Schleswig-Holstein
Der echte Norden

SH Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein
Brockdorff-Rantzau-Str. 70 | 24837 Schleswig

HN Stadtplanung GmbH & Co. KG
z.Hd. Frau Amelie Lanz
Ballastkai 1
24937 Flensburg

Obere Denkmalschutzbehörde
Planungskontrolle

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: 30.10.2025/
Mein Zeichen:Niesgrau-Bplan9 /
Meine Nachricht vom: /

Kerstin Orlowski
kerstin.orlowski@alsh.landsh.de
Telefon: 04621 387-20
Telefax: 04621 387-55

Schleswig, den 11.11.2025

Gemeinde Niesgrau
Bebauungsplan Nr. 9 „Alter Bahndamm“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein

Sehr geehrte Frau Lanz,

wir stimmen der vorliegenden Planung unter folgenden Auflagen zu: Vor dem Beginn von Erdarbeiten muss die Planfläche durch das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein untersucht und vorhandene Denkmale geborgen und dokumentiert werden.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Absprache möglichst frühzeitig getroffen werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich anschließenden Bauablauf entstehen. Die Kosten sind vom Verursacher zu tragen.

Entsprechend sollte der Planungsträger sich frühzeitig mit dem Archäologischen Landesamt in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen zu besprechen. Zuständig ist Frau Dr. Stefanie Klooß (Tel.: 04621 – 38728; Email: stefanie.klooss@alsh.landsh.de).

Mit der Umsetzung dieser Planung sind bedeutende Erdarbeiten zu erwarten.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine Stelle, von der bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Es liegen zureichende Anhaltspunkte vor, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird. Die Fläche befindet sich im Umfeld mehrerer Objekte der Archäologischen Landesaufnahme (u.a. einer Burganlage und Einzelfunde) in einer Siedlungsgunstlage. Es liegen daher deutliche Hinweise auf ein hohes archäologisches Potential dieser Planfläche vor.

Archäologische Kulturdenkmale können nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit sein.

Erdarbeiten an diesen Stellen bedürfen gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG SH 2015 der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein.

Nach Abwägung der Belange des Verursachers mit denen des Denkmalschutzes stehen aus unserer Sicht an dieser Stelle keine Gründe des Denkmalschutzes einer Genehmigung entgegen. Sie ist daher gem. § 13 Abs. 2 DSchG SH zu erteilen.

Die Genehmigung wird mit Auflagen in Form von archäologischen Untersuchungen gem. § 13 Abs. 4 DSchG SH versehen, um die Beeinträchtigungen von Denkmalen zu minimieren. Das Denkmal kann der Nachwelt zumindest als wissenschaftlich auswertbarer Datenbestand aus Dokumentation, Funden und Proben in Sinne eines schonenden und werterhaltenen Umgangs mit Kulturgütern (gem. §1 Abs. 1 DSchG SH) und im Sinne des Dokumentationsauftrags der Denkmalpflege (gem. §1 Abs. 2 DSchG SH) erhalten bleiben.

Eine archäologische Untersuchung ist vertretbar, da die vorliegende Planung unter Einhaltung der Auflagen umgesetzt werden kann. Die Konfliktlage zwischen vorliegender Planung und zu vermutenden Kulturdenkmalen wird dadurch gelöst, dass archäologische Untersuchungen an den Stellen durchgeführt werden, an denen Denkmale zu vermuten sind.

Der Verursacher des Eingriffs hat gem. § 14 DSchG SH die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Darüber hinaus verweisen wir auf § 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 Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die 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.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Orlowski

Kerstin Orlowski

Schleswig-Holstein
Der echte Norden

Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
Kommunales,
Wohnen und Sport

Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport | Postfach 7125 | 24171 Kiel

HN Stadtplanung
Planungsbüro
Ballastkai 1
24937 Flensburg

nur per Mail an: info@hn-stadtplanung.de

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: 30.10.2025
Mein Zeichen: IV 624
Meine Nachricht vom: /

Sebastian Kraft
sebastian.kraft@im.landsh.de
Telefon: +49 431 988 - 3341

14.11.2025

nachrichtlich:

Amtsvorsteher des Amtes Geltinger Bucht
Bauamt

nur per Mail an: dirk.petersen@amt-geltingerbucht.de

Landrat des Kreises Schleswig-Flensburg
Kreisentwicklung, Bau und Umwelt

nur per Mail an: bauleitplanung@schleswig-flensburg.de

Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport
Referat IV 52 (Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht)

im Hause

Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 11 Abs. 2 Landesplanungsgesetz (LaplaG) i.d.F. vom 27. Januar 2014 (GVOBl. Schl.-H. S. 8), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 405);

- **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Niesgrau**
- **frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB/ Planungsanzeige gem. § 11 Abs. 1 LaplaG**

Mit Schreiben vom 30.10.2025 wird über die o. g. Planung der Gemeinde Niesgrau informiert. Wesentliches Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets mit Einzel- und Doppelhäusern (18 Grundstücke). Dafür ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets vorgesehen. Das Plangebiet befindet sich nördlich der Straße „Alter Bahndamm" und südlich der Straße „Röhrmooser Weg" an der Hauptortslage der Gemeinde. Der ca. 2,2 ha große Geltungsbereich wird derzeit im Flächennutzungsplan als wohnbauliche Fläche dargestellt.

Zu dem Planungsvorhaben der Gemeinde Niesgrau wird auf der Grundlage der vorgelegten Planunterlagen aus landes- und regionalplanerischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVOBl. Schl.-H. S. 1409), geändert durch die Verordnung vom 5. Februar 2025 (GVOBl. Schl.-H., 2025/28) – **LEP-Fortschreibung 2021**-, dem Regionalplan für den Planungsraum V (*Amtsbl. Schl.-H. 2002 Seite 747*) – **RPl V**- sowie dem 2. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum I (Amtsbl. Schl.-H. 2025/152). Darüber hinaus ist die Teilfortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 Kapitel 3.5.2 (Windenergie an Land) vom 06.10.2020 (LEP-Teilfortschreibung-VO, *GVOBl. Schl.-H. Seite 739*) – **LEP Wind** – maßgeblich.

Die Gemeinde Niesgrau ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung und deckt damit den örtlichen Wohnungsbaubedarf. Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung unterliegen dem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen gemäß Kapitel 3.6.1 Abs. 3 LEP-VO 2021. Die Gemeinde kann im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent bauen. Dabei ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen. Zum genannten Stichtag wies die Gemeinde gemäß der amtlichen Statistik einen Wohnungsbestand in Höhe von 327 Wohnungen auf. Somit ergibt sich ein maximaler wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von rd. 33 Wohneinheiten (WE). Darauf anzurechnen sind die Baufertigstellungen in den Jahren 2022 (4), 2023 (0) und 2024 (0) und die in absehbarer Zeit entwickelbaren Innenentwicklungspotentiale (x).
Im Ergebnis verbleibt der Gemeinde zunächst ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von 29 WE vorbehaltlich möglicher Innenentwicklungspotentiale.

Bei dem in der vorliegenden Planung dargestellten Geltungsbereich handelt es sich um eine bisher nicht beanspruchte Außenbereichsfläche, die gemäß Kapitel 3.6.1 Absatz 1 i. V. m. Kap. 3.9 Abs. 3 und 5 LEP-VO 2021 nur sparsam in Anspruch genommen werden sollte.
Der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gemäß Kapitel 3.9 Abs. 4 LEP-VO 2021 ist zu beachten. Bevor Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB, im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie in

Bereichen gemäß § 34 BauGB. Innenentwicklung umfasst zudem die Nutzung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten. Vor diesem Hintergrund ist zunächst eine Betrachtung und Bewertung der Innenentwicklungspotentiale im Gemeindegebiet erforderlich, um eine abschließende Beurteilung der Planung vornehmen zu können.

Eine abschließende Stellungnahme ergeht im weiteren Verfahren.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

Aus Sicht des **Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht**, werden ergänzend folgende Hinweise gegeben:

- Die unter Ziffer 4.2 der textlichen Festsetzung vorgesehene Ausnahme sollte hinsichtlich der Art und des Umfangs konkretisiert werden. Es bleibt unklar, ob lediglich von der Regelung Nr. 4.1 ausnahmsweise abgewichen werden kann oder auch die Regelungen der dort in Bezug genommenen textlichen Festsetzungen hiervon erfasst werden.

gez. Sebastian Kraft

Schleswig-Holstein
Der echte Norden

Schleswig-Holstein
Landesamt für Umwelt

Landesamt für Umwelt
Postfach 2141 | 24937 Flensburg

HN Stadtplanung GmbH & Co. KG **per Mail**
Ballastkai 1
24937 Flensburg

Außenstelle Flensburg
Immissionsschutz

Ihr Zeichen: 24-094 AL
Ihre Nachricht vom: 30.10.2025
Mein Zeichen: 3415-Blp 2025//915
Meine Nachricht vom:

Holger Wiesner
Holger.Wiesner@lfu.landsh.de
Telefon: 0461/804-414
Telefax: 0461/804-240

24.11.2025

Gemeinde Niesgrau
Bebauungsplan Nr. 9 „Alter Bahndamm“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie landesplanerische Planungsanzeige gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 11 LaPlaG

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Durchführung der geplanten Maßnahme bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes von hier aus grundsätzlich keine Bedenken.

In Hinblick auf den Verkehrslärm ist eine überschlägige Prüfung nach den Vorgaben der DIN 18005 durchzuführen.

Mit freundlichen Grüßen

Holger Wiesner

Kreis
Schleswig-Flensburg
Der Landrat
Regionalentwicklung

Kreis Schleswig-Flensburg • Flensburger Straße 7 • 24837 Schleswig

HN Stadtplanung GmbH & Co. KG
Ballastkai 1
24937 Flensburg

Ansprechpartner*in
Frau Thamsen
Raum: 408
Tel.: 04621 87-7851
Fax.: 04621 87-588
Email:
therese.thamsen@schleswig-flensburg.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen, Meine Nachricht vom	Schleswig
30. Oktober 2025	**3-603-TT/077 BP 9**	01. Dezember 2025

Gemeinde: **Niesgrau**
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alter Bahndamm“
hier: Zusammenfassende Stellungnahme des Kreises Schleswig-Flensburg
als Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des **vorbeugenden Brandschutzes** werden folgende Anmerkungen gemacht:

- Die Muster-Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr ist zu beachten.
- Gem. der Information zur Löschwasserversorgung des AGBF-Bund- sollen die Abstände neu zu errichtender Hydranten 150 m nicht überschreiten. Hierbei soll die Entfernung zwischen der ersten Entnahmestelle und dem jeweiligen Gebäude an der Straßenkante nicht mehr als 75 m betragen.

Folgende Anmerkungen werden von der unteren **Naturschutzbehörde** hervorgebracht:

Direkt nördlich angrenzend an das Baufeld „WA I“ befindet sich ein Ausgleichsknick, welcher für die Satzung § 34 der Gemeinde Niesgrau im Jahre 1999 festgesetzt wurde. Tatsächlich wurde dieser nie errichtet, was die Festsetzung jedoch nicht aufhebt. Sollte dieser nachträglich errichtet werden, müsste ein entsprechender Abstand von 3 Metern zu Wohnbebauung eingehalten werden. Sollte der Plan so bestehen bleiben, ist der ursprüngliche Ausgleich aus dem Jahre 1999 an anderer Stelle zu erbringen.

Dieser Planung unberührter Hinweis an die Gemeinde:

Auch nördlich des Plangebietes, sowie an anderen Stellen des Satzungsbereiches bestehen Teil-Ausgleichsknicks jener Satzung, welche die Wohnbebauungen einfrieden sollten, es jedoch in der Realität nicht zur Umsetzung geschafft haben. Die Gemeinde hat darzustellen, wie mit dem fehlenden Ausgleich umgegangen wird.

Von Seiten der unteren **Wasserbehörde (Binnenhochwasserschutz)** bestehen gegen die vorliegende Planung keine Bedenken.

Im Plangebiet kann es bei außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen durch Oberflächenabfluss und Sammlung von Niederschlagswasser kommen. Dadurch sind Schäden an der zukünftigen Bebauung nicht ausgeschlossen. Die Gefährdung geht aus der „Hinweiskarte Starkregengefahren für Schleswig-Holstein“ des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie hervor. Die Belange der Starkregenvorsorge sind im weiteren Verlauf der Bauleitplanung zu implementieren.

Des Weiteren befindet sich im Planungsgebiet eine Senke. Senken dienen als eine natürliche Pufferzone bei Niederschlägen, indem sie Wasser aufnehmen und zurückhalten. Durch eine eventuelle Auffüllung kommt es zur einer Verringerung des natürlichen Wasserrückhaltevermögens in der Landschaft. Sollte die Senke aufgefüllt werden ist sicher zu stellen, dass der Retentionsraum durch anderen Maßnahmen erhalten bleibt.

Maßnahmen im Plangebiet wären:

- Gründächer für Nebenanlagen
- Multifunktionale Straßenraumgestaltung
    - Baumrigolen
    - Mulden

- Regenzisternen mit Retentionskapazität auf den Grundstücken

Von Seiten der unteren **Wasserbehörde (Abwasser)** bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Vor dem nächsten Verfahrensschritt ist allerdings die Frage der Schmutzwasserbeseitigung zu klären. Für die Abwasserbeseitigung ist hier in jedem Fall ein Trennsystem vorzusehen.

Sinnvoll wäre der Anschluss an die Kompaktanlage Niesgrau Nord, da diese noch freie Kapazitäten aufweist. Hier wäre die Größenordnung der noch anzuschließenden EW-Zahlen zu klären. Ggf. müsste die Anlage noch angepasst werden.

Da die Beschaffenheit des Bodens im Plangebiet wahrscheinlich keine Versickerung zulässt, ist das Niederschlagswasser über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt (3 l/s) einzuleiten.

Zur Ableitung des Niederschlagwassers ist im nächsten Planungsschritt ein Konzept zur Beseitigung / Bewirtschaftung des Niederschlagwassers zu erstellen. Dabei könnten verpflichtende Gründächer für Nebenanlagen sowie Regenzisternen mit Retentions-kapazität eine sinnvolle Möglichkeit / Alternative darstellen.

Des Weiteren könnten straßenbegleitende Mulden mit unterliegenden Drainageleitungen (Anschluss an RW-Kanal) planerisch mit vorgesehen werden, um hier bereits eine Filterung des Straßenwassers zu erreichen.

Folgende Anmerkungen werden von der unteren **Bodenschutzbehörde** hervorgebracht:

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (§1 BBodSchG i. V. mit § 1a Abs. 2 BauGB) sind zu berücksichtigen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

In den Umweltbericht sind die folgenden Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes zu ergänzen, die in der Erschließungsplanung und –ausführung als Auflagen zu beachten sind:

<u>Anforderungen:</u>

- Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist der unteren Bodenschutzbehörde (uBB) spätestens zwei Wochen vorab mitzuteilen (<u>anette.jaeger@schleswig-flensburg.de</u>).
- Sinnvolle Baufelduntertеilung vornehmen, um flächendeckende, ungeregelte Befahrungen zu vermeiden. Trennung der Bereiche für Bebauung von den Bereichen für Freiland, Garten, Grünflächen.

- Ausreichende Flächenbereitstellung für Baustelleneinrichtung, Lagerung von Baumaterialien, Bodenzwischenlagerung vorsehen.

- Anlage von Baustraßen und Bauwegen nach Möglichkeit nur dort, wo später befestigte Wege und Plätze liegen.

- Oberboden ist ausschließlich wieder als Oberboden zu verwenden. Eine Verwertung als Füllmaterial ist nicht zulässig.

- Überschüssiger Oberboden ist möglichst ortsnah einer sinnvollen Verwertung zuzuführen; idealerweise innerhalb des Planungsgebietes. Bei der Verwertung ist auf eine angepasste (ortsübliche) Schichtmächtigkeit des Oberbodens zu achten. Sollte eine landwirtschaftliche Aufbringung vorgesehen sein, ist ein entsprechender Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen (vgl. Hinweis).

- Zur Vermeidung von unnötigen Bodenverdichtungen, sind die Fahrzeugeinsätze so zu planen, dass die Überrollhäufigkeiten bzw. mechanischen Belastungen in später unbebauten Bereichen auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden.

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

<u>Hinweise:</u>

- Für eine Verwertung des Bodens auf landwirtschaftlichen Flächen ist – bei einer Menge ≥ 30 m^3 bzw. ≥ 1.000 m^2 – ein Antrag auf naturschutzrechtliche Genehmigung (Aufschüttung) bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Aus **planerischer** Sicht wird folgendes angemerkt:

- Das Planzeichen der Parkanlage innerhalb der öffentlichen Grünflächen sollte in die Planzeichenerklärung aufgenommen werden.
- In der Planzeichenerklärung unter 13. steht die Maßnahmenfläche 1 für die Blühwiese und die Maßnahmenfläche 2 für die Streuobstwiese. Allerdings stimmt diese Nummerierung nicht mit den Erläuterungen von 5.1 und 5.2 des Text (Teil B) überein. Dies sollte überprüft und ggf. angepasst werden.

- Es wird sich aus Sicht des Kreises die Frage gestellt, wie die verkehrliche Erschließung des WA 3 – gerade für den Bereich angrenzend an die Straße „Alter Bahndamm“ – vorgesehen ist.

Von den anderen Fachdiensten des Kreises Schleswig-Flensburg werden keine Hinweise gegeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.
Thamsen