Gemeinde Niesgrau

Amt Geltinger Bucht

Bebauungsplan Nr. 9

„Alter Bahndamm“

Begründung gemäß § 2a BauGB

Teil I: Städtebau

September 2026

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

Projekt-Nr.: 24-094

Bearbeitung:

HN Stadtplanung GmbH & Co. KG
Ballastkai 1
24937 Flensburg

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

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Rechtsgrundlagen 4

2. Lage und Umfang des Plangebietes 5

3. Planungserfordernis 6

4. Bestehende Nutzung des Plangebietes 7

5. Ziele der Raumordnung 8

5.1 Landesentwicklungsplan 8

5.2 Regionalplan 13

6. Kommunale Planungen 15

6.1 Flächennutzungsplan 15

6.2 Bebauungsplan 16

6.3 Innenbereichs- und Ergänzungssatzung 16

6.4 Landschaftsplan 18

7. Städtebauliches Konzept und Standortwahl 19

8. Inhalt des Bebauungsplanes 22

8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 22

8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 22

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22; 23 BauNVO) 24

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

8.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 25

8.7 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBO SH / § 9 Abs. 4 BauGB) 26

9. Erschließung 28

9.1 Verkehr 28

9.2 Ver- und Entsorgung 28

10. Auswirkungen der Planung 30

10.1 Immissionsschutz 30

10.2 Denkmalschutz 30

10.3 Brandschutz 31

11. Umweltprüfung 31

ENTWURF

Teil II: Umweltprüfung 32

1. Einleitung 32

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans und Darstellung des Plangebietes 32

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes einschließlich ihrer Umsetzung im Bebauungsplan 34

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung 39

2.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung 39

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotoptypen 40

2.3 Schutzgut Boden 41

2.4 Schutzgut Wasser 42

2.5 Schutzgut Klima und Luft 42

2.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild 43

2.7 Schutzgut Kulturgüter und kulturelles Erbe 44

2.8 Schutzgut Fläche 45

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 45

3. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes 46

3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 46

3.2 Prognose bei Durchführung der Planung 46

3.2.1 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung 47

3.2.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 48

3.2.3 Boden 53

3.2.4 Wasser 55

3.2.5 Klima und Luft 55

3.2.6 Landschaft und Landschaftsbild 55

3.2.7 Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter 56

3.2.8 Fläche 56

3.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 56

4 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen 57

5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 58

ENTWURF

6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen 60
6.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen 60
6.1.1 Landschafts- und Ortsbild 60
6.1.2 Boden 60
6.1.3 Kulturgüter und sonstige Sachgüter 61
6.1.4 Wasser 61
6.1.5 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 61
6.2 Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich 61
6.2.1 Ausgleich im Geltungsbereich 61
7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 63
8 Erheblich nachteilige Auswirkungen 64
9 Zusätzliche Angaben 64
9.1 Verwendete Fachgutachten und technische Verfahren 64
9.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken 64
9.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 64
10 Allgemein verständliche Zusammenfassung 65
11 Quellen 66
Durchführung der Maßnahme 67

ENTWURF

1. Planungsanlass und Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Niesgrau plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alter Bahndamm“ zwecks Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 21.06.2021.

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

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 grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Die 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Niesgrau aus dem Jahr 2014 stellt das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot wird somit gewahrt.

ENTWURF

2. Lage und Umfang des Plangebietes

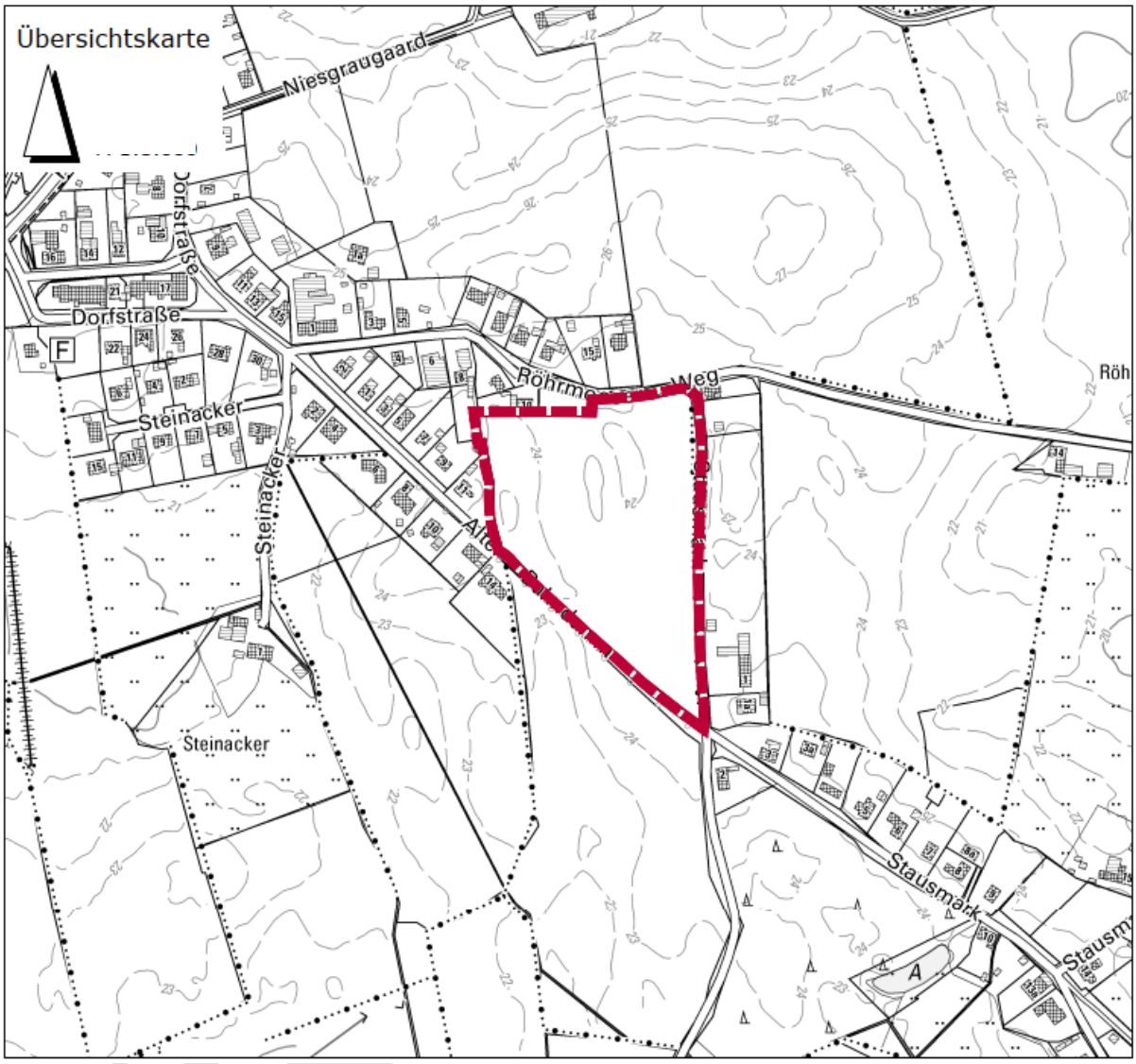


Abbildung 1: Lage des Plangebietes. Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, eigene Darstellung. Stand: 14.08.2025.

Das Plangebiet befindet sich

- Südlich des „Röhrmooser Weg“
- Nordöstlich der Straße „Alter Bahndamm“
- In südöstlicher Ortslage der Gemeinde Niesgrau
- Auf dem Flurstück 164, Flur 4 Gemeinde und Gemarkung Niesgrau

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 2,2 ha.

3. Planungserfordernis

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Entscheidung über die Notwendigkeit einer Planung liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde (kommunale Planungshoheit). Die städtebauliche Erforderlichkeit ist dann gegeben, wenn die beabsichtigte Planung vom Willen der Gemeinde getragen wird und nach städtebaulichen Grundsätzen eine sinnvolle Ordnung der baulichen Nutzung darstellt.

Für den Bereich des künftigen Bebauungsplans Nr. 9 „Alter Bahndamm“ ergibt sich das Planungserfordernis aus folgenden städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Niesgrau.

Die Gemeinde verzeichnet eine anhaltend konkrete und nachweisbare Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets reagiert die Gemeinde auf diesen Bedarf und leistet einen nachhaltigen Beitrag zur Wohnraumversorgung der ortsansässigen Bevölkerung. Durch die bauplanungsrechtliche Ermöglichung verschiedener Wohnformen sollen insbesondere junge Familien und ältere Bevölkerungsgruppen angesprochen und gefördert werden, um die demografische Struktur der Gemeinde langfristig zu stabilisieren.

Das Plangebiet schließt eine bestehende Lücke im Siedlungsgefüge und dient der städtebaulichen und funktionalen Verbindung des Ortsteils „Stausmark“ mit dem Kernbereich. Dadurch wird eine Zersplitterung des Außenbereichs verhindert und eine kompakte, geordnete Innenentwicklung begünstigt.

Da für den fraglichen Bereich bislang kein qualifizierter Bebauungsplan existiert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Wege des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 BauGB) oder Außenbereichs (§ 35 BauGB) nicht sachgerecht gesteuert werden kann, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 erforderlich.

Die städtebauliche Absicht, das Plangebiet einer geordneten Wohnnutzung zuzuführen, ist fest im übergeordneten kommunalen Gesamtkonzept verankert. Bereits mit der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2014 hat die Gemeinde Niesgrau die betroffenen Flächen vorbereitend als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Mit der jetzigen Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 9 wird diese seit über einem Jahrzehnt bestehende und rechtswirksame planerische Zielsetzung nunmehr verbindlich konkretisiert. Die geplante Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets (WA) wird somit unmittelbar aus den seit 2014 verfestigten Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

ENTWURF

4. Bestehende Nutzung des Plangebietes



Abbildung 2: Luftbild. Quelle: Digitaler Atlas Nord, Stand: 15.09.2026.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 2,2 ha und wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Das Areal präsentiert sich als zusammenhängende, intensiv bewirtschaftete Freifläche ohne eigene bauliche Anlagen.

Das Plangebiet befindet sich in einer markanten raumordnerischen Mittellage und ist im Norden, Osten sowie Westen bereits maßgeblich durch bestehende Wohnbebauung geprägt. Im Nordwesten grenzt das Areal an die bestehenden Siedlungskörper an, während es im Südosten durch die Straße „Alter Bahndamm“ begrenzt wird. Durch diese dreiseitige Umschließung mit Wohnnutzungen stellt sich die Lage städtebaulich integriert dar.

An den äußeren Randbereichen des Plangebiets befinden sich charakteristische Knickstrukturen. Diese geschützten Landschaftselemente prägen das lokale Landschaftsbild und übernehmen wichtige ökologische Ausgleichs- und Biotopfunktionen. Sie bilden gleichzeitig die räumliche und visuelle Abgrenzung zu den angrenzenden Verkehrs- und Siedlungsflächen. Der Erhalt und die Einbindung dieser Knickstrukturen werden im Rahmen der Grünordnung und des Artenschutzes vertiefend berücksichtigt.

ENTWURF

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 (RPl V) definiert.

5.1 Landesentwicklungsplan

Auf Ebene des Landesentwicklungsplans erfüllt die Gemeinde Niesgrau keine hervorgehobene Rolle im landesplanerischen Sinne. Die Gemeinde Niesgrau ist nicht zentralörtlich eingestuft, ist jedoch Vorbehaltsraum für Natur- und Landschaft sowie Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

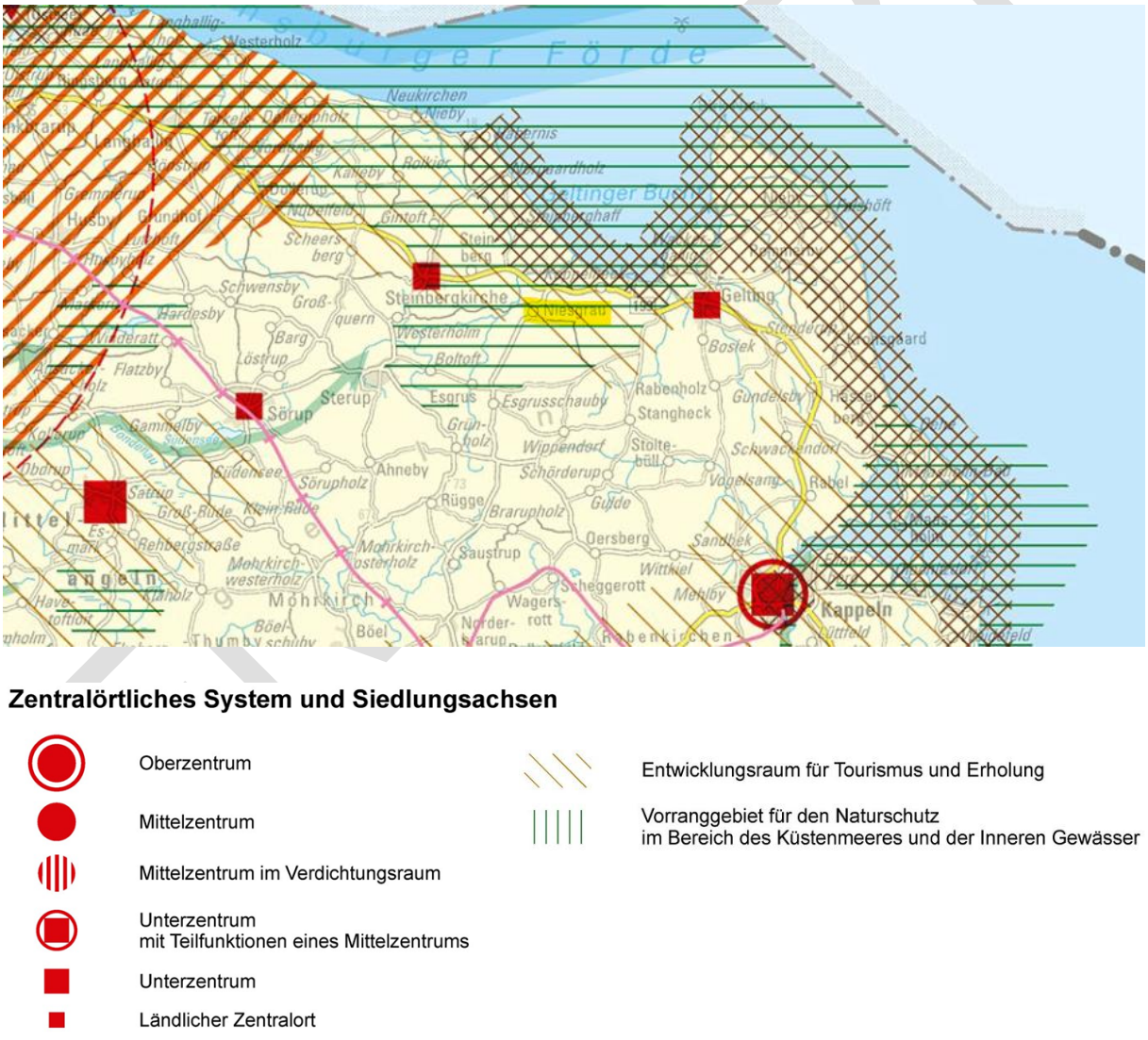


Abbildung 3: Die Gemeinde Niesgrau (gelb hervorgehoben) im Kontext des Landesentwicklungsplanes. Quelle: Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein (2021): Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes S.-H. 2021.

Teile des Gemeindegebietes sind als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft ausgewiesen. Diese raumordnerische Überlagerung steht der Planung jedoch nicht entgegen, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 eine bereits dreiseitig von Siedlungsstrukturen umschlossene und intensiv bewirtschaftete Ackerfläche umfasst. Durch diese kompakte Ortsabrundung wird kein schutzwürdiger, zusammenhängender Naturraum in Anspruch genommen.

Die großräumige Darstellung der Gemeinde als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung spielt für die primäre Zielsetzung dieser Planung keine maßgebliche Rolle. Der Bebauungsplan dient in erster Linie der Deckung des dringenden, ortsbezogenen Eigenbedarfs an Dauerwohnraum.

Weil die Gemeinde Niesgrau auf Ebene des Landesentwicklungsplans keine hervorgehobene Rolle im landesplanerischen Sinne erfüllt und nicht zentralörtlich eingestuft ist, dient die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets nicht der überregionalen Siedlungsentwicklung, sondern ist auf die Deckung des örtlichen Eigenbedarfs an Wohnraum ausgerichtet. Dies steht im Einklang mit den landesplanerischen Grundsätzen, die auch kleineren Gemeinden eine maßvolle, am konkreten Bedarf orientierte Eigenentwicklung zugestehen.

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

- Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden (Ziffer 2.5.2 Abs. 1 LEP / Ziffer 3.6.1 Abs. 1 2. Fortschreibung LEP 2021).

- Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (Ziffer 2.5.2 Abs. 1 LEP / Ziffer 3.6.1 Abs. 1 Fortschreibung LEP 2021).

- Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf (Ziffer 2.5.2 Abs. 3 LEP / Ziffer 3.6.1 Abs. 3 Fortschreibung LEP 2021).

- In den Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind und in den ländlichen Räumen liegen, können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2020 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10% gebaut werden. Es ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen (Ziffer 3.6.1 Abs. 3 Fortschreibung LEP 2021).

- Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung (Ziffer 2.5.2 Abs. 6 LEP / Ziffer 3.9. Abs. 4 Fortschreibung LEP 2021).

- Die Ausweisung und Erschließung von Bauflächen sowie der Bau von Wohnungen sollen zeitlich angemessen über den Planungszeitraum verteilt erfolgen (Ziffer 2.5.2 Abs. 1 LEP / Ziffer 3.6.1 Abs. 1 Fortschreibung LEP 2021).

Die Gemeinde Niesgrau verzeichnete am Stichtag 31.12.2020 einen Wohnungsbestand von 327 Wohneinheiten (WE) (Quelle: www.statistik-nord.de; Stand 08.08.2025). Folglich beträgt der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für den Zeitraum 2022 bis 2036 in der Gemeinde Niesgrau 33 WE, abzüglich der Baufertigstellungen der Jahre 2022 bis 2025 sowie absehbarer Baufertigstellungen und Innenentwicklungspotentiale. In den Jahren 2022 – 2025 verzeichnete die Gemeinde Niesgrau die Fertigstellung von insgesamt 5 WE, sodass sich der wohnbauliche Entwicklungsrahmen zunächst auf 28 verringert.

ENTWURF

Vor dem Hintergrund des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung sind zudem vorhandene und verfügbare Innenentwicklungspotentiale sowie Baupotentiale aus bestehendem Baurecht zu berücksichtigen:

„Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Vorrangig sind bereits erschlossene Flächen im Siedlungsgefüge zu bebauen. 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."

(LEP-Fortschreibung 2021, Kapitel 3.9, Ziffer 4 Z, S. 147)

Die Gemeinde Niesgrau hat zu diesem Zwecke bereits im Jahre 2013 eine Innenentwicklungsanalyse erarbeiten lassen (Planungsgruppe Plewa, April 2013), im Rahmen derer wohnbauliche Entwicklungspotentiale in der Gemeinde eruiert und bewertet worden sind.

Die im Rahmen dieser Untersuchung durchgeführte quantitative Bestandsanalyse der Innenentwicklungspotenziale weist im Gemeindegebiet insgesamt sieben konkrete, städtebaulich geeignete Potenzialflächen mit bestehendem Baurecht aus (Potenzialflächen Nr. 1 bis Nr. 7). Da die ortstypische Wohnform in Niesgrau durch das freistehende Einfamilienhaus geprägt ist, wurde jede dieser Flächen mit jeweils einer Wohneinheit (WE) bilanziert.

Die seinerzeit festgestellten Innenentwicklungspotentiale werden im Folgenden (Tabelle 1) einer aktuellen Prüfung unterzogen.

ENTWURF

Nr.	Adresse/ Bezeichnung	Entwicklungsstand/ Restriktionen	Anzahl WE	Bewertung aktuell
1	Steinacker OT Niesgrau WR (B-Plan 2)	Privatbesitz Brache	1	Unverändert Entwicklung vakant
2	Zu den Eichen OT Niesgrau MD (B-Plan 3)	Privatbesitz Brache	~~1~~	**Zwischenzeitlich bebaut entfällt**
3	Paulsberg OT Niesgrau Innenbereich (Satzung nach § 34)	Privatbesitz Grünland	1	Unverändert Entwicklung vakant
4	Paulsberg OT Niesgrau Innenbereich (Satzung nach § 34)	Privatbesitz Grünland	1	Unverändert Entwicklung vakant
5	Röhrmooser Weg OT Niesgrau Innenbereich (Satzung nach § 34)	Privatbesitz Grünland	1	Unverändert Entwicklung vakant
6	Stausmark OT Stausmark Satzung nach § 35 (6)	Privatbesitz Grünland	~~1~~	**Zwischenzeitlich bebaut entfällt**
7	Stausmark OT Stausmark Satzung nach § 35 (6	Privatbesitz Garten	1	Unverändert Entwicklung vakant
Summe der Wohneinheiten gemäß Bewertung 2026			**5**	

Tabelle 1: Aktuelle Bewertung der Innenentwicklungspotentiale nach Analyse 2013.

Im Zuge der zeitlichen Fortschreibung und der realen Marktentwicklung wurden zwischenzeitlich zwei dieser sieben Potenzialflächen baulich realisiert (bebaut). Diese stehen für die künftige Wohnraumversorgung somit nachweislich nicht mehr zur Verfügung und sind aus der Bilanzierung der aktivierbaren Reserven zu streichen. Es verbleiben somit lediglich fünf aktivierbare Potenzialflächen im Innenbereich.

Somit verbleibt der Gemeinde Niesgrau auch nach vollständigem Abzug der eruierten Innenentwicklungspotentiale ohne nähere Prüfung der aktuellen Verfügbarkeiten und Entwicklungsabsichten ein **wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von 24 WE.**

Demgegenüber stehen etwa 23 anrechenbare geplante Wohneinheiten (WE) aus dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 9. Die städtebauliche Bemessung der zu erwartenden Wohneinheiten leitet sich im Detail aus einer differenzierten Betrachtung der geplanten Grundstücksstruktur ab. Der städtebauliche Entwurf sieht im Allgemeinen Wohngebiet insgesamt 14 Baugrundstücke vor, die für eine konventionelle Einzelhaus- bzw. Einzel- und Doppelhausbebauung zur Verfügung stehen. Für

ENTWURF

den ländlichen Raum ist hierbei erfahrungsgemäß ein Faktor von 1,2 WE je Baugrundstück anzusetzen, was rechnerisch zu einem Aufkommen von rund 17 WE führt.

Auf drei weiteren Grundstücken wird hingegen lediglich eine offene Bauweise festgesetzt, um gezielt auch den Bau kleinteiligerer Wohnformen, wie etwa Reihenhäuser oder Hausgruppen, zu ermöglichen und auf diese Weise flexibel auf den realen Bedarf reagieren zu können. Auf diesen drei Grundstücken ist von etwa 3 bis 4 WE je Parzelle auszugehen, was insgesamt ein zusätzliches Volumen von bis zu 12 Wohneinheiten für dieses Segment ergibt.

In diesem Kontext findet die Landesverordnung zur Änderung der Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 5. Februar 2025 direkte Anwendung. Nach deren Neuregelungen (vgl. Kapitel 3.6.1 Ziffer 3 Z., S. 131, LEP-Fortschreibung 2021) wird die Anrechnung von Wohneinheiten, die in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, in Wohnheimen oder durch sonstige flächensparende Bauweisen kleiner Wohnheime bzw. Wohneinheiten entstehen, im Sinne einer nachhaltigen und flächenschonenden Entwicklung erleichtert. Derartige Wohnungen sind statt der bisherigen Zwei-Drittel-Regelung fortan nur noch zur Hälfte auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen anzurechnen.

Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass die rund 12 geplanten, kleinteiligen und bedarfsgerechten Wohneinheiten im Abrechnungsverfahren lediglich mit 6 Wohneinheiten zu bilanzieren sind. Unter Berücksichtigung dieser landesplanerischen Privilegierung (17 Wohneinheiten aus der konventionellen Bebauung zuzüglich 6 anrechenbare Einheiten aus der kleinteiligen Bauweise) ist folglich davon auszugehen, dass innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 9 **bis zu 23 anrechenbare Wohneinheiten (WE)** entstehen. Das verbleibende landesplanerische Wohnraumkontingent der Gemeinde Niesgrau in Höhe von 24 WE wird damit im Zuge einer punktgenauen Steuerung nahezu vollständig ausgeschöpft und im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung optimal ausgenutzt.

Für die Ausweisung neuer Bauflächen trifft der Landesentwicklungsplan unter anderem folgende Aussagen:

„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)

Das vorliegende Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 9 „Alter Bahndamm" erfüllt diese Kriterien im landesplanerischen Sinne vollumfänglich. Die Fläche schließt unmittelbar an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute und zukunftsfähige Strukturen an. Aufgrund der bereits bestehenden, markanten baulichen Prägung im Norden, Westen sowie im Südosten stellt sich das Vorhaben städtebaulich als klassische, behutsame Siedlungsabrundung dar. Durch diese geplante Schließung der bestehenden Siedlungslücke wird eine Zersplitterung des Außenbereichs wirksam verhindert. Zudem gewährleisten die an den äußeren Randbereichen vorhandenen und rechtlich gesicherten Knickstrukturen eine hervorragende, naturräumlich angepasste Einbindung der neuen Bauflächen in das landschaftliche Umfeld. Die Vorgaben des Kapitels 3.9 des LEP werden somit strikt eingehalten.

ENTWURF

5.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Planungsraum V (RPl V; Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein (2002)) stellt die Gemeinde Niesgrau (gelb markiert) als Gebiet mit einer besonderen Bedeutung für Tourismus und Erholung dar.

Nördlich, östlich und westlich der Ortslage sind Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ausgewiesen, die das vorliegende Plangebiet jedoch nicht betreffen.

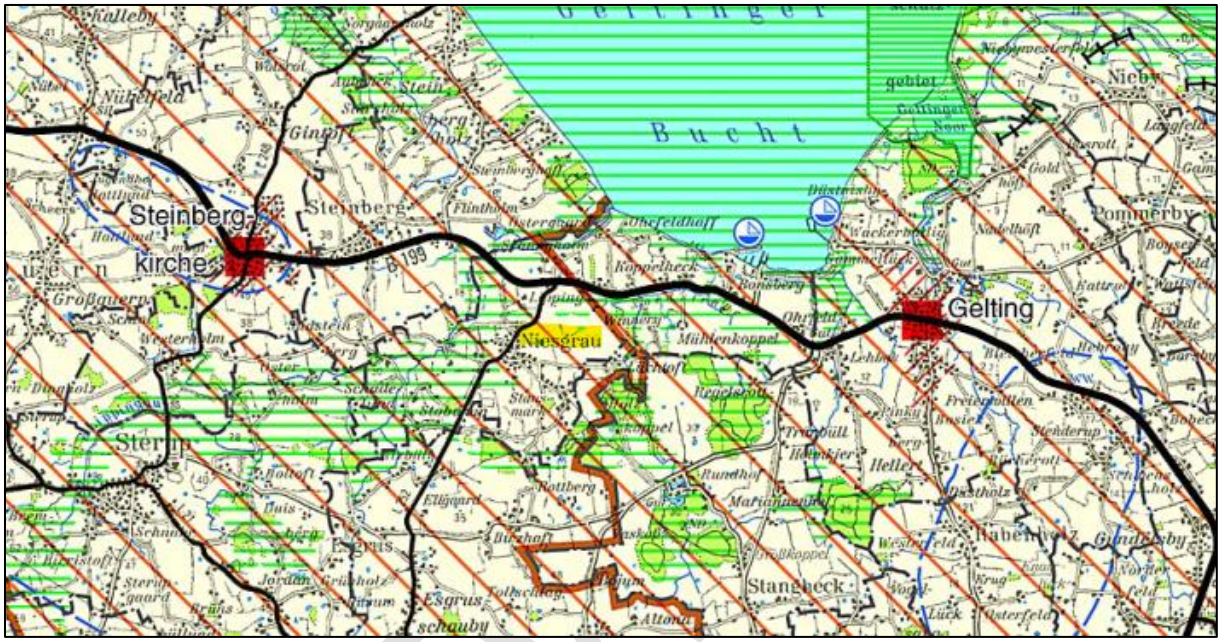


Abbildung 4: Ausschnitt Regionalplan des Landes Schleswig-Holstein (Planungsraum V) in der Fassung von 2002. Quelle: Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein - Landesplanungsbehörde, 2002.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung stellt das Land Schleswig-Holstein seine Regionalpläne neu auf. Mit der Neuaufstellung 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.

Die Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum I legt auf der Grundlage der Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP-VO 2021) die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung für den Planungsraum fest. Der Regionalplan besteht aus Verordnung, Text, Karte und Umweltbericht.

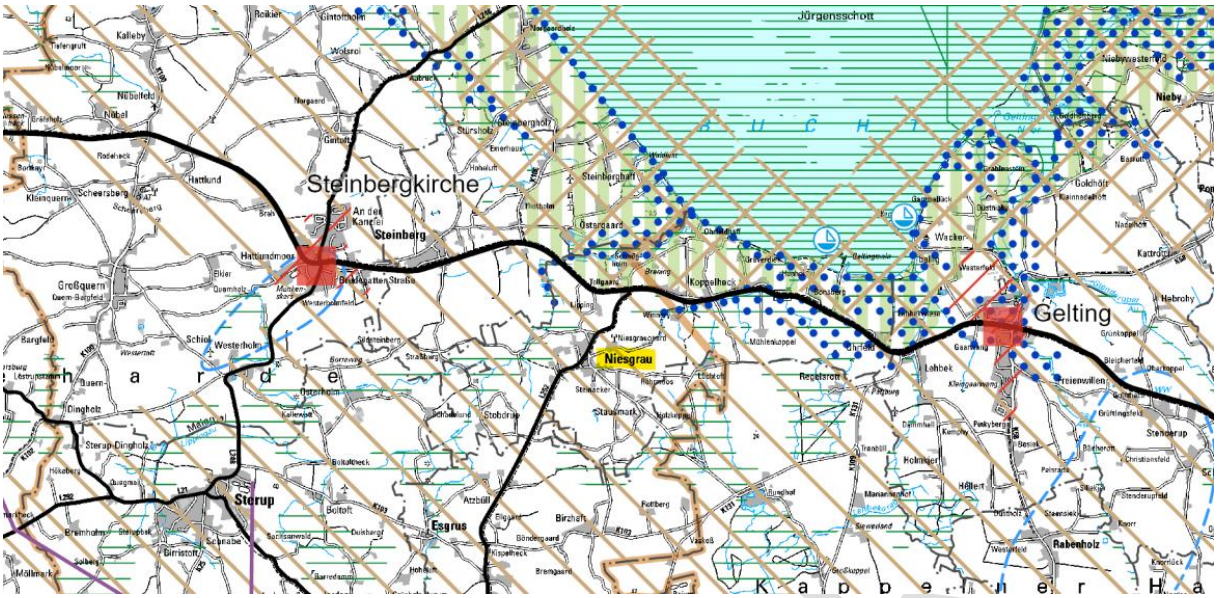


Abbildung 5: Ausschnitt Regionalplan I Neuaufstellungsverordnung: Teil C – Karte Regionalplan Planungsraum I Neuaufstellung. 3. Entwurf 2026. Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport.

ENTWURF

6. Kommunale Planungen

6.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Der Flächennutzungsplan gilt dabei als vorbereitende Bauleitplanung. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Die wirksame 42. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2014 stellt die Fläche des Plangebiets bereits als Wohnbaufläche (W) dar (vgl. Abbildung 6). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Alter Bahndamm" liegt innerhalb des im Flächennutzungsplan definierten „Teilgeltungsbereichs 2".

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) im verbindlichen Bebauungsplan wird die vorbereitende Darstellung als Wohnbaufläche nunmehr konkretisiert. Die planerischen Festsetzungen bewegen sich damit strikt innerhalb der durch die 42. Änderung des Flächennutzungsplans vorgegebenen Entwicklungsgrenzen. Das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist somit vollumfänglich gewahrt.

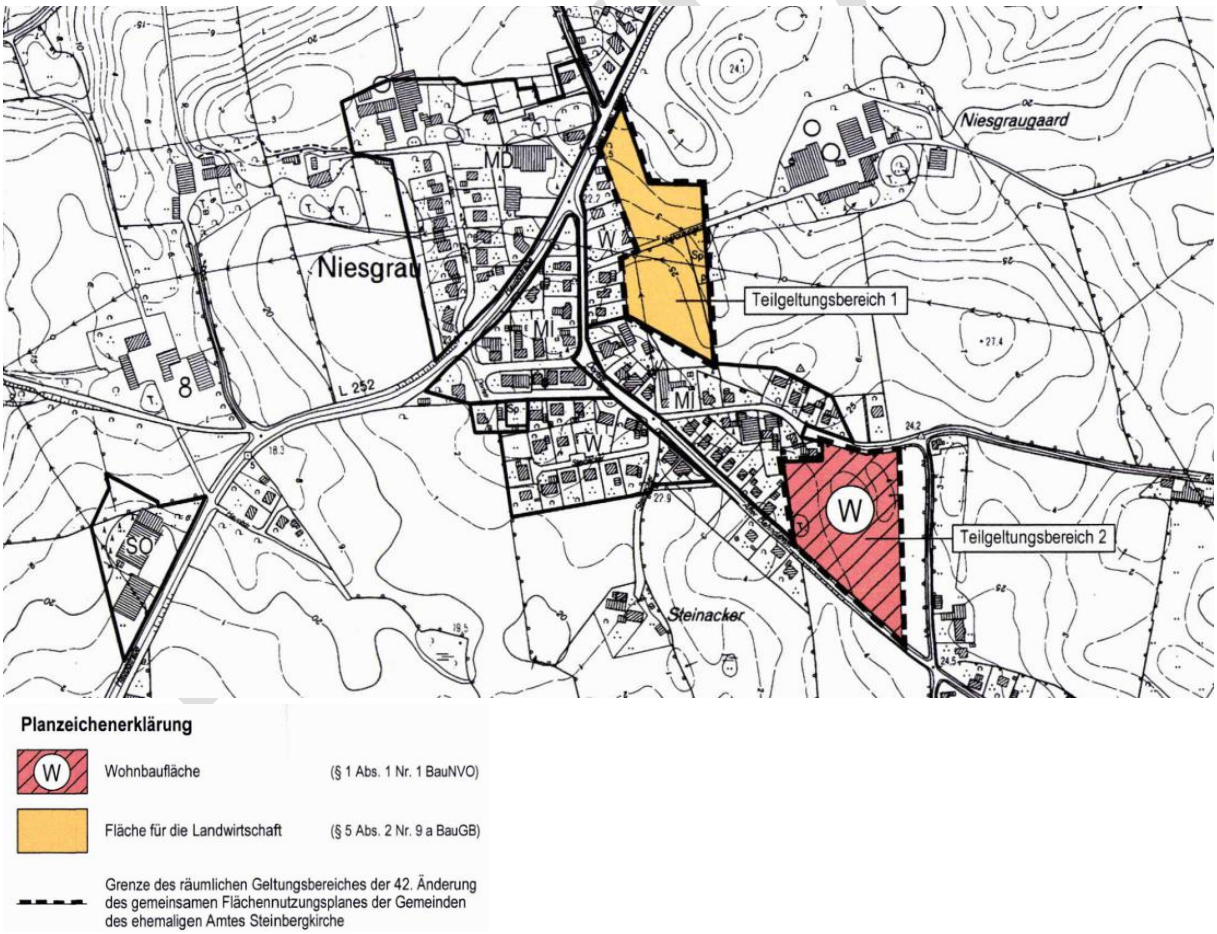


Abbildung 6: Ausschnitt 42. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Gemeinden des ehemaligen Amtes Steinbergkirche. Quelle: Gemeinde Niesgrau. 2014.

6.2 Bebauungsplan

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

6.3 Innenbereichs- und Ergänzungssatzung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 9 grenzt an eine bestehende Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils aus dem Jahre 1999.

Unmittelbar nördlich des Plangebiets des Bebauungsplans weist die Innenbereichssatzung ein Baugrundstück aus. Dieses Baurecht wurde bisweilen nicht umgesetzt und besteht weiterhin (vgl. Kapitel 5.1, Potentialfläche 5). In diesem Zuge wurde auch ein Anpflanzgebot zur Anpflanzung eines Knicks zwecks Abgrenzung des Grundstücks zur freien Landschaft festgesetzt.

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) hatte im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 darauf hingewiesen, dass direkt nördlich angrenzend an das geplante Baufeld eine Innenbereichssatzung nach § 34 BauGB aus dem Jahr 1999 existiert, welche die Anpflanzung eines Ausgleichsknicks vorsieht. Diese Festsetzung wurde in der Realität jedoch nie umgesetzt.

Die Gemeinde Niesgrau hat hierzu dargelegt, dass das damalige Anpflanzgebot ausschließlich den Zweck verfolgte, die potenziell zu bebauende Fläche visuell und ökologisch vom freien Landschaftsraum abzugrenzen. Da das Satzungsgrundstück im Süden und Osten durch die nun vorliegende Planung des Bebauungsplans Nr. 9 künftig vollständig von Wohnbebauung umschlossen sein wird und nicht mehr an den Außenbereich angrenzt, ist der ursprüngliche planerische Gedanke einer landschaftlichen Eingrünung an dieser Stelle obsolet geworden. Ein Knick inmitten einer geschlossenen Wohnbebauung würde der im Jahr 1999 definierten landschaftspflegerischen Funktion widersprechen.

Nach eingehender Prüfung und fachlicher Abstimmung hat die UNB diesen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ausführungen der Gemeinde vollumfänglich zugestimmt. Die UNB bestätigte offiziell, dass das Erfordernis der Eingrünung an dieser Stelle aufgrund der veränderten Sachlage nicht mehr notwendig ist und die ursprüngliche Forderung zur Errichtung des Knicks fallen gelassen wird. Eine Übertragung der Ausgleichsverpflichtung an eine andere Stelle ist somit hinfällig. Vor dem Hintergrund dieser Einigung und zur Vermeidung künftiger rechtlicher Unklarheiten wird die Gemeinde Niesgrau der behördlichen Empfehlung folgen und die bestehende Innenbereichssatzung aus dem Jahr 1999 im Zuge eines separaten Änderungsverfahrens redaktionell an die neue städtebauliche Situation anpassen. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden für das neue Plangebiet im Rahmen des aktuellen Umweltberichts vollumfänglich neu bilanziert und über die aktuellen grünordnerischen Festsetzungen realisiert.

ENTWURF



Abbildung 7: Ausschnitt Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Quelle: Gemeinde Niesgrau. 1999.

ENTWURF

6.4 Landschaftsplan

Die Gemeinde Niesgrau verfügt über einen Landschaftsplan aus dem Jahre 2002.

Der Landschaftsplan (Entwicklung) stellt das Plangebiet bereits als Entwicklungsfläche für Wohnbebauung dar.



Abbildung 8: Ausschnitt Landschaftsplan (Entwicklung) der Gemeinde Niesgrau. Quelle: Gemeinde Niesgrau. 2002.

ENTWURF

7. Städtebauliches Konzept und Standortwahl

Die Gemeinde Niesgrau verzeichnet eine anhaltende und konkrete Nachfrage nach Baugrundstücken für wohnbauliche Zwecke. Als klassische ländliche Gemeinde mit ausgeprägt dörflichen Strukturen ist es das primäre Ziel der kommunalen Entwicklung, behutsam und bedarfsgerecht zu wachsen, ohne den dörflichen Charakter des Raumes zu gefährden. Das vorliegende städtebauliche Konzept bietet die Möglichkeit, den räumlich leicht abgesetzten Ortsteil „Stausmark" funktional und visuell enger an den Ortskern von Niesgrau anzubinden. Das Plangebiet erweist sich hierbei als ideale Entwicklungsfläche, um die historisch entstandene, bandartige und zersplitterte Siedlungsstruktur in diesem Bereich zu linearisieren und städtebaulich zu festigen. Das gewählte Areal erfüllt somit alle Kriterien für eine nachhaltige, nachfrageorientierte Eigenentwicklung der Gemeinde.

Die städtebauliche Entscheidung, das Plangebiet „Alter Bahndamm" zu entwickeln, fußt unmittelbar auf den detaillierten Ergebnissen der gemeindlichen Wohnraumflächenanalyse aus dem Jahr 2013. In dieser gutachterlichen Untersuchung im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes wurde das Areal als Fläche „W 3b (Niesgrau / nördlich Alter Bahndamm)" erfasst und bewertet. Der Steckbrief bescheinigt der Fläche bereits damals eine hervorragende Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur, da sie direkt an die bestehende Bebauung des Alten Bahndamms anschließt und eine ebene Topographie mit wenig Geländebewegung aufweist. Als damalige Nutzung wurde eine intensive Bewirtschaftung als Acker festgehalten, wobei das städtebauliche Grundpotenzial auf ca. 12 bis 14 Grundstücke beziffert wurde. Nach umfassender Abwägung kam die Analyse im Jahr 2013 zu dem Fazit, dass die Entwicklung dieser Potenzialfläche die sinnvollste Option darstellt, da dieser Bereich im Vergleich zu den alternativen Suchräumen die günstigsten Voraussetzungen aufwies. Da für die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Gegenzug eine in absehbarer Zeit nicht realisierbare Wohnbaufläche am östlichen Ortsrand gestrichen und wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wurde, konnte das landesplanerische Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vollumfänglich gewahrt und die Fläche folglich im Jahr 2014 im Zuge der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes offiziell als Wohnbaufläche dargestellt werden (vgl. Kapitel 6.1).

Hinsichtlich der im Rahmen der Wohnraumflächenanalyse 2013 empfohlenen Freihaltung einer Grünzäsur im Übergangsbereich zwischen den Ortsteilen Niesgrau und Stausmark hat die Gemeinde im Zuge der detaillierten Entwurfsplanung eine fachspezifische Feinsteuerung vorgenommen. Im Ergebnis dieser vertiefenden Prüfungen wird die ursprüngliche Ausdehnung der Grünzäsur nach Osten hin moderat reduziert, im planerischen Grundsatz jedoch weiterhin wirksam aufrechterhalten. Diese planerische Anpassung ist das zwingende Resultat unvorhersehbarer, bodentechnischer und erschließungstechnischer Restriktionen im Plangebiet. Im Zuge der Baugrunduntersuchungen wurde im nordöstlichen Bereich des Areals eine mächtige Torflinse im Untergrund lokalisiert. Dieser organische, nicht tragfähige Bodenhorizont schließt eine konventionelle Wohnbebauung sowie eine wirtschaftliche Fundamentierung in diesem Teilsegment faktisch aus. Um den mit der Bodensanierung verbundenen, erheblichen finanziellen Mehraufwand zu kompensieren und die städtebauliche Gesamtmaßnahme für die Gemeinde überhaupt wirtschaftlich tragfähig zu halten, musste die überbaubare Grundstücksfläche räumlich in Richtung Osten verschoben und dort neu generiert werden. Darüber hinaus dient diese Flächenverschiebung dem städtebaulichen Ziel, homogene, annähernd gleiche und bedarfsgerechte Grundstücksgrößen innerhalb des gesamten Gebiets zu gewährleisten, was bei einer starren Beibehaltung der historischen Zäsurränder aufgrund der blockierten Torflinsenfläche unmöglich gewesen wäre. Die verbleibende, im Entwurf festgesetzte Grünzäsur (Flächen M1, M2 sowie die Regenrückhaltebecken) ist dimensionell weiterhin vollumfänglich ausreichend, um die visuelle Trenn- und Pufferfunktion zwischen den Siedlungskörpern dauerhaft zu sichern.

ENTWURF

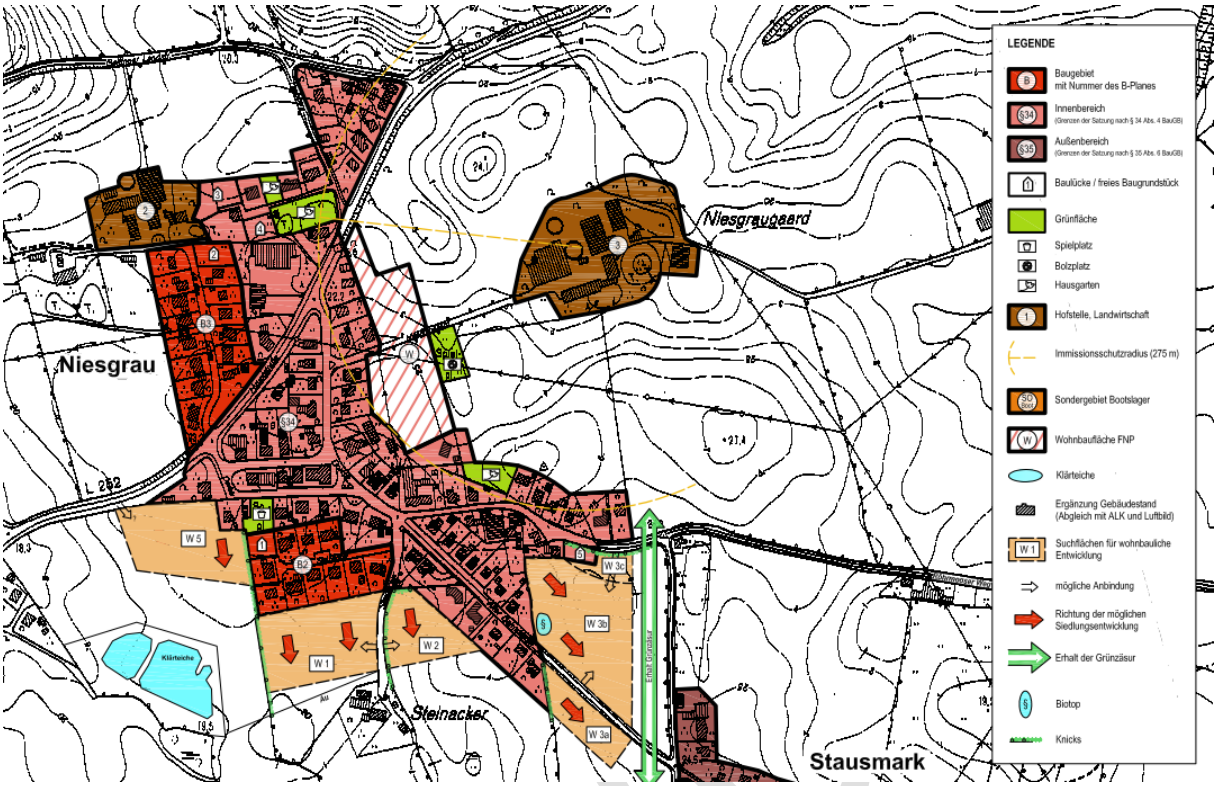


Abbildung 9: Potenzialflächenanalyse für die Wohnbebauung inkl. der Eignungsfläche W 3b. Quelle: Gemeinde Niesgrau. 2013.

Die Flächenauswahl basiert somit auf einer logischen Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungskörpers. Das Plangebiet in südöstlicher Ortslage ist durch die umliegenden, etablierten Gebäudestrukturen entlang der Straßen „Alter Bahndamm 1–14“, „Röhrmooser Weg 1–17“ sowie „Stausmark 1–1a“ bereits dreiseitig maßgeblich baulich vorgeprägt. Lage und Umfang der Neuausweisung fügen sich harmonisch in diese bestehende Kulisse ein und stellen eine räumlich wie funktional sinnvolle Zuordnung dar.

Inhaltlich wird im Allgemeinen Wohngebiet die Errichtung von insgesamt 17 Grundstücken angestrebt. Um den dörflichen Charakter und das homogene Ortsbild zu wahren, wird das Maß der baulichen Nutzung durchgängig auf I Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt. Die städtebauliche Bemessung der zu erwartenden Wohnnutzung leitet sich im Detail aus einer differenzierten Betrachtung der geplanten Parzellenstruktur ab. Der Entwurf sieht 14 Baugrundstücke vor, die für eine konventionelle Einzelhaus- bzw. Einzel- und Doppelhausbebauung zur Verfügung stehen. Für den ländlichen Raum ist hierbei erfahrungsgemäß ein Faktor von 1,2 Wohneinheiten je Baugrundstück anzusetzen, da ein Großteil der Flächen mit klassischen Einfamilienhäusern bebaut wird, während statistisch etwa jedes fünfte Grundstück das Baurecht zur Errichtung von zwei Wohneinheiten (z. B. durch eine Einliegerwohnung oder Doppelhaushälfte) ausschöpft. Dies führt rechnerisch zu einem Aufkommen von rund 17 Wohneinheiten. Auf drei weiteren Grundstücken wird hingegen lediglich eine offene Bauweise festgesetzt, um gezielt auch den Bau kleinteiligerer Wohnformen, wie etwa Reihenhäuser oder Hausgruppen, zu ermöglichen und auf diese Weise flexibel auf den realen Bedarf von Ein- bis Zwei-Personenhaushalten zu reagieren. Auf diesen drei Grundstücken ist von etwa 3 bis 4 Wohneinheiten je Parzelle auszugehen, was insgesamt ein zusätzliches Volumen von bis zu 12 Wohneinheiten für dieses Segment ergibt.

Die verkehrliche Anbindung des neuen Wohngebiets erfolgt zentral über eine neu zu errichtende Planstraße, die im Süden an die bestehende Straße „Alter Bahndamm" anschließt. Um einen sicheren Begegnungsverkehr sowie die reibungslose Andienung durch Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge zu garantieren, mündet die interne Erschließungsstraße im Norden in einer großzügig dimensionierten Wendeanlage (Wendehammer).

Das städtebauliche Konzept integriert die naturräumlichen Gegebenheiten des Standorts und entwickelt diese aktiv weiter. Die festgesetzten Flächen M1 und M2 im Norden und Osten des Geltungsbereichs werden zudem als ökologische Ausgleichsflächen entwickelt. Hier entstehen eine artenreiche Streuobstwiese sowie eine Blühwiese, die neben ihrer Kompensationsfunktion auch zum Erhalt der Grünzäsur beitragen. Das im westlichen Teil des Plangebiets gelegene Kleingewässer wird erhalten. Die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers wird vollständig über ein neu zu errichtendes System gelöst. Hierzu wird im topografisch tiefsten Bereich im Nordosten des Plangebiets ein großzügiges Regenrückhaltebecken (RRB) angeordnet, welches das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen sammelt, drosselt und kontrolliert ableitet. Ein zweites, kleineres Regenrückhaltebecken (RRB) im äußersten Süden sichert zudem die Entwässerung des dortigen Teilbereichs.



Abbildung 10: Geplante Grundstücksaufteilung (unverbindlich). Quelle: HN Stadtplanung GmbH & Co. KG. 2026.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet beinhaltet eine Fläche von ca. **22.116 m²**.

Allgemeine Wohngebiete:	ca. 12.870 m²
Verkehrsflächen:	ca. 1.948 m²
Flächen für die Abwasserbeseitigung:	ca. 2.235 m²
Grünflächen (davon Maßnahmenflächen):	ca. 4.755 m² (ca. 2.118 m²)
Wasserflächen:	ca. 308 m²

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Alter Bahndamm" dient der Schaffung von Baurecht für Wohngebäude zu Dauerwohnzwecken. Dementsprechend werden die überbaubaren Flächen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

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

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

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

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 Abs 1 BauNVO)

Die Grundflächenanzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Für den Bereich der konventionellen Einzelhaus- bzw. Einzel- und Doppelhausbebauung wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete definierten Orientierungswert für Obergrenze. Diese Festsetzung ist städtebaulich sinnvoll, um den zukünftigen Bauherren im ländlichen Raum eine ausreichende Flexibilität bei der Platzierung von Hauptgebäuden, großzügigen Terrassenanlagen und individuellen Grundrissen zu gewähren. Insbesondere bei der Errichtung von Doppelhaushälften auf geteilten Grundstücken sichert die GRZ von 0,4, dass trotz der kompakteren Parzellierung eine zeitgemäße Wohnflächengröße realisiert werden kann.

Für den Teilbereich WA 4, für den lediglich die offene Bauweise und somit kleinteiligere, flächensparende Wohnformen wie Reihenhäuser oder Hausgruppen vorgesehen sind, wird eine restriktivere GRZ von 0,3 festgesetzt. Diese reduzierte Grundflächenzahl ist ein gezieltes Instrument

ENTWURF

der städtebaulichen Steuerung für dieses spezifische Segment. Da Reihenhäuser und Hausgruppen durch ihre aneinandergereihte Bauweise von Natur aus sehr kompakt und flächensparend konzipiert sind, wird durch die Begrenzung auf eine GRZ von 0,3 sichergestellt, dass die zugehörigen Grundstücke, welche entsprechend großzügig bemessen sind, nicht übermäßig mit Baukörpern verdichtet werden. Auf diese Weise verbleibt trotz der dichteren Wohnform ein substanzieller Anteil an unversiegelten Freiflächen und privaten Gärten auf den Parzellen.

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

Zahl zulässiger Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Um die städtebauliche Struktur des Plangebiets nachhaltig zu sichern und eine homogene, durch Einzel- und Doppelhäuser geprägte Wohnbebauung zu gewährleisten, wird das Maß der baulichen Nutzung bezüglich der Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss (I) beschränkt. Diese Begrenzung ist hinreichend, um den angestrebten lockeren Siedlungscharakter zu wahren und eine visuelle Überfrachtung des Ortsbildes durch mehrgeschossige Baukörper zu verhindern.

Zur Gewährleistung der erforderlichen Flexibilität bei der Grundrissgestaltung und zur Förderung einer effizienten Flächenausnutzung bleibt die Möglichkeit des Ausbaus von Dach- oder Kellerräumen zu Wohnzwecken unbenommen. Voraussetzung hierfür ist, dass diese Räumlichkeiten die Kriterien eines Nicht-Vollgeschosses im Sinne des § 2 Abs. 7 LBO SH erfüllen und den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht widersprechen.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Als weiteres Element zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wird die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen auf 8,00 m als Höchstgrenze festgesetzt. Diese Höhenbegrenzung ist unmittelbar mit der Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss verknüpft. Sie stellt sicher, dass die Baukörper eine städtebaulich verträgliche Vertikalausdehnung nicht überschreiten und fügt sich in die angestrebte Struktur einer ein- bis eineinhalbgeschossigen Einzel- und Doppelhausbebauung ein. Der festgesetzte Rahmen von 8,00 m ist gestalterisch so bemessen, dass er die Errichtung marktüblicher Einfamilien- und Doppelhäuser mit klassisch geneigten ermöglicht und gleichzeitig ausreichend Spielraum für einen zeitgemäßen Ausbau des Dachraums als Nicht-Vollgeschoss lässt.

Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Um ein harmonisches und gestalterisch ausgewogenes Straßen- und Ortsbild innerhalb des Plangebiets zu gewährleisten, wird die zulässige Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF) auf **maximal 0,50 m über der mittleren Gradientenhöhe** des jeweils zugeordneten Straßenabschnitts begrenzt. Diese Festsetzung verhindert eine städtebaulich unerwünschte, ungleichmäßige Höhenentwicklung der Gebäude zueinander. Gleichzeitig wird dadurch sichergestellt, dass die natürliche Topografie des Geländes im Wesentlichen gewahrt bleibt und massive, das Landschaftsbild störende Aufschüttungen auf den privaten Grundstücken unterbleiben. Der gewählte Spielraum von 0,50 m ist bautechnisch hinreichend, um einen wirksamen Spritzwasser- und Feuchtigkeitsschutz im Sockelbereich der Gebäude zu realisieren.

ENTWURF

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

Die Regelung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen dient als aktives Steuerungselement der städtebaulichen Entwicklung, um den spezifischen Charakter des Plangebiets als lockeres Wohnquartier nachhaltig zu wahren. Mit dieser Festsetzung wird das für die Teilbereiche WA 1, WA 2 und WA 3 verfolgte vorrangige städtebauliche Entwicklungsziel – die Errichtung einer homogenen Einzel- und Doppelhausbebauung – rechtlich abgesichert und einer städtebaulich unerwünschten, zu dichten Wohnnutzung wirksam vorgebeugt. Diese Begrenzung sichert einerseits den Typus des klassischen Einfamilien- oder Doppelhauses und bietet den Eigentümern andererseits die Flexibilität, das Gebäude durch die Einrichtung einer Einliegerwohnung (z. B. für Mehrgenerationenwohnen) flexibel zu nutzen.

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

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

Zur Steuerung der städtebaulichen Dichte und zur Sicherung des angestrebten Gebietscharakters wird für das gesamte Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Um das primäre städtebauliche Entwicklungsziel einer aufgelockerten, familienfreundlichen Wohnstruktur verbindlich zu konkretisieren, wird die Zulässigkeit von Hausformen innerhalb des Geltungsbereichs differenziert gesteuert und für die Teilbereiche WA 1, WA 2 und WA 3 auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Die Zulässigkeit zur Entstehung von großvolumigeren Hausgruppen (Reihenhäusern) wird somit lediglich innerhalb des Teilgebiets WA 4 zugelassen.

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

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

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

Zu den äußeren Grenzen der festgesetzten Wohnbauflächen wird ein Mindestabstand von 3,00 m eingehalten.

ENTWURF

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

Anpflanzen von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur ökologischen Aufwertung und zur gestalterischen Durchgrünung des neuen Wohnquartiers wird das Anpflanzen von Einzelbäumen an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten verbindlich vorgeschrieben. Diese Maßnahme dient der optischen Gliederung des Straßen- und Ortsbildes sowie der Verbesserung des lokalen Kleinklimas durch Schattenbildung und Verdunstung.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommt es zu unvermeidbaren Eingriffen in den Boden sowie in den Natur- und Landschaftshaushalt. Um diese Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebiets funktional auszugleichen und zu kompensieren, werden im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zwei konkrete Ausgleichs- und Entwicklungsmaßnahmen (M 1 und M 2) verbindlich festgesetzt.

Die mit der Kennzeichnung M 1 versehene Fläche wird als Ausgleichsfläche mit der Zweckbestimmung einer extensiv gepflegten Streuobstwiese entwickelt.

Die räumlich abgegrenzte Fläche M 2 wird zu einer artenreichen, extensiven Blühwiese entwickelt. Diese Maßnahme dient der gezielten Förderung der regionalen Biodiversität, insbesondere von Wildbienen, Schmetterlingen und anderen bestäubenden Insekten, deren Lebensräume in intensiv genutzten Agrarlandschaften zunehmend schwinden.

Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zur Deckung des Bedarfs an wohnungsnahen Freispiel- und Aufenthaltsflächen für Familien und Kinder wird im Nordosten des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Die Platzierung erfolgt bewusst in direkter Anbindung an den Fußweg sowie an die angrenzenden Kompensationsflächen (M1, M2), wodurch ein naturnaher und sicherer Spielraum entsteht.

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

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine neu zu schaffende öffentliche Verkehrsfläche, die im Süden an die bestehende Straße „Alter Bahndamm" anbindet. Die Haupterschließungsstraße wird mit einer großzügigen Breite von 7,00 m festgesetzt, um den Begegnungsfall Pkw/Pkw sowie die Abwicklung des Begegnungsverkehrs mit Versorgungs- und Rettungsfahrzeugen im Kreuzungsbereich schadlos zu gewährleisten. Der abzweigende Wohnweg eine funktionale Breite von 5,00 m auf. Diese Dimensionierungen orientieren sich an den Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) und garantieren ausreichend Verkehrsraum für alle Verkehrsteilnehmer.

Da die neue Erschließungsstraße ausschließlich dem Anliegerverkehr dient, wird ein Mischungsprinzip (Mischfläche) gewählt. Fußgänger, Radfahrer und der Kraftfahrzeugverkehr nutzen den Straßenraum gleichberechtigt auf einer gemeinsamen Ebene. Dies trägt zur Verkehrsberuhigung bei und erhöht die Verkehrssicherheit. Am Ende der Erschließungsstraße wird ein Wendehammer mit einem Durchmesser von 24,00 m festgesetzt. Dieser Radius ist so bemessen, dass dreiachsige

ENTWURF

Müllfahrzeuge der kommunalen Entsorgungsbetriebe sowie Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr problemlos wenden können, wodurch ein städtebaulich und sicherheitstechnisch unerwünschtes Rückwärtsfahren in den Straßenraum vermieden wird.

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

Regenwasserrückhaltebecken

Die Positionierung und Dimensionierung der festgesetzten Regenrückhaltebecken erfolgt auf Grundlage des im Rahmen der Planung ausgearbeiteten Entwässerungskonzepts.

Schmutzwasserpumpstation

Für die Anbindung des Schmutzwassers an die Kläranlage Niesgrau Nord soll eine Druckleitung verlegt werden, die an eine nordwestlich der Fläche vorhandene Druckleitung anschließt. Zu diesem Zwecke ist innerhalb des Plangebiets die Installation einer Schmutzwasserpumpstation erforderlich.

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

Die gewählten Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften tragen zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung sowie des Siedlungsbildes bei und entsprechen dem Gestaltungswillen der Gemeinde Niesgrau.

Dachform und Dachneigung

Für die Ausbildung der Dächer wird eine Dachneigung von 15° bis maximal 45° festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass besonders flach geneigte oder spitze Dächer entstehen, welche das Siedlungsbild durch Alleinstellung nachhaltig negativ beeinträchtigen kann. Mit der zulässigen Dachneigung möchte die Gemeinde das städtebauliche Erscheinungsbild wahren. Zudem bietet die Festsetzung hinreichend Spielraum für eine individuelle Gestaltung.

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

Dacheindeckungen

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

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

ENTWURF

Nebendachflächen dürfen gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes auch mit anderen Materialien

und Farben ausgestattet werden, um den künftigen Bauherren im Rahmen eines einheitlichen Erscheinungsbildes weitere Gestaltungsspielräume zu gestatten.

Sichtflächen und Fassaden

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

Solare Strahlungsenergie

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

Diese Festsetzung soll den Einsatz erneuerbarer Energien unterstützen.

Damit sich diese Anlagen möglichst störungsfrei in das Ortsbild einfügen, wird festgesetzt, dass diese in die Sichtflächen der Außenwände bzw. die Dacheindeckung zu integrieren oder auf die Sichtflächen der Gebäude oder der Dacheindeckung aufzusetzen sind. Die Oberflächen der Anlagen müssen parallel zur Dachfläche/Dacheindeckung bzw. zur Sichtfläche des Gebäudes liegen. Mit dieser Regelung sollen ausdrücklich „aufgeständerte Anlagen“ vermieden werden.

Nicht überbaute Grundstücksflächen

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

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

Zufahrten und Zuwegungen

Der Übergang von privaten zu öffentlichen Flächen ist mindestens in einer Tiefe von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie in gepflasterter Bauweise herzustellen. Dies dient der Schaffung eines einheitlichen Übergangs von privatem zu öffentlichem Raum.

Zusätzlich wird die zulässige Zufahrtsbreite limitiert, um den öffentlichen Raum zu entlasten.

Stellplätze

Zur Entlastung des öffentlichen Verkehrsraums wird zudem ein adäquater Stellplatzfaktor festgesetzt.

ENTWURF

Beleuchtung

Zum Schutz wildlebender Tiere vor nachteiligen Auswirkungen von Lichtimmissionen sind im gesamten Plangebiet ausschließlich Außenleuchten mit warmweißem Licht bis max. 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen und ausschließlich mit bodenwärts abstrahlender Ausrichtung zu verwenden.

Hinweis

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

9. Erschließung

9.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine neu zu schaffende öffentliche Verkehrsfläche, die im Süden an die bestehende Straße „Alter Bahndamm“ anbindet. Die Haupterschließungsstraße wird mit einer großzügigen Breite von 7,00 m festgesetzt, um den Begegnungsfall Pkw/Pkw sowie die Abwicklung des Begegnungsverkehrs mit Versorgungs- und Rettungsfahrzeugen im Kreuzungsbereich schadlos zu gewährleisten. Der abzweigende Wohnweg eine funktionale Breite von 5,00 m auf. Diese Dimensionierungen orientieren sich an den Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) und garantieren ausreichend Verkehrsraum für alle Verkehrsteilnehmer.

Da die neue Erschließungsstraße ausschließlich dem Anliegerverkehr dient, wird ein Mischungsprinzip (Mischfläche) gewählt. Fußgänger, Radfahrer und der Kraftfahrzeugverkehr nutzen den Straßenraum gleichberechtigt auf einer gemeinsamen Ebene. Dies trägt zur Verkehrsberuhigung bei und erhöht die Verkehrssicherheit. Am Ende der Erschließungsstraße wird ein Wendehammer mit einem Durchmesser von 24,00 m festgesetzt. Dieser Radius ist so bemessen, dass dreiachsige Müllfahrzeuge der kommunalen Entsorgungsbetriebe sowie Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr problemlos wenden können, wodurch ein städtebaulich und sicherheitstechnisch unerwünschtes Rückwärtsfahren in den Straßenraum vermieden wird.

9.2 Ver- und Entsorgung

Elektrische Energie

Das Plangebiet wird durch die Schleswig-Holstein Netz AG in hinreichendem Umfang mit elektrischer Energie versorgt werden.

Regenwasser

Gemäß der wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1 sind bei Neuplanungen insbesondere die Aspekte der Versickerung und Verdunstung verstärkt zu berücksichtigen. Zu diesem Zwecke wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine entsprechende Mengenbewirtschaftung durchgeführt.

ENTWURF

Das Regenwasserkonzept liegt den Unterlagen als Anlage bei (Holt & Nicolaisen GmbH & Co. KG, 2026)

Abfallbeseitigung

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

Um eine flächendeckende, haushaltsnahe Entsorgung zu gewährleisten, ist vorgesehen, dass das Müllfahrzeug auch den schmaleren, untergeordneten Wohnweg des Quartiers direkt befährt. Da dieser Wohnweg aufgrund seiner städtebaulich gewünschten, flächenschonenden Querschnitte keine eigenständige Wendeanlage aufweist, wird zur Vermeidung von gefährlichen Rückwärtsrangiervorgängen eine Einbahnstraßen- bzw. Schleifenregelung vorgesehen.

Das Entsorgungsfahrzeug durchfährt den Wohnweg in einer Richtung und nutzt im Anschluss – unter Inanspruchnahme von Sonderrechten – den direkt angrenzenden, baulich dafür unterhaltenen Fußweg als Durchfahrt, um im Süden wieder schadlos auf die Straße „Alter Bahndamm“ auszuleiten. Die betroffenen Fußwegeflächen werden bautechnisch so dimensioniert und frostsicher befestigt (Unterbaueignung für Schwerlastverkehr), dass sie den Achslasten von Abfallsammelfahrzeugen standhalten.

Wasserversorgung

Die Bauflächen werden an das örtliche Trinkwassernetz angeschlossen.

Abwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende häusliche Schmutzwasser wird im Trennsystem gesammelt. Die Ableitung erfolgt im Freigefälle über neue Kunststoffleitungen (voraussichtlich DN 200), die unterhalb der neuen Erschließungsstraße verlegt werden und der natürlichen Geländeneigung folgen.

Über eine neue Pumpstation und eine anzubindende Schmutzwasserdruckleitung nordwestlich der Fläche wird das Abwasser zur Kläranlage Niesgrau Nord weitergeleitet. Zur Aufnahme der zusätzlichen Abwassermengen wird die Kläranlage ertüchtigt. Die erforderliche Abstimmung hierzu hat zwischen dem Amt Geltinger Bucht und dem Kreis Schleswig-Flensburg bereits stattgefunden. Die Erschließung ist somit gesichert.

ENTWURF

10. Auswirkungen der Planung

10.1 Immissionsschutz

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

Ein immissionsschutzrechtlich relevantes Konfliktpotential ist nicht ersichtlich.

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

10.2 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich nachweislich außerhalb eines amtlich registrierten archäologischen Interessengebietes. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB forderte das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein (ALSH) dennoch die Durchführung einer archäologischen Voruntersuchung vor Beginn der Erschließungsarbeiten.

Die Gemeinde Niesgrau konnte diese Forderung aus städtebaulicher und verfahrensrechtlicher Sicht nicht nachvollziehen und hat hierzu folgende Sachverhalte in die Abwägung eingebracht:

Die wohnbauliche Entwicklung des Plangebiets wurde von der Gemeinde bereits im Jahr 2014 im Zuge der 42. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet. Im damaligen Planverfahren wurde das ALSH vollumfänglich beteiligt. In seiner amtlichen Stellungnahme teilte das Amt seinerzeit verbindlich mit, dass zum damaligen Zeitpunkt keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der Planung festzustellen seien und daher keine Bedenken gegen das Vorhaben erhoben werden.

Da sich die Abgrenzung des Plangebiets sowie die geplante Nutzung seit 2014 nicht verändert haben und weiterhin keine Eintragungen im Denkmalbuch für diesen Bereich vorliegen, ging die Gemeinde von einer Fortgeltung dieser behördlichen Einschätzung aus.

Nach erfolgter interbehördlicher Abstimmung und Erörterung dieser Argumente folgte das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein der Auffassung der Gemeinde. Das ALSH teilte mit, dass das Risiko der Betroffenheit eines archäologischen Denkmals in diesem spezifischen Fall im Wege der kommunalen Abwägung als gering eingestuft werden kann. Auf die Durchführung einer bauvorbereitenden archäologischen Voruntersuchung wird daher einvernehmlich verzichtet.

Es erfolgt darüber hinaus der allgemeine Hinweis auf § 15 DSchG.

ENTWURF

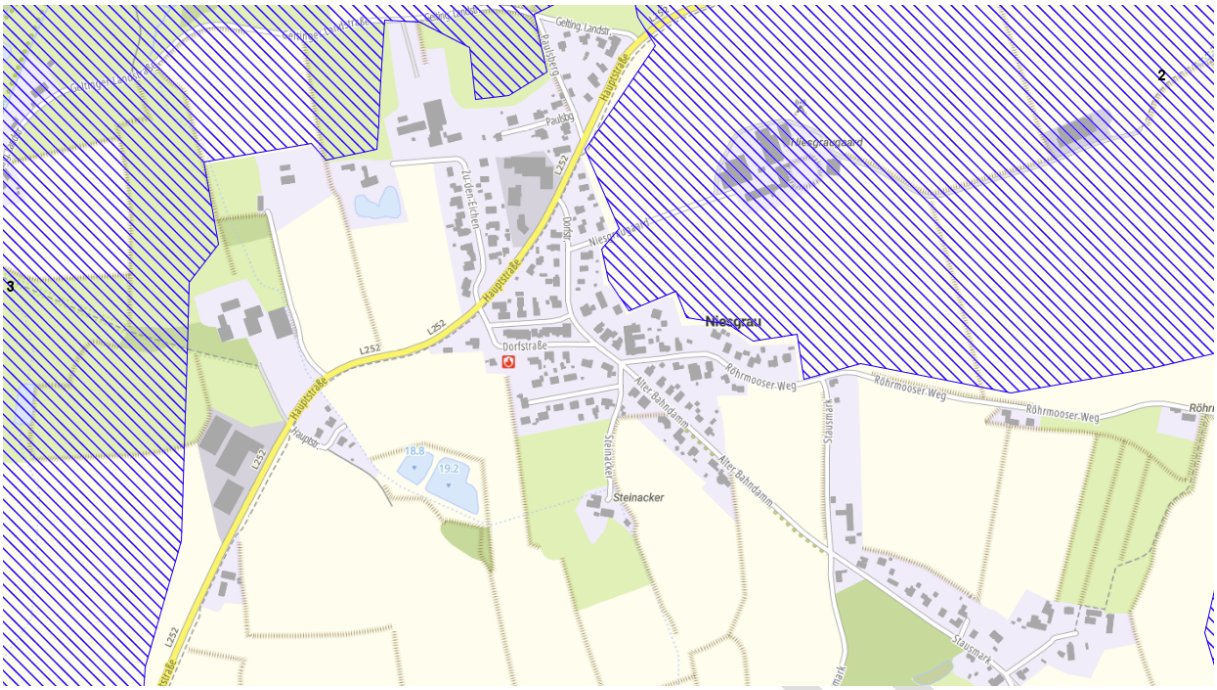


Abbildung 11: Lage Archäologischer Interessensgebiete (blau schraffiert). Quelle: Digitaler Atlas Nord. Stand 17.09.2026.

10.3 Brandschutz

Die Gemeinde Niesgrau verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete freiwillige Feuerwehr.

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

11. Umweltprüfung

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

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Planbegründung.

ENTWURF

Teil II: Umweltprüfung

1. Einleitung

Gemäß § 2a BauGB sind beim Aufstellungsverfahren von Bebauungsplänen in der Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind dann in einem Umweltbericht darzulegen. Der vorliegende Umweltbericht übernimmt diese Aufgabe und bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Alter Bahndamm“ in der Gemeinde Niesgrau im Kreis Schleswig-Flensburg.

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

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans und Darstellung des Plangebietes

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alter Bahndamm“ erfolgt auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Niesgrau vom 08.04.2024. Gegenstand der Umweltprüfung ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alter Bahndamm“, mit dem der örtliche Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde Niesgrau gedeckt werden soll.

Der gemeindliche Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbauflächen dar und das Entwicklungsgebot wird damit durch die vorgelegte Planung hinreichend gewahrt, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist.

Lage und Bedarf an Grund und Boden

Das ca. 2,2 ha umfassende Plangebiet befindet sich im Ortsteil Niesgrau auf dem Flurstück 164, Flur 4, Gemeinde und Gemarkung Niesgrau, östlich der bestehenden Bebauung, nördlich der Straße „Alter Bahndamm“ und südlich der Straße „Röhrmooser Weg“. Die genauen Plangebietsgrenzen können der folgenden Übersichtskarte entnommen werden.

ENTWURF



Abbildung 1: Luftbild samt Lage des Plangebietes. (Google Earth, Stand: 14.03.2025)

ENTWURF

Beschreibungen und Festsetzungen im Bebauungsplan

Das insgesamt rund 22.000 m² große Gebiet soll im westlichen Bereich auf einer Fläche von ca. 16.000 m² baulich genutzt werden. Am östlichen und nördlichen Randbereich bleibt die Fläche unbebaut und soll als Ausgleichsfläche für das Bauvorhabens entwickelt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung – definiert durch die Grundflächenzahl (GRZ) – wird für das Allgemeine Wohngebiet mit 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse soll auf ein Vollgeschoss begrenzt werden. Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Wohngebiet auf 8,00 m festgesetzt. Der Abstand zu den Knickstrukturen wird durch die geplanten Ausgleichsflächen grundsätzlich gewahrt.

Das Plangebiet wird durch die im Süden verlaufende Straße „Alter Bahndamm“ erschlossen und beinhaltet einen Wendehammer im nördlichen Teilbereich.

Regenwasserbewirtschaftung erfolgt gemäß den wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein. So sind bei Neuplanungen die Aspekte der Versickerung und Verdunstung verstärkt zu berücksichtigen. Zu diesem Zweck wurde eine Berechnung zur Mengenbewirtschaftung durchgeführt (Holt & Nicolaisen 2025).

Weitere Details sind dem Bebauungsplan (HN-Stadtplanung 2025) zu entnehmen.

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 § 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 eiens 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 wird 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 **BBodenSchG**, 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.

ENTWURF

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 Gemeinde Niesgrau im Randbereich des Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung befindet und ebenfalls im Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft liegt.

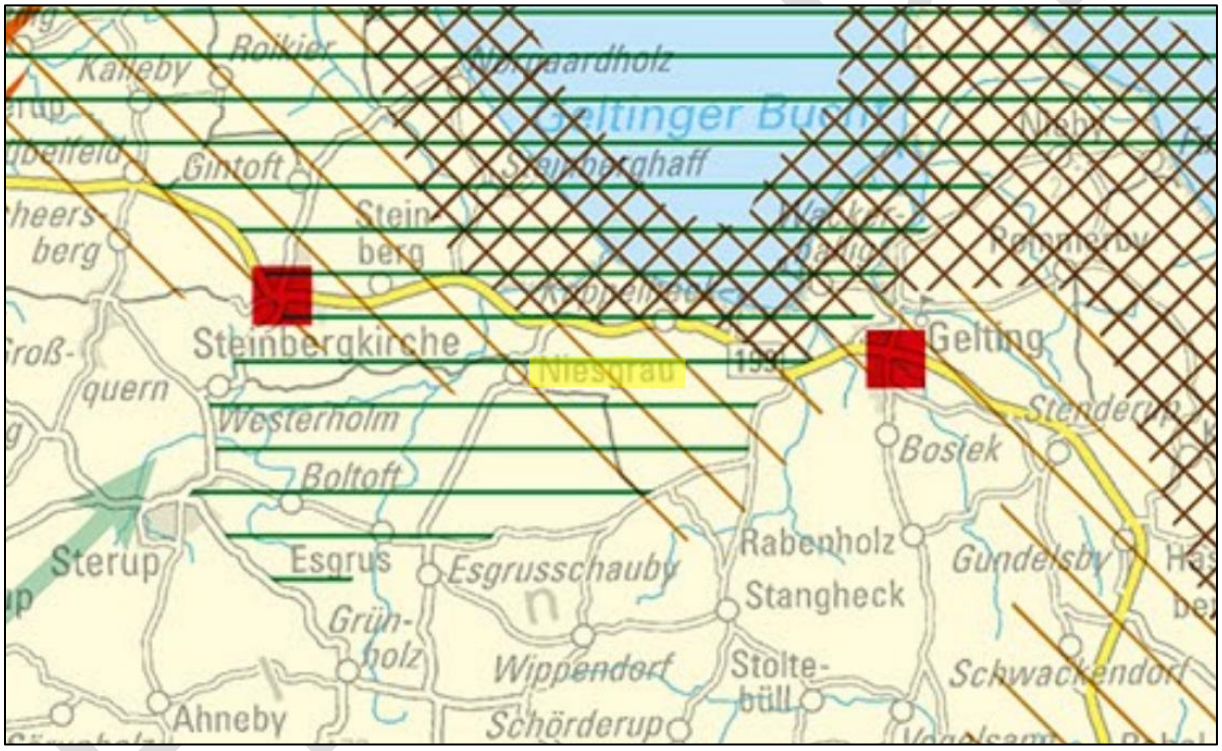


Abbildung 2: Darstellung des Plangebiets im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021 (Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport Schleswig-Holstein).

Gemeindliche Planungen

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Niesgrau aus dem Jahr 2014 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

1.2.3. Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb des landesweiten Biotopverbundsystems und außerhalb eines Naturschutz-, FFH-, Helcom-, Biosphären- oder Ramsargebietes.

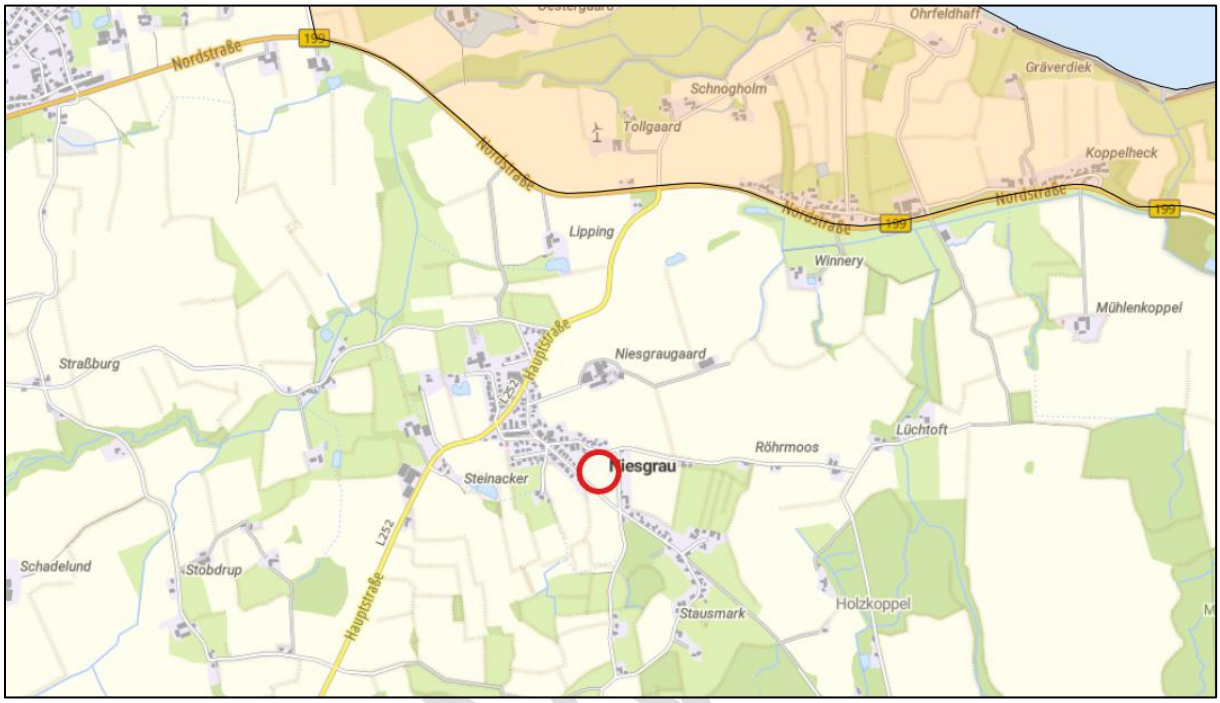


Abbildung 3: Lage des Plangebietes zum Landschaftsschutzgebiet „Flensburger Förde“. (Digitaler Atlas Nord 2025).

Auf Grund der Entfernung (ca. 1 km) zum Landschaftsschutzgebiet „Flensburger Förde“ wird eine relevante Beeinträchtigung ausgeschlossen.

ENTWURF

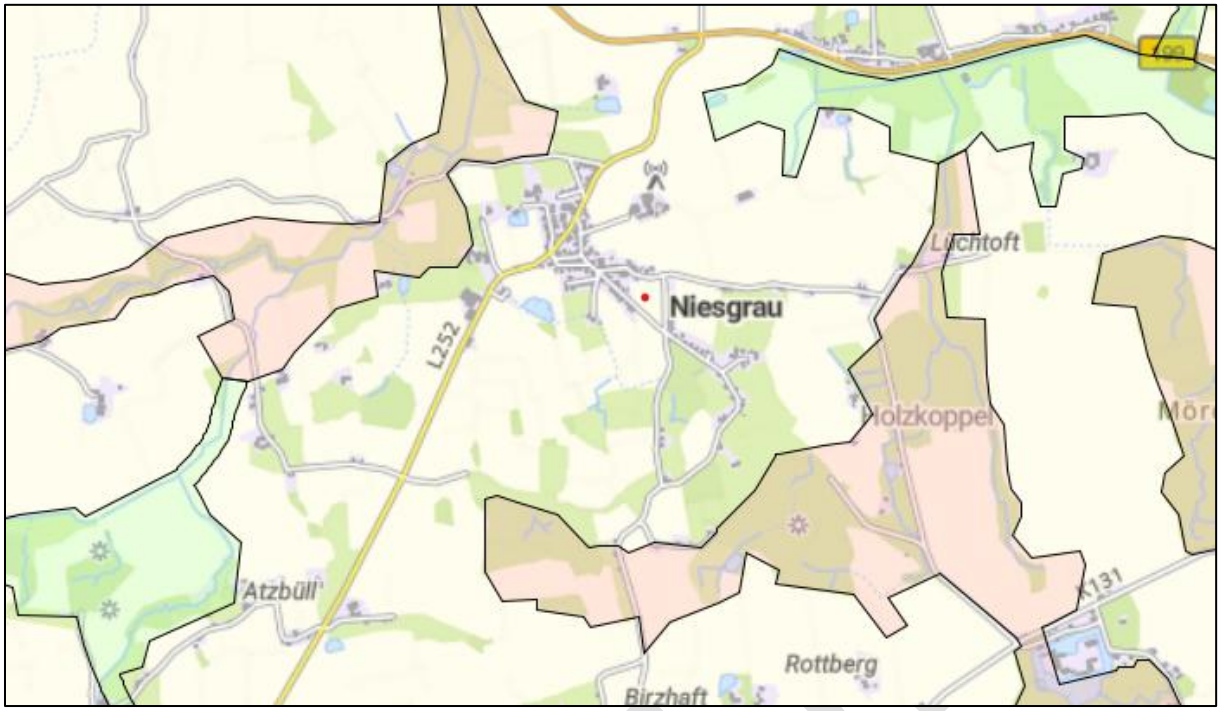


Abbildung 4: Lage des Plangebietes zum landesweiten Biotopverbundsystem. (Digitaler Atlas Nord 2025).

Auf Grund der Entfernung von mind. 1 km zum landesweiten Biotopverbundsystem wird eine relevante Beeinträchtigung von Biotopen ausgeschlossen.

Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG7 § 17 LNatSchG)

Im Plangebiet liegen keine ausgewiesenen Naturdenkmäler.

Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG/ § 21 LNatSchG)

ENTWURF



Abbildung 5: Lage des Plangebietes mit eingezeichneten gesetzlich geschützten Biotopen (in Gelb). (Biotopkartierung SH).

Entlang der Straße Röhrmooser Weg im Norden und der Straße Stausmark im Osten verlaufen Knicks (HWy), die als gesetzlich geschützte Biotope kartiert sind. Sowohl die Knickstrukturen im Norden als auch die im Osten werden durch großzügige Grünstreifen bzw. geplante Ausgleichsflächen von dem geplanten Bauvorhaben getrennt. Eine direkte Betroffenheit der Biotope ist durch das Planvorhaben somit gänzlich ausgeschlossen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Denkmalschutz

Das gesamte Plangebiet befindet sich nicht in einem „archäologischen Interessengebiet“. Mit archäologischen Denkmalen oder Funden ist somit voraussichtlich nicht zu rechnen.

Waldabstand

Nach § 24 LWaldG beträgt der Mindestabstand baulicher Vorhaben zum vorhandenen Wald 30 Meter (Waldabstand). Der nächstgelegene Wald ist ca. 80 Meter entfernt. Somit ist hier von keiner Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben auszugehen.

ENTWURF

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

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 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Da im Rahmen einer Umweltprüfung allein die Auswirkungen relevant sind, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, wird eine Analyse und Bewertung des Schutzgutes Mensch in Anlehnung an JESSEL & TOBIAS (2002) durchgeführt, die sich an folgenden Funktionen orientieren:

- Wohn- und Wohnumfeldeigenschaften
- Erholungseignung, Freizeiteignung und Wohlbefinden
- Gesundheit

<u>Wohn- und Wohnumfeldeigenschaften</u>

Die Gemeinde Niesgrau wird derzeit von rund 518 Einwohner*innen überwiegend zu Wohn- und Siedlungszwecken genutzt. Die Siedlungsbereiche verlaufen hauptsächlich entlang der Dorfstraße,

ENTWURF

der Hauptstraße, Zu den Eichen und dem Röhrmooser Weg. Die Wohn- und Wohnumfeldeigenschaften sind insgesamt als sehr ländlich geprägt zu beurteilen und lassen sich als naturnahe, ruhige und abgesehen von der landwirtschaftlichen Nutzung, als anthropogen weitgehend unbelastete Wohneigenschaften charakterisieren. Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgung werden weitgehend durch das Wohnzentrum Steinbergkirche oder Gelting abgedeckt.

Ebenso die Schulen und Kindergärten. Die Wohn- und Wohnumfeldeigenschaften des Ortes werden insgesamt als mäßig bewertet. Das Plangebiet selbst besitzt aufgrund der Nutzungsüberprägung und Nutzungsintensität keine Bedeutung die für die Wohn- und Wohnumfeldeigenschaften.

Erholungs- und Freizeiteignung

Die Erholungs- und Freizeiteignung ist auf Grund der Lage und den naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen gut. Folgerichtig weist der Landesentwicklungsplan das gesamte Gemeindegebiet als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung aus. Der Ostseeküstenradweg sowie weitere Fahrradrouten und lokale Wanderwege führen durch das Gemeindegebiet Niesgrau, wodurch dieses mit seinem Wegenetz als Erholungsgebiet für Radfahrer*innen und Fußgänger*innen eine größere Bedeutung aufweist.

Gesundheit und Wohlbefinden

Negative Einflüsse für die Gesundheit und das Wohlbefinden wie hohe Luftschadstoffe, Lärm, Gerüche oder Erschütterungen sind für das Gemeindegebiet Niesgrau nicht bekannt.

Die Gemeinde Niesgrau ist somit ebenso wie der engere Betrachtungsraum hinsichtlich des Teilparameters Gesundheit und Wohlbefinden als unbelastet einzustufen.

Zusammenfassend wird das Schutzgut für die gesamte Gemeinde mit einer geringen Vorbelastung und mit einer mittleren bis hohen Bedeutung und Wertigkeit eingestuft. Insgesamt ist das Plangebiet hinsichtlich des Schutzgutes von geringer Sensibilität und mit geringer Vorbelastung zu bewerten. Hinsichtlich der Erholungsfunktion kommt dem Vorhaben eine geringe Erheblichkeit zu, da das Bauvorhaben keine vorhandenen Strukturen der Erholungsfunktion einschränkt. Das Radwege- und Wanderwegenetz kann weiterhin uneingeschränkt genutzt werden. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind als nicht erheblich einzustufen und Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen werden diesbezüglich nicht erforderlich.

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotoptypen

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.

ENTWURF

Bestandsbeschreibung

Die Biotoptypenkartierung wurde am 6. März 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.

Tabelle 1: Biotoptypen innerhalb des überplanten Bereichs (Büro HN Stadtplanung 2025)

Biotoptyp	Kurzbeschreibung	Schutz
AAy-Intensivacker	Zum Begehungszeitpunkt Wintergetreide	-
AOb - Beerenstrauchplantage	Zum Begehungszeitpunkt Anzucht von Erdbeeren	-
HWy – Typischer Knick	Knick mit heimischen Gehölzen und Überhältern, in gutem Pflegezustand	§ 30 (2) Nr. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG (BiotopV (1) Nr.10)
HRy - Baumreihe aus heimischen Laubbäumen	Hier bestehend aus Stieleichen (*Quercus robur*) mit BHD 40-70 cm.	-
FSe - Stillgewässer	Kleines Stillgewässer mit leichtem Uferbewuchs durch Weiden und naturnaher Vegetation (extensiv gepflegt)	§ 30 (2) Nr. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG (BiotopV (1) Nr.10)

Die reale Vegetation im Geltungsbereich besteht hauptsächlich aus landwirtschaftlich intensiv genutztem Ackerland und ist artenarm ausgeprägt.

Bestandsbewertung

Im bislang landwirtschaftlich genutzten Vorhabengebiet kommt es durch die geplante Wohnbebauung zu Veränderungen der Standortverhältnisse. Die Errichtung der Gebäude und entsprechende Außenanlagen bedingt eine Versiegelung und den Verlust der Bodenfauna. Hier muss im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ein Ausgleich erbracht werden.

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.

2.3 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 Hügelland. Gemäß der Geologischen Übersichtskarte von Schleswig-Holstein 1:250000 handelt es sich um glazigene Ablagerungen,

ENTWURF

Geschiebelehm und -mergel, Schluff, tonig, sandig, kiesig. Die Übersichtsbodenkarte 1:25000 klassifiziert den Untersuchungsraum als Pseudogley-Parabraunerde. 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.

2.4 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.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein kleines Stillgewässer, welches durch den geplanten Bebauungsplan jedoch nicht verändert werden soll.

Bestandsbewertung

Durch die geplante Bebauung wird durch die Neuversiegelung der Fläche die Grundwasserneubildung verringert. Der Abfluss von Oberflächenwasser wird verstärkt, der Rückhalt von Niederschlagswasser verringert sich. Durch die bereits bestehende Vorbelastung durch die angrenzende Bebauung ist dennoch mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

2.5 Schutzgut Klima und Luft

Grundlagen

ENTWURF

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.

Bestandbeschreibung

Im ca. 30 km westlich liegenden Flensburg befindet sich die nächstgelegene Luftmessstation in der Dr. Todsen-Straße.

Nach den Veröffentlichungen der Luftmesswerte des Landesamtes für Umwelt Schleswig-Holstein liegt der Mittelwert für Stickstoffdioxid an dieser Messstation bei 24 µg/m³ und damit unter dem Grenzwert von 40 µg/m³ zum Schutz der menschlichen Gesundheit. Auch die Prüfung auf Einhaltung der Grenzwerte für Feinstaub (PM 10) ergab an dieser Messtation einen Wert von 16 µg/m³, der ebenfalls unter dem Grenzwert von 40 µg/m³ liegt. Grundsätzlich ist die Luftqualität in Schleswig-Holstein als gut zu bewerten.

Hinsichtlich der Klimaverhältnisse liegt das Vorhabengebiet innerhalb eines niederschlagsreichen Bereichs, wenngleich die Gemeinde Niesgrau im warmgemäßigten immerfreuchten 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 Wohngebäuden von einer mikroklimatischen Veränderung des Standortes auszugehen. Durch die auftretende Verschattung durch die Häuser 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.

2.6 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 geeigneten 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 Vorhabegebiet liegt in der Geographischen Region D 23 Schleswig-Holsteinisches Hügelland. Es befindet sich des Weiteren im Naturraum Angeln, am Küstenstreifen der Geltinger Bucht.

ENTWURF

Charakteristisch für diese Gebiet 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 Wohnbebauung geprägt.

Im Norden und Westen des Plangebiets liegt das Siedlungsgebiet der Gemeinde Niesgrau. Im Süden verläuft die Straße Alter Bahndamm, die in den Ortsteil Stausmark führt.

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 bestehende Bebauung um ein vorbelastetes Gebiet, welches keine besondere Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild innehat. Durch im Bebauungsplan festgesetzte Höhenbegrenzung der Häuser wird die geplante Wohnbebauung 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.

2.7 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 Mecklenburg-Vorpommerns (DSchG M-V) benennt als Kulturdenkmale unter anderem Baudenkmale, Denkmalbereiche, bewegliche Denkmale sowie Bodendenkmale. Gemäß § 6 DSchG M-V 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 Niesgrau befinden sich keine Baudenkmale. Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich ebenfalls keine Bodendenkmale, archäologischen Interessensgebiete oder Bodendenkmalverdachtsflächen.

Bestandsbewertung

Das Schutzgut Kulturgüter und kulturelles Erbe ist nicht erheblich durch das Vorhaben beeinträchtigt, da sich weder Bodendenkmale noch Bodendenkmalverdachtsflächen innerhalb des Planungsgebiets befinden. Es erfolgt der Hinweis auf § 11 Abs. 1 DSchG M-V, 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.

ENTWURF

2.8 Schutzgut Fläche

Das gesamte Gemeindegebiet ist- abgesehen von den Siedlungsbereichen – überwiegend der freien Landschaft zuzurechnen. Die Bereiche sind unbebaut und weitgehend unversiegelt. 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.

2.9 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. 7b 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 Versieglung 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 3.1 Prognose bei Durchführung der Planung). Die Beurteilung der Intensität der Wechselwirkungen soll aufbauend auf die Bewertung zu den einzelnen Schutzgütern erfolgen (vgl. dazu Kapitel 3.3 Prognose Wechselwirkungen).

ENTWURF

3. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf einer Flächengröße von ca. 2,2 ha eine Nutzungsänderung bauleitplanerisch vorbereitet. Dabei wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in eine Fläche für den Wohnungsbau 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.

3.2 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 (eigene Darstellung)

Wirkfaktor	Ort der Einwirkung	Größenordnung
Baubedingte, temporäre Wirkfaktoren		
Flächeninanspruchnahme durch Baubetrieb	Wohnbebauung	
Bodenverdichtung	Wohnbebauung	Plangebiet
Emissionen durch Baustellenbetrieb (Lärm, Staub, Abgase, erhöhter Bauverkehr)	Wohnbebauung	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	

ENTWURF

Erhöhte Verdunstungsraten	Bau- und Verkehrsflächen	
Knickrodung	Im Plangebiet	
Betriebsbedingte, dauerhafte Wirkfaktoren *(Nutzungsauswirkungen)*		
Schallemissionen durch Nutzung	Wohnbebauung und Fläche für Gemeinbedarf	Im Rahmen der Nutzung
Geruchs- oder Schadstoffbelastungen	Wohnbebauung und Fläche für Gemeinbedarf	Im Rahmen der Nutzung
Verbrauch von Wasser und Energie	Wohnbebauung und Fläche für Gemeinbedarf	Im Rahmen der Nutzung
Anfall von Abfall und Abwasser	Wohnbebauung und Fläche für Gemeinbedarf	Im Rahmen der Nutzung
Allgemeine Bewegungsunruhe	Wohnbebauung und Fläche für Gemeinbedarf	Im Rahmen der Nutzung
Emissionen durch Zunahme des Straßenverkehrs	Wohnbebauung 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).

3.2.1 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 Norden 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

ENTWURF

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 auf Grund der geringen Größe des Plangebietes gegenwärtig bau-, anlagen- und betriebsbedingt mit einer geringen Projektauswirkung auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung gerechnet.

3.2.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Baubedingt kommt es zu einem irreversiblen und nicht vermeidbaren Flächenverlust von Biotopstrukturen durch Überbauung. Direkt betroffen sind ist hierbei nur der Intensivacker (AAy), Die Knickstrukturen bleiben erhalten und haben durch die geplante Ausgleichsfläche einen großen Abstand zur Bebauung.

Bei dem Stillgewässer handelt es sich um gesetzlich geschützte Lebensräume mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Da hier jedoch kein direkter Eingriff vorgesehen ist und das Stillgewässer in seiner Ursprungsform erhalten bleibt, wird der Eingriff mit einer geringen Erheblichkeit bewertet.

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 angrenzende Wohnbebauung und die bestehenden Straßen wird jedoch von einer geringen betriebsbedingten und nicht erheblichen Auswirkung ausgegangen.

In der Gesamtbetrachtung ergibt sich für das Schutzgut eine geringe Eingriffserheblichkeit auf Grund des vorherrschenden Biotoptyps Intensivacker.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut werden unter der Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen und bei Umsetzung der erforderlichen Bauzeitenregelungen einschließlich bauanlagen- und betriebsbedingt mit einer geringen Intensität bewertet.

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,

ENTWURF

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).

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 Wirkbereich 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: Kammmolch, 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

ENTWURF

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 Habitatansprüchen, 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 auf den Grundstücken der Häuser und an den Häusern selbst möglich. Da in diese Strukturen jedoch nicht eingegriffen wird, kann eine weitere Betrachtung im Rahmen der Konfliktanalyse für die Fledermäuse entfallen.

Durch das im Plangebiet auftretende Stillgewässer ergibt sich eine Vorkommenswahrscheinlichkeit für Amphibien und Reptilien. Die aktuelle Bestandsaufnahme zu den beiden Artengruppen hat allerdings kein relevantes Vorkommen ergeben, was sicherlich auf den geringen Bewuchs und die direkt angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zurückzuführen ist. Eine weitere Prüfrelevanz entfällt damit.

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 Anhanges 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.

ENTWURF

Säugetiere 2 Fledermäuse in SH (15 Arten)	**Nein**	Das Plangebiet bietet Flugstraßen und Jagdhabitate entlang der Knickstrukturen auf, jedoch werden diese vom Vorhaben nicht verändert, Dennoch ist die Berücksichtigung der Schutzzeiten 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**	Mit einem Stillgewässer ist ein für Amphibien relevantes Gewässer im Plangebiet vorhanden. Arten des Anhangs IV der FFH-RL kommen aber nicht vor.
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 Anhanges 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 vorhabenbedingte Beeinträchtigung nicht im Vorhinein ausgeschlossen werden kann.

ENTWURF

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 Baumpieper, Mönchsgrasmücke, Sommergoldhähnchen, Zaunkönig	-
Gehölzhöhlenbrüter	Blaumeise	-
Bodenbrüter der Staudenfluren im Kontakt zu Gehölzen	Fitis, Dorngrasmücke, Goldammer, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Zilzalp	-
Offenlandarten	Kiebitz, Feldlerche, Rotschenkel, Braunkehlchen, Wiesenpieper	-

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 nur möglich, wenn zuvor fachkundig sichergestellt werden kann, dass die entsprechenden Strukturen nicht von brütenden Individuen besetzt sind.

ENTWURF

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.

3.2.3 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

ENTWURF

- 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	**-**	**+**	**+**	**O**
Bodenversiegelung	**O**	**O**	**!**	**+**
Auftrag/Abdeckung	**O**	**O**	**O**	**O**
Verdichtung	**-**	**O**	**O**	**O**
Stoffeintrag	**+**	**+**	**+**	**O**

Einstufung der Beeinträchtigung: **-** keine. **O** 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 anthropogenen stark überformten 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 zu bewerten. Mit der Festsetzung der GRZ (Grundflächenzahl) als Größe der überbaubaren Grundfläche wird die maximal zulässige Flächengröße für Versiegelungen und Bebauung festgelegt. Im Plangebiet ist eine differenzierte GRZ von 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt. Diese Grundfläche kann gemäß § 19 (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen um bis zu maximal 50 % überschritten werden. Von der maximal zulässigen Flächenversiegelung ist bei der Eingriffsbilanzierung auszugehen, damit ergibt sich eine Vollversiegelung.

Für das Plangebiet ergibt sich demnach eine max. Versiegelung durch Bebauung (7.199 m²) und Infrastrukturflächen (Verkehrsflächen und Abwasserpumpstation) (1.974 m²) von insgesamt 9.173 m² (vgl. Kapitel 5 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung).

ENTWURF

Die Beeinträchtigung durch die Bodenversiegelungen und den Bodenabtrag wird unter Berücksichtigung des Flächenumfangs mit einer mittleren Erheblichkeit eingestuft. Aus diesem Grund kann eine Realisierung der Baumaßnahme nur bei Durchführung und strenger Einhaltung der Kompensationsmaßnahmen erfolgen (vgl. dazu Kapitel 6.2 Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich). 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 geringe Wirkerheblichkeit auf das Schutzgut prognostiziert.

3.2.4 Wasser

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 sollen in dem Teil 1 der Begründung und dem Entwässerungskonzept mit Wasserhaushaltsbilanz (HOLT & NICOLAISEN 2025) dargestellt werden.

3.2.5 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 Bereiche 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.

3.2.6 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

ENTWURF

Knickstrukturen in das vorhandene Landschaftsbild eingebettet wird, kaum als wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes realisiert werden.

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

3.2.7 Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

In der Gemeinde Niesgrau befinden sich keine Baudenkmale. Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich ebenfalls keine Bodendenkmale, archäologischen Interessensgebiete oder Bodendenkmalverdachtsflächen. Somit ist mit keiner erheblichen Auswirkung auf das Schutzgut zu rechnen.

3.2.8 Fläche

Durch das Bauvorhaben werden der freien Fläche ca. 2,2 ha entzogen. Die Beeinträchtigung für das Schutzgut Fläche durch die Bodenversiegelung und den Bodenabtrag wird unter Berücksichtigung des Flächenumfangs mit einer mittleren Erheblichkeit eingestuft. Aus diesem Grund kann eine Realisierung der Baumaßnahme bei Durchführung und strenger Einhaltung der Kompensationsmaßnahmen erfolgen (vgl. dazu Kapitel 4 Eingriffs und Ausgleichsmaßnahmen). Unter Einhaltung von Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird eine geringe Wirkerheblichkeit auf das Schutzgut prognostiziert.

3.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wie in den vorherigen Kapiteln 3.2.1 – 3.2.8 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 6: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	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, Stillgewässer), **Kompensationsmaßnahmen erforderlich**	**+**

ENTWURF

Boden	Verlust von Bodenfunktioneninsbesondere durch Flächenversiegelungen und Bodenabgrabungen, **Kompensationsmaßnahmen erforderlich**	**++**
Wasser	Im geringen Umfang Reduzierung der Versickerungsfähigkeit und Grundwasserneubildungsrate, Verstärkung des Oberflächenabflusses, Entfernen eines Kleingewässers, **Kompensationsmaßnahmen erforderlich**	**++**
Klima, Luft	Geringe Veränderung des Kleinklimas auf Grund von Flächenversiegelung und Zunahme der Schafstoffbelastung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen	**+**
Landschaft	Ausweitung der Gewerbeflächen, Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche, Einbindung des Gebietes in die Landschaft durch bestehende Sichtverschattungen durch einen Knick und Gehölze	**+**
Kulturgüter, kulturelles Erbe	Archäologische Voruntersuchung wurde im Frühjahr 2025 abgeschlossen	**-**
Fläche	Flächenverlust **Kompensationsmaßnahmen erforderlich**	**++**
Wechselwirkungen	Keine Verstärkung von erheblichen Auswirkungen	**-**

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

ENTWURF

4 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Gemäß 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB müssen auch Auswirkungen auf Schutzgüter, die aufgrund der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, berücksichtigt werden. Dies umfasst nach Nr. 2e Anlage 1 des BauGB eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter und, soweit angemessen, Angaben zum Störfallschutz und Krisenmanagement. Beim hier betrachteten Vorhaben handelt es sich nicht um eine Planung, von der die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Auch im Umfeld des Vorhabengebiets befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gebiete oder Anlagen, von denen eine solche Gefahr für die künftige Nutzung im Plangebiet ausgeht.

5 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 GRZ des Bebauungsplans.

Im hier bearbeiteten Fall befinden sich im Bereich der überbaubaren Flächen vor allem Biotoptypen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (Acker, Intensivgrünland).

Für den Funktionsverlust von Flächen ergibt sich der Ausgleich durch Multiplikation der betroffenen Fläche mit der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ zzgl. der nach BauNVO zulässigen Überschreitung um bis zu 50% 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 **4.587 m²** benötigt.

Durch Maßnahmen im Plangebiet können **2.118 m²** kompensiert werden.

Das verbleibende Defizit in einem Umfang von **2.496 m²** ist über ein externes Ökokonto auszugleichen. Die Benennung des Ökokontos erfolgt vor dem Satzungsbeschluss.

Die folgende Tabelle fasst die Ausgleichsmaßnahmen noch einmal zusammen.

ENTWURF

Tabelle 7: Übersicht erforderlicher Ausgleichmaßnahmen

Schutzgut und Eingriffssituation	**Eingriffsfläche**	**Faktor Ausgleich**	**Erforderlicher Ausgleich**	**Maßnahmen im Gebiet**
Boden und Fläche:	WA 1, WA 2, WA 3 (GRZ 0,4): **9.380 m²**	1 x 0,6 (GRZ 0,4 zzgl. 50%) x 0,5	**2.814 m²**	Flächen M 1 und M 2: **2.118 m²** **Kompensations defizit:** **2.496 m²** (4.687 m² Ausgleichs-erfordernis – 2.118 m² Maßnahmen im Gebiet)
	WA 4 (GRZ 0,3): **3.491 m²**	1 x 0,45 (GRZ 0,3 zzgl. 50%) x 0,5	**786 m²**	
	Infrastruktur (Verkehr + Schmutzwasser-pumpstation) **1.974 m²**	1 x 0,5	**987 m²**	
Wasser: Bodeninfiltration des Niederschlagswassers reduziert	9.173 m²	1:1	Gering verschmutztes Niederschlags-wasser wird im Gebiet gesammelt und abgeleitet	Gering verschmutztes Niederschlags-wasser wird im Gebiet gesammelt und abgeleitet

ENTWURF

6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich 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.

6.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

6.1.1 Landschafts- und Ortsbild

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

6.1.2 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 schichtwiese 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

ENTWURF

Baubetrieb wird eine Wiederbesiedlung der Rohbodenflächen durch Brutvögel verhindert. Der Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

6.1.3 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.

6.1.4 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.

6.1.5 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Baufeldräumung 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.

6.2 Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

6.2.1 Ausgleich im Geltungsbereich

Insgesamt ist bei Realisierung der Maßnahme mit einer irreversiblen Bodenneuversiegelung zu rechnen. Die maximal versiegelte Fläche beträgt unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans ca. 9.173 m². 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 zu 0,5 zur versiegelten Bodenfläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt wird. Zum positiven Ausgleich ist damit und nach derzeitigem Planungsstand eine Flächengröße von **4.578 m²** erforderlich.

Der Ausgleich kann gemäß Tabelle 7 anteilig innerhalb des Plangebietes erbracht werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit ist über ein externes Ökokonto auszugleichen.

Die 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 Streuobstwiese zu entwickeln. Hierzu sind die im Text (Teil B) beschriebenen und festgesetzten Maßnahmen einzuhalten und umzusetzen.

ENTWURF

1. Streuobstwiese im nördlichen Teilbereich **(M1)**
2. Blühwiese im angrenzenden Teilbereich mit Regiosaatgut **(M2)**

Errichtung der Streuobstwiese (M1):

Die innerhalb der Planzeichnung mit M 1 festgesetzten und umgrenzten Flächen sind im Rahmen einer Ausgleichsfläche als Streuobstwiese zu entwickeln.
Die festgesetzten Flächen sind einzuzäunen und als extensiv gepflegte Streuobstwiese zu entwickeln.

Pflanzliste:

- Apfel Malus domestica ssp.
- Birne Pyrus communis ssp.
- Kirsche Prunus avium ssp.
- Pflaume Prunus domestica ssp.
- Krete Prunus domestica ssp. Insitita

Pflanzgrößen:

- Obstbäume als Hochstamm mind. 14/16 cm Stammumfang mit Verankerung

Pflanzabstände:

- Pflanzung eines Baumes je 100 m²

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- 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
- 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

ENTWURF

Errichtung der Blühwiese (M2):

Die innerhalb der Planzeichnung mit **M 2** festgesetzten und umgrenzten Flächen sind im Rahmen einer Ausgleichsfläche als artenreiche Blühwiese zu entwickeln.

Die festgesetzten Flächen sind einzuzäunen und als extensiv gepflegte Blühwiese zu entwickeln.
Die Ersteinrichtung der Blühwiese erfolgt durch Verwendung von regionaltypischem Saatgut (Regiosaatgut).

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- 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
- 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

7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt die Gemeinde Niesgrau die Schaffung von neuem Wohnraum in der Gemeinde.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden an anderer Stelle Flächen ausgewiesen werden, um den von der Gemeinde gewünschten Wohnraum 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.

ENTWURF

8 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 mit einem Abstand von mindestens 10 Metern berücksichtigt und sind von den geplanten Veränderungen nicht betroffen. Das Schutzgut Boden wird die größte Veränderung erfahren, da Ackerfläche durch die Wohnbebauung 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 gering zu bewerten sind.

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

9 Zusätzliche Angaben

9.1 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.

9.2 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.

9.3 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 Gemeinde als nicht erheblich im Sinne des § 4c BauGB eingeschätzt, weshalb keine weiteren Überwachungsmaßnahmen geplant sind.

ENTWURF

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alter Bahndamm“ ermittelt und dargelegt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnhäusern auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Niesgrau geschaffen werden, um den örtlichen Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde Niesgrau zu decken.

Innerhalb des Umweltberichtes sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung negativer Umweltauswirkungen entwickelt worden sowie als Festsetzungen in den Bebauungsplanung eingeflossen.

Das Ausgleichserfordernis kann anteilig innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden, das verbleidende Defizit wird über ein externes Ökokonto ausgeglichen.

ENTWURF

11 Quellen

DA Nord	Digitaler Atlas Nord https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/Anonym/indes.thml?lang=de
DWD 2017	Deutscher Wetterdienst: Klimareport Schleswig-Holstein; Offenbach am Main, Deutschland, 44 Seiten, 2017.
KAISER, T.2013	Bewertung der Umweltauswirkungen im Rahmen von Umweltprüfungen, - Naturschutz und Landschaftsplanung 45 (3): 89-94, Stuttgart.
LEP 2010/2020	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein. Innenministerium Schleswig-Holstein, 134 S., Kiel.
LFU 2024	Kartieranleitung und erläuterte Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins. Version 2.2.1, vom April 2024, unveröffl. Kopie.
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 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.

ENTWURF

Durchführung der Maßnahme

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

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens inklusive der zu diesem Zwecke erforderlichen Fachgutachten sowie die Kosten für die Umsetzung der Maßnahmen obliegen dem Vorhabenträger, der Gemeinde.

Die Planbegründung wurde mit Beschlussfassung vom __.__.2026 gebilligt.

Niesgrau, den _____

_____

Gemeinde Niesgrau

Unterschrift / Stempel

ENTWURF