umgebung bleiben erhalten, sodass der Eingriff in das Landschaftsbild und der Habitatverlust als eher gering zu bewerten sind.

Der für die erforderliche Versiegelung benötigte Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

7 Zusätzliche Angaben

7.1 Verwendete Fachgutachten und technische Verfahren

Für die Umweltprüfung liegen als Gutachten und Fachbeiträge der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum 1, Kreisfreie Stadt Flensburg, Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein vor sowie der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2021 des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport.

Darüber hinaus wurde vom Büro HN Stadtplanung eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Ausgleichsberechnung wurden die Hinweise zur Eingriffsregelung herangezogen.

7.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Bei der Zusammenstellung der Angaben für die Umweltprüfung bestanden keine Schwierigkeiten und es haben sich weder technische Lücken noch fehlende Kenntnisse ergeben.

7.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die fachgerechte Herstellung der Kompensationsmaßnahmen sowie eine die Schutzgüter schonende Umsetzung der Baumaßnahmen werden durch einen autorisierten Landschaftsplaner / Landschaftsarchitekten sichergestellt. Der beauftragte Landschaftsplaner bzw. Landschaftsarchitekt ist in der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburgs mindestens eine Woche vor Beginn der Bauarbeiten zur Erschließung und Umsetzung der Wohnbebauung schriftlich bekannt zu machen.

Sonstige Umweltauswirkungen werden aus Sicht der Stadt Flensburg als nicht erheblich im Sinne des § 4c BauGB eingeschätzt, weshalb keine weiteren Überwachungsmaßnahmen geplant sind.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 278 „Südlich der Friedenskirche“ ermittelt und dargelegt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnraumflächen auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich der bestehenden Wohnbebauung „An der Friedenskirche“ und südlich der Friedenskirche im Stadtteil Weiche geschaffen werden.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes wird für das Plangebiet eine Bestandsanalyse der umweltrelevanten Belange durchgeführt und eine Bewertung der relevanten Schutzgüter vorgenommen.

Nach Ermittlung der projektbezogenen Wirkfaktoren werden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens prognostiziert. Die relevanten Belange sind folgende:

- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung



- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Boden
- Wasserhaushalt
- Klima und Luft
- Landschaft und Landschaftsbild
- Fläche
- Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter einschließlich ihrer Wechselwirkungen

Für jedes Schutzgut werde, aufbauend auf der Analyse der bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren und unter Berücksichtigung von erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die Auswirkungen in ihrer Erheblichkeit abgeschätzt.

Relevante und mit einer hohen Erheblichkeit eingestufte Auswirkungen ergeben sich im Rahmen der Prüfungen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biodiversität, da bei Planrealisierung Knickstrukturen von insgesamt 15 m gerodet werden und 58 m entwidmet werden.

Für das betroffene Schutzgut müssen somit zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Der Ausgleich des Knicks wird auf der angrenzenden Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 1, Flur 38, Gemeinde Flensburg Stadt, Gemarkung Flensburg D erbracht.

Infolge von Bodenversiegelungen wird der Eingriff auch für das Schutzgut Boden mit einer hohen Erheblichkeit beurteilt und macht Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Insgesamt ist für eine positive Eingriffsbilanzierung die Bereitstellung einer Fläche von 15.375 m² erforderlich, die aus der intensiven Nutzung entlassen und zu einem naturnahen Biotop entwickelt werden muss. Der Ausgleich für das Schutzgut Boden wird ebenfalls auf der angrenzenden Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 1, Flur 38, Gemeinde Flensburg Stadt, Gemarkung Flensburg D erbracht.

Bei Realisierung der Planung kann ein Straftatbestand im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgeschlossen werden, wenn Bauzeitenregelungen bei Baufeldräumung und Knickrodung eingehalten werden.

Unter strikter Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Maßnahmen, der formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, einschließlich der aufgeführten Bauzeitenregelungen und bei Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen können nach derzeitigem Planungsstand keine erheblichen Beeinträchtigungen für die relevanten Umweltbelange prognostiziert werden.

9 Literatur, Quellen, verwendete Unterlagen

DA Nord: Digitaler Atlas Nord, <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/Anonym/index.html?lang=de>

DWD 2017: Deutscher Wetterdienst: Klimareport Schleswig-Holstein; Offenbach am Main, Deutschland, 44 Seiten, 2017.

GERHARDS, I. 2002: Naturschutzfachliche Handlungsempfehlung zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Veröffentlichungen der BfN 160 S., Bonn – Bad Godesberg

KAISER, T. 2013: Bewertung der Umweltauswirkungen im Rahmen von Umweltprüfungen. Naturschutz und Landschaftsplanung 45 (3): 89-94, Stuttgart.

KIECKBUSCH, J., HÄLTERLEIN, B. & B. KNOOP 2021: Die Brutvögel Schleswig-Holsteins – Rote Liste



– Schriftenreihe LLUR SH-RL 31, 6. Fassung, Kiel Flintbek.

KLINGE, A. & C. WINKLER 2019: Die Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins. Rote Liste, LLUR SH RL 28, 126 S. Kiel Flintbek.

KÖPPEL, J. PETERS, W. & W. WENDE 2004: Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeitsprüfung, FFH-Verträglichkeitsprüfung – UTB, 367 S., Stuttgart.

LÄRMKONTOR GmbH 2025: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet südlich der B 199“ der Gemeinde Handewitt. 27 S. Hamburg

LEP 2021: Landesentwicklungsplan Fortschreibung Schleswig-Holstein. Innenministerium Schleswig – Holstein, 134 S. Kiel.

LfU 2024: Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotoptypenkartierung in Schleswig-Holstein, Standardliste Biotoptypen in Schleswig-Holstein – 6. Fassung unveröffl. Polykopie.

LLUR 2018: Luftqualität in Schleswig-Holstein – Jahresüberblick 2020 – Lufthygienische Überwachung Schleswig-Holstein, Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Oktober 2018.

LLUR 2019: Die Böden Schleswig-Holsteins mit Erläuterungen zur Bodenübersichtskarte 1:250.000, Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, September 2019.

MELUND 2019: Digitaler Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holsteins, <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php>

MELUND 2020: Biotopkartierung Schleswig-Holstein und das Register der gesetzlich geschützten Biotope, <http://zebis.landsh.de/webasuwertung/>

MELUR & IM SH 2014: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, gemeinsamer Rundenerlass vom 9. Dezember 2013 -IV 268/V 531 – 5310.23.

MELUR 2013: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht – Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, 09.12.2013.

MELUR 2017: Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz. – Erlass der Ministeriums Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holsteins V 534.531.04

RASSMUS, J., HERDEN, Ch., JNESEN, I., RECK, H. & K. SCHÖPS 2003: Methodische Anforderungen an Wirkprognosen in der Eingriffsregelung – Angewandte Landschaftsökologie, Heft 51, S. 225 ff., Bonn – Bad Godesberg.