

Gemeinde Wanderup

Amt Eggebek



32. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung gemäß § 2a BauGB

Teil I: Städtebau

April 2026

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

Projekt-Nr.: 24-114

Bearbeitung:

HN Stadtplanung GmbH & Co. KG
Ballastkai 1
24937 Flensburg

 **HN Stadtplanung**

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



Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Rechtsgrundlagen	2
2. Lage und Umfang des Plangebietes	3
3. Planungserfordernis	4
4. Bestehende Nutzung des Plangebietes	5
5. Ziele der Raumordnung	6
5.1 Landesentwicklungsplan.....	6
5.2 Regionalplan	10
6. Kommunale Planungen.....	12
6.1 Flächennutzungsplan	12
6.2 Bebauungsplan.....	12
6.3 Landschaftsplan.....	13
7. Städtebauliches Konzept und Standortwahl	14
8. Inhalt des Flächennutzungsplans	16
8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)	16
8.2 Grünordnung (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 + 10 BauGB).....	16
8.3 Abwasserbeseitigung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB).....	16
9. Erschließung.....	17
9.1 Verkehr	17
9.2 Ver- und Entsorgung	17
10. Auswirkungen der Planung.....	18
10.1 Immissionsschutz	18
10.2 Denkmalschutz	19
10.3 Brandschutz	20
11. Umweltprüfung	20



1. Planungsanlass und Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Wanderup plant die 32. Änderung des Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan zur wohnbaulichen Entwicklung sowie zur Entwicklung eines medizinisches Versorgungszentrum für die Gemeinde.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 15.05.2024.

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

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Der Flächennutzungsplan wird nach § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Westerkjer“ geändert und fungiert somit als vorbereitender Bauleitplan gemäß § 1 Abs. 2 BauGB.

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

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



2. Lage und Umfang des Plangebietes

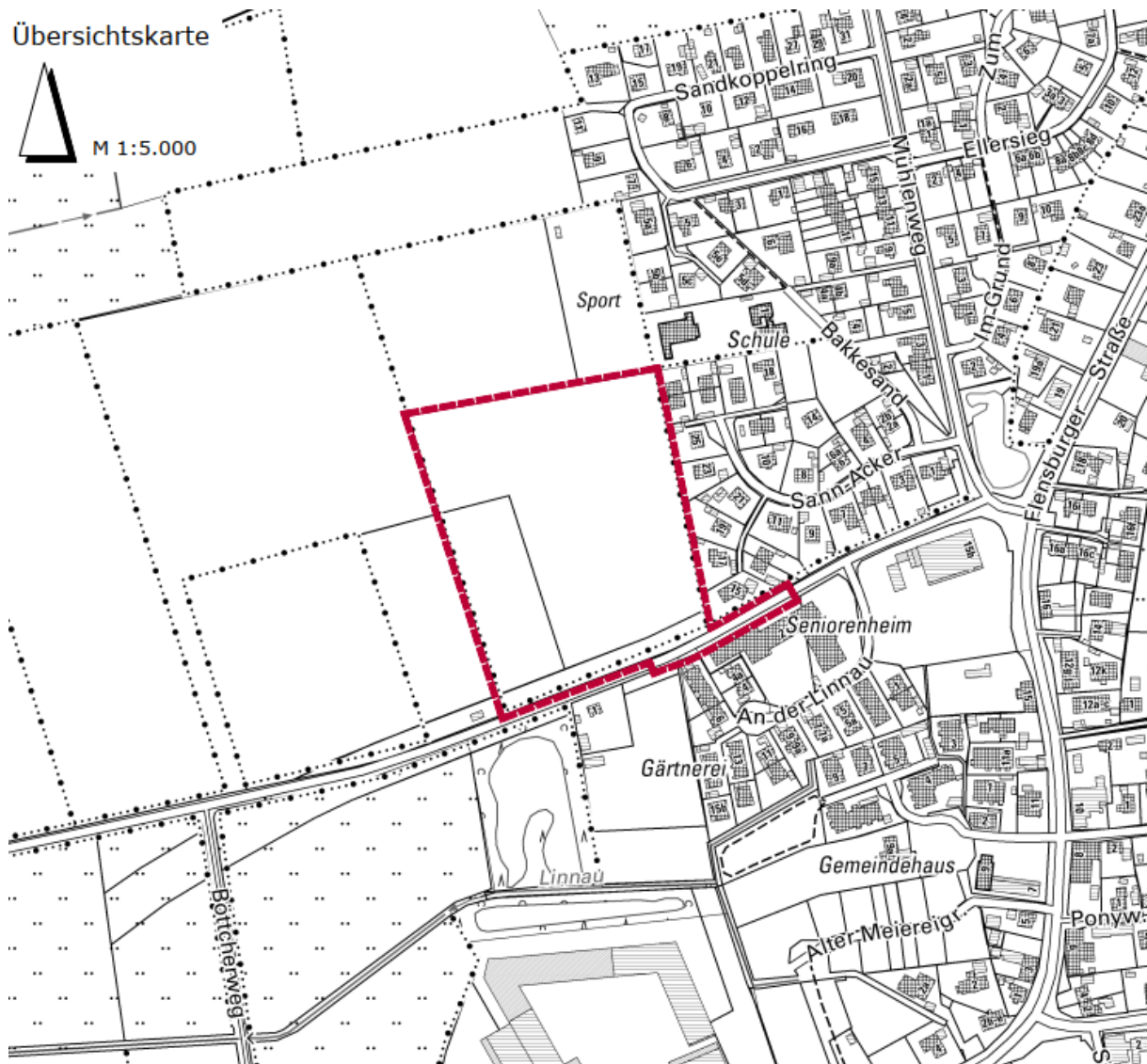


Abbildung 1: Lage des Plangebietes. Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, eigene Darstellung. Stand: 10.11.2025.

Das Plangebiet befindet sich

- Nördlich der Straße „Westerkjer“
- Westlich der Straßen „Bakkesand“ und „Sann-Acker“
- Östlich der Straße „Düvland“
- In westlicher Ortslage der Gemeinde Wanderup
- Auf dem Flurstück 34/2, Flur 25 Gemeinde und Gemarkung Wanderup

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 3,3 ha.



3. Planungserfordernis

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

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Wanderup einen Beitrag zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs, insbesondere im Bereich des Wohnungsbaus, leisten und zusätzliche Flächen für die Errichtung eines medizinischen Versorgungszentrums ausweisen.

Das Plangebiet der vorliegenden Planung umfasst eine rund 3,3 ha große landwirtschaftlich genutzte Fläche. Da diese Fläche baurechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet ist, besteht für die Realisierung der gewünschten Bebauung zunächst das Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung eines Bebauungsplans.



4. Bestehende Nutzung des Plangebietes



Abbildung 2: Luftbild. Quelle: Digitaler Atlas Nord, Stand: 10.11.2025.

Das Plangebiet umfasst Flächen, welche sich in landwirtschaftlicher Nutzung befinden. Geprägt ist das Plangebiet vornehmlich durch die östlich und südlich bereits vorhandene und umgebende Bebauung. Nördlich und westlich befindet sich Ackerland.

An den Randbereichen des Plangebiets befinden sich teilweise Knickstrukturen.



5. Ziele der Raumordnung







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

5.1 Landesentwicklungsplan

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



Zentralörtliches System und Siedlungsachsen

-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Mittelzentrum im Verdichtungsraum
-  Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums
-  Unterzentrum
-  Ländlicher Zentralort



Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum

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



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

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

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

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

Dem vorgenannten Ziel folgend, wird die Planung zwischenzeitlich auch im Rahmen des Arbeitstreffens der Stadt-Umland-Kooperation vorgestellt und besprochen werden. Die Ergebnisse werden an dieser Stelle dokumentiert.

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

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

Die vorliegende Planung entspricht aufgrund der Lage und Struktur des Gebiets diesem Grundsatz der Raumordnung.

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

- Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden (Ziffer 2.5.2 Abs. 1 LEP / Ziffer 3.6.1 Abs. 1 2. Fortschreibung LEP 2021).
- Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (Ziffer 2.5.2 Abs. 1 LEP / Ziffer 3.6.1 Abs. 1 Fortschreibung LEP 2021).
- Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf (Ziffer 2.5.2 Abs. 3 LEP / Ziffer 3.6.1 Abs. 3 Fortschreibung LEP 2021).
- In den Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind und in den ländlichen Räumen liegen, können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2020 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10% gebaut werden. Es ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen (Ziffer 3.6.1 Abs. 3 Fortschreibung LEP 2021).
- Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung (Ziffer 2.5.2 Abs. 6 LEP / Ziffer 3.9. Abs. 4 Fortschreibung LEP 2021).



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

Die Gemeinde Wanderup verzeichnete am Stichtag 31.12.2020 einen Wohnungsbestand von 1.180 Wohneinheiten (WE) (Quelle: www.statistik-nord.de; Stand 31.03.2026). Folglich beträgt der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für den Zeitraum 2022 bis 2036 in der Gemeinde Wanderup 118 WE, abzüglich der Baufertigstellungen der Jahre 2022 und 2023 sowie absehbarer Baufertigstellungen und Innenentwicklungspotentiale.

Darauf anzurechnen sind die Baufertigstellungen in den Jahren 2022 (22, davon 13 anrechenbar), 2023 (12) und 2024 (10, davon 9 anrechenbar) und die in absehbarer Zeit entwickelbaren Innenentwicklungspotentiale.

Im Ergebnis verbleibt der Gemeinde zunächst ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von **85 WE** vorbehaltlich möglicher Innenentwicklungspotentiale.

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

Die Gemeinde Wanderup hat zu diesem Zwecke bereits im Jahre 2019 Konzept für die bauliche wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde erarbeiten lassen (Planungsbüro Pro Regione GmbH), im Rahmen derer auch bauliche Potentiale innerhalb des Innenbereichs in Form von Baulücken, Nachverdichtungs- und Umnutzungspotentialen eruiert und bewertet wurden.

Dabei kommt die Analyse zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Gemeindegebiets insgesamt 4 Baulückenpotentiale, 4 Nachverdichtungspotentiale sowie 1 Umnutzungspotential zur Verfügung stehen. Die Evaluierung der eruierten Potentiale erfolgte tabellarisch (hier: Tabelle 1: Potenzialflächen für Wohnen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Innenbereiches). In Summe werden dabei die Entstehung von bis zu 21 WE im Falle einer Aktivierung und Entwicklung sämtlicher Potentiale prognostiziert. Allerdings sind dabei jedoch die Faktoren der Verfügbarkeit und der Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde zu berücksichtigen. Durch eigentumsrechtliche Verhältnisse haben Gemeinden regelmäßig keinerlei Einfluss darauf, ob, zu welchem Zeitpunkt und in welchem Umfang derartige Potentialflächen tatsächlich einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Diesen Umstand berücksichtigt auch bereits die Potentialanalyse aus dem Jahre 2019. So wird für die Potentiale Nr. 2, 3, 4, 12 und 16 konstatiert, dass diese Flächen nicht zum Verkauf oder für eine entsprechende Entwicklung zur Verfügung stehen. Die Tatsache, dass diese Potentiale (in Summe 8 WE) auch bis heute keiner Entwicklung zugeführt worden sind, veranlasst die Gemeinde dazu, diese Potentiale auch weiterhin nicht auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen anzurechnen.

Andere Flächen hingegen wurden in Teilen bereits anderweitig umgenutzt. So wurde die Potentialfläche 13, für welche die Analyse die Entwicklung von bis zu 6 WE prognostiziert hat, zwischenzeitlich durch die Amtswerke Eggebek, und somit gewerblich, umgenutzt und ist folglich ebenso nicht auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen anzurechnen.



Es verbleibt daher von den insgesamt eruierten 21 WE im Bereich der Innenentwicklungspotentiale durch Abzug der nicht verfügbaren Flächen (8 WE) sowie anderweitig entwickelter Flächen (6 WE) ein verbleibendes Innenentwicklungspotential von insgesamt 7 WE, welche dem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen der Gemeinde abzuziehen sind.

Im Ergebnis verbleibt der Gemeinde somit ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von **78 WE**.

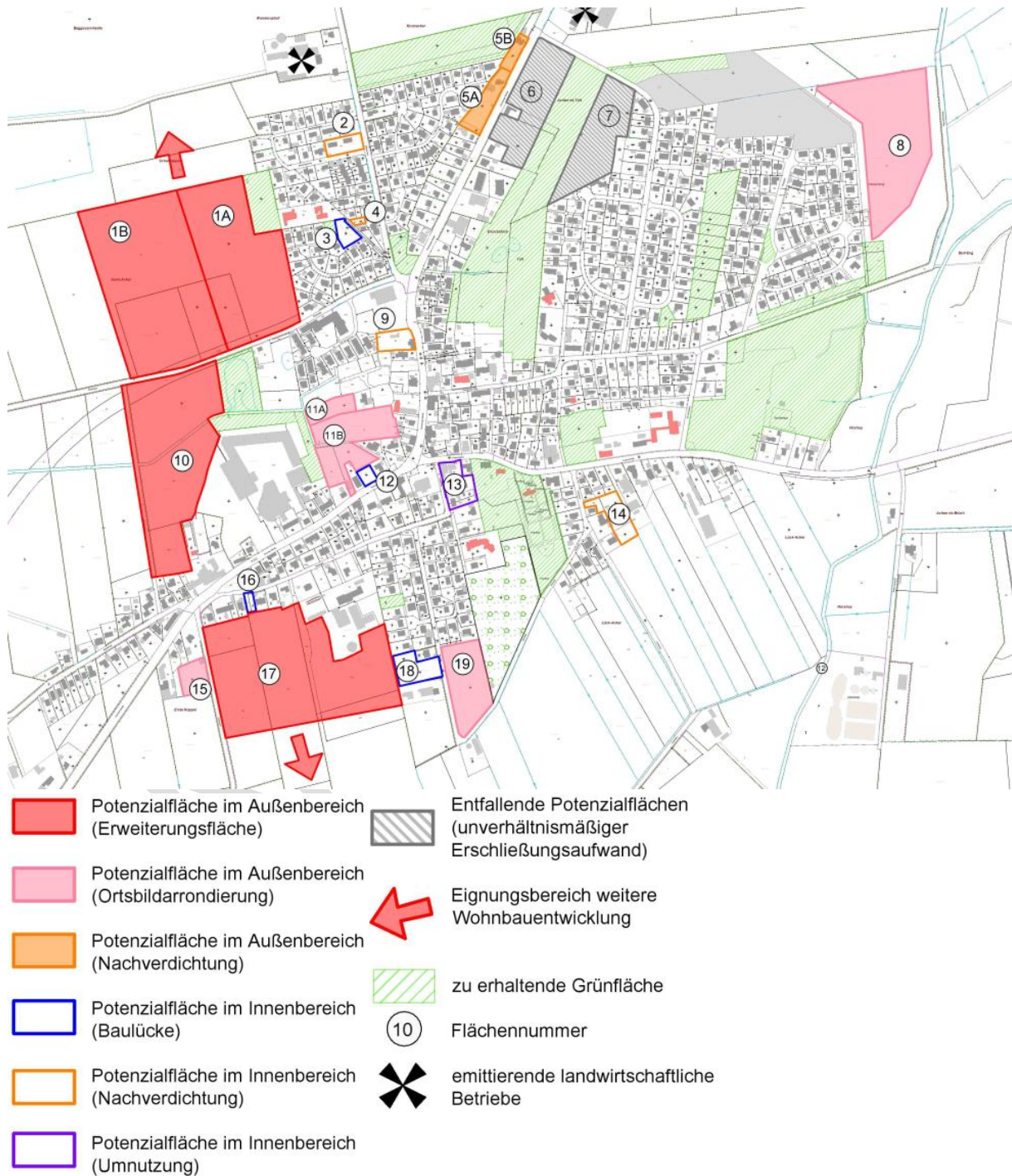


Abbildung 4: städtebauliches Konzept für die bauliche Entwicklung der Gemeinde Wanderup. Quelle: Planungsbüro Pro Region GmbH, 2019.



Dem entgegen steht die Zahl der innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 30 potentiell entstehenden Wohneinheiten. Dabei gestaltet es sich regelmäßig schwierig, aufgrund der Angebotsstruktur des Planwerks eine abschließende und belastbare Anzahl der tatsächlich entstehenden Wohneinheiten zu treffen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine konkrete Herleitung zu der Anzahl der potentiell entstehenden Wohneinheiten und deren Anrechnung auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen der Gemeinde. Insgesamt werden dabei **62 anrechenbare WE** eruiert.

Es ist somit ersichtlich, dass das geplante Vorhaben sich in den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen der Gemeinde Wanderup einfügen wird und die Planung insgesamt in Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung steht.

5.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Planungsraum V (RPI V; Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein (2002)) stellt die Gemeinde Wanderup (gelb markiert) als Gebiet ohne größere überregionale Bedeutung dar.



Abbildung 5: 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.



„Im Kreis Schleswig-Flensburg insgesamt wird die Einwohnerzahl voraussichtlich im gesamten Planungsraum weiter ansteigen.“

(Ziffer G 3.2 Abs. 2 Regionalplan für den Planungsraum V, S. 13)

„Der Wohnungsbau im Planungsraum soll den zu erwartenden demographischen und gesellschaftlichen Veränderungen Rechnung tragen und den Bedarf der unterschiedlichen Nachfragergruppen (zum Beispiel Familien mit Kindern, alleinerziehende Mütter und Väter, Einpersonenhaushalte, Seniorinnen und Senioren oder einkommensschwache Personen) angemessen berücksichtigen. [...] Neben dem Ein- und Zweifamilienhausbau ist auch in bedarfsgerechtem Umfang Bauland für den Geschosswohnungsbau auszuweisen.“

(Ziffer G 3.2 Abs. 6 Regionalplan für den Planungsraum V, S. 15)

Es ist daher ersichtlich, dass sich die vorliegende Planung sich mit der vorgesehen heterogenen Siedlungsweise in den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen der Gemeinde einfügt.

Aktuell schreibt das Land Schleswig-Holstein die Regionalpläne fort. Die Landesregierung hat am 08.04.2025 den zweiten Entwürfen für die drei neuen Regionalpläne im Land zugestimmt. Sie sollen künftig die noch geltenden Regionalpläne für die ehemals fünf Planungsräume in Schleswig-Holstein ersetzen. Vom 08.05.2025 bis zum 08.08.2025 fanden die Beteiligungsverfahren zu den zweiten Entwürfen statt.

Für die Gemeinde Wanderup ergeben sich keine maßgebliche Änderung zwischen den Planfassungen. Sie hat noch immer keine maßgebliche überregionale Bedeutung, ist nun aber teilweise als Vorbehaltsgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe eingestuft.

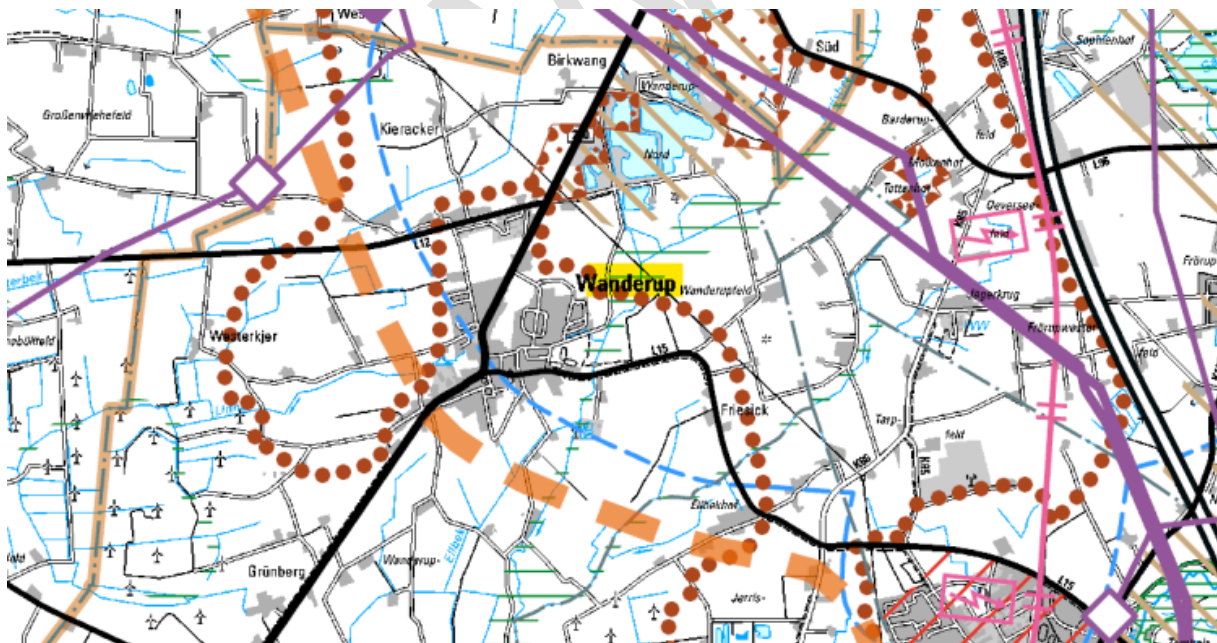


Abbildung 6: Ausschnitt Regionalplan des Landes Schleswig-Holstein (Planungsraum I) in der Fassung von 2025. Quelle: Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein – Landesplanungsbehörde, 2025.



6. Kommunale Planungen

6.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus den beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen ergebene 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).

Zum Zeitpunkt der Planung stellt die für das Plangebiet wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1973 das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft dar.

Daher ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich

6.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert bisweilen kein Bebauungsplan. Parallel zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Westerkjer“. Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen zur Art sowie zum Maß der baulichen Nutzung.

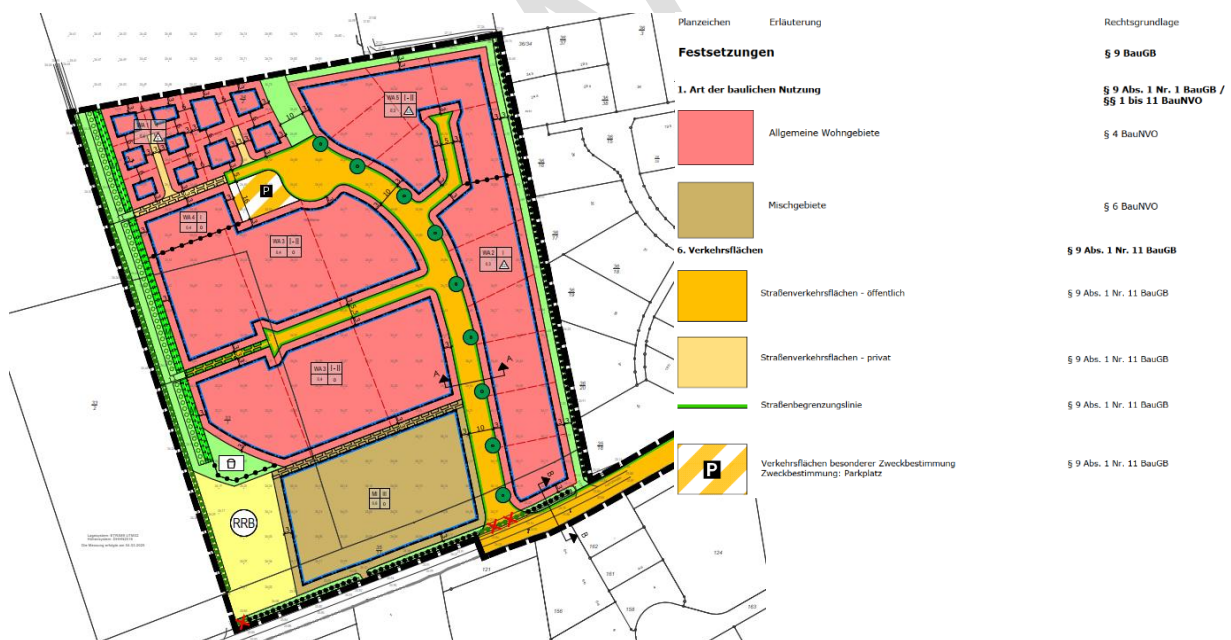


Abbildung 7: Auszug des Entwurfs der Planurkunde des Bebauungsplans Nr. 30 „Westerkjer“. Quelle: HN Stadtplanung GmbH & Co. KG. Stand: 02.04.2026.



6.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Wanderup aus dem Jahr 1998 weist das Plangebiet bereits als Eignungsbereich für die Wohnbebauung aus. Die Planung entspricht somit auch einer langfristig vorbereiteten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets.



Abbildung 8: Ausschnitt des Landschaftsplanes der Gemeinde Wanderup, Entwicklungsplan. Quelle: Gemeinde Wanderup. 1998.



7. Städtebauliches Konzept und Standortwahl

Wanderup fungiert zunehmend als attraktiver Wohnstandort im Einzugsbereich von Flensburg. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und barrierefreiem Wohnraum übersteigt das Angebot in den Bestandslagen. Um die medizinische Versorgung langfristig zu sichern und dem demografischen Wandel zu begegnen, ist zudem die Ansiedlung eines Ärztlichen Versorgungszentrum ein zentrales Gemeindeziel.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Wanderup. Die Straße „Westerkjer“ dient dabei als primäre Erschließungsachse und stellt die funktionale Verbindung zwischen der bestehenden Wohnbebauung und den neuen Flächen für das Wohnquartier sowie das Ärztliche Versorgungszentrum her. Das Areal schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung südlich und nördlich der Straße Westerkjer an, wodurch eine organische Abrundung des Siedlungsbildes erfolgt. Verkehrlich ist das Gebiet über die auszubauende Straße Westerkjer optimal an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Einmündung in die B 200 (Flensburger Straße) ist unmittelbar erreichbar, was insbesondere für die überregionale Erreichbarkeit des geplanten Ärztlichen Versorgungszentrums von hoher strategischer Bedeutung ist.

Gleichzeitig bietet die Lage einen ausreichenden Abstand zur stark frequentierten B 200, sodass für das neue Wohngebiet eine hohe Wohnruhe bei gleichzeitig exzellenter Erreichbarkeit gewährleistet ist.

Die Platzierung des Ärztlichen Versorgungszentrums in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Pflegeheim „Landhaus an der Linnau“ folgt einer bewussten städtebaulichen Leitentscheidung. Diese Konzentration gesundheitlicher und pflegerischer Infrastruktur schafft eine Art „Versorgungscampus“, welcher insbesondere folgende Vorteile bietet:

- Durch die direkte Nachbarschaft wird den Bewohnerinnen und Bewohnern des Pflegeheims eine medizinische Versorgung auf „kurzen Wegen“ ermöglicht. Die physische Nähe reduziert die Notwendigkeit von Krankentransporten für Routineuntersuchungen und fördert die Mobilität der Senioren im Quartier.
- Die räumliche Konzentration erlaubt eine engere Kooperation zwischen der pflegerischen Leitung und den ansässigen Ärzten. Dies optimiert die Visitenabläufe und stellt eine fachärztliche Präsenz im unmittelbaren Umfeld der stationären Pflege sicher. Umfeld der stationären Pflege sicher.
- Die Ansiedlung moderner Praxisräume erhöht die Attraktivität des Standorts Wanderup auch für medizinisches Fachpersonal, was langfristig die Fachkräftesicherung für beide Einrichtungen (Pflegeheim und Ärztliches Versorgungszentrum) begünstigt.

Die Ansiedlung des Ärztlichen Versorgungszentrums in dieser Lage stellt somit kein isoliertes Bauvorhaben dar, sondern vielmehr die logische Fortführung einer sozialen Infrastrukturachse. Sie wertet den Standort des Pflegeheims auf und sichert die wohnortnahe medizinische Versorgung für die gesamte Gemeinde Wanderup unter Berücksichtigung des demografischen Wandels.



Die Gemeinde Wanderup entwickelt mit der vorliegenden Planung zudem ein zukunftsweisendes Wohnquartier, das die dringende Nachfrage nach Wohnraum mit der langfristigen Sicherung der fachärztlichen Daseinsvorsorge verknüpft.

Das städtebauliche Leitbild für die Wohnbebauung folgt dem Leitbild einer adäquaten Durchmischung. Um einer heterogenen Nachfrage gerecht zu werden und eine stabile soziale Durchmischung zu fördern, sieht die Planung einen differenzierten Mix verschiedener Wohnformen vor. Während klassische Einzel- und Doppelhäuser den Übergang zu den bestehenden Siedlungsstrukturen im Bereich „Sann-Acker“ harmonisch gestalten und den ortstypischen Charakter Wanderups wahren, sollen Mehrfamilien- und Tinyhäuser Akzente für flächensparendes Wohnen setzen.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der Errichtung von Mehrfamilienhäusern, die teilweise im Rahmen des sozial geförderten Wohnungsbaus realisiert werden sollen. Diese Gebäude bieten barrierefreien Wohnraum in direkter Nähe zum Ärztlichen Versorgungszentrum, was insbesondere auch älteren Menschen einen Umzug aus großflächigen Bestandsimmobilien in bedarfsgerechte Wohnungen innerhalb der Gemeinde ermöglicht (Remanenzeffekt). Ergänzt wird dieses Spektrum durch innovative Wohnformen wie Tinyhäuser, die dem Trend zum reduzierten, ressourcenschonenden Wohnen Rechnung tragen und ein preiswertes Angebot insbesondere für Singles und junge Paare schaffen.

Die Gemeinde Wanderup hat sich bereits frühzeitig mit der Wahl des geeigneten Standorts befasst.

Die Gemeinde Wanderup hat zu diesem Zwecke bereits im Jahre 2019 ein Konzept für die bauliche Entwicklung der Gemeinde erarbeiten lassen (Planungsbüro Pro Regione GmbH), im Rahmen derer auch verschiedene Baugebietspotentiale eruiert und bewertet wurden. Im Rahmen dieses Konzeptes wurde das Plangebiet als Potentialfläche 1A wie folgt bewertet:

„Die Fläche 1, die aktuell landwirtschaftlich genutzt wird, liegt nördlich der Straße „Westerkjer“ am nordwestlichen Rand der Ortslage Wanderup. Mit dem Landschaftsplan hat die Gemeinde diesen Bereich bereits für eine weitere wohnbauliche Entwicklung vorgesehen. Aufgrund der Flächengröße von 112.200 m² (1A 46.210 m² und 1B 66.000 m²) kann hier eine mittel- und langfristige Bedarfsdeckung sowie eine Bebauung mit verschiedenen Wohnformen erfolgen. Eine Entwicklung würde der Verlagerung des Siedlungsschwerpunktes in Richtung Osten, der durch die zuletzt realisierten Wohngebiete erfolgte, entgegenwirken.“

(Quelle: Städtebauliches Konzept für die bauliche Entwicklung der Gemeinde Wanderup. Quelle: Planungsbüro Pro Regione GmbH. 2019.)

Die vorliegende Planung entspricht somit einer längerfristig geplanten und geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Wanderup.



8. Inhalt des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet beinhaltet eine Fläche von ca. **3,3 ha**.

8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

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

Die 32. Änderung des Flächennutzungsplans dient insbesondere der Ausweisung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen als vorbereitender Bauleitplan. Die Darstellung der Wohnbauflächen umfasst diejenigen Flächen, die auf Ebene des Bebauungsplans verbindlich überplant werden. Die gemischten Bauflächen umfassen die Flächen des geplanten Ärztlichen Versorgungszentrums inkl. geplanter Wohnbebauung.

8.2 Grünordnung (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 + 10 BauGB)

Im Westen des Plangebietes werden Grünflächen dargestellt. Sie sollen als Grundnutzung der Entwicklung von Maßnahmenflächen dienen.

8.3 Abwasserbeseitigung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Anhand der Ergebnisse der durchgeführten Baugrunduntersuchung wird derzeit im nördlichen Teil des Plangebietes von einer oberflächennahen Versickerung ausgegangen. Der südliche Teil des Plangebietes ist nicht versickerungsfähig, weshalb hier eine Ableitung vorgesehen ist. Diese kann vermutlich in den Vorfluter, d.h. die Linnau erfolgen. Zudem ist angedacht, im südwestlichen Eckbereich des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken zu schaffen, in welchem das Regenwasser gedrosselt und mit dem landwirtschaftlichem Abfluss abgegeben werden kann.



9. Erschließung

9.1 Verkehr

Die verkehrliche Haupteerschließung erfolgt über die im Süden geplante Anbindung an die Straße Westerkjer. Diese ist zum Teil in den Geltungsbereich der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen worden, da sie aktuell dem erwarteten Verkehrsaufkommen nicht gerecht wird.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes für den Kfz-Verkehr soll über die Straße „Westerkjer“ und von dort aus in das übergeordnete Streckennetz der „Flensburger Straße“ (B 200) erfolgen. Zum Nachweis der Veträglichkeit der Planung insbesondere mit dem bestehenden Knotenpunkt zur B 200 wurde im Rahmen des Planverfahrens ein entsprechendes Gutachten erarbeitet, welches zu folgendem Ergebnis kommt:

„Der bestehende vorfahrtgeregelte Knotenpunkt Flensburger Straße (B 200) / Mühlenweg stellt sich grundsätzlich als leistungsfähig dar. Die Verkehre können auch langfristig im Prognose-Planfall 2040 mit der befriedigenden Qualitätsstufe „QSV C“ leistungsfähig abgewickelt werden. Die Einrichtung eines vollwertigen Linksabbiegestreifens am Knotenpunkt Flensburger Straße (B 200) / Mühlenweg ist unter Berücksichtigung des Verkehrsflusses und der Belange weiterer Belange abzuwägen. Aufgrund der auch zukünftig geringen Verkehrsstärke ist auch nach Umsetzung der geplanten Wohnbauentwicklung die verkehrliche Verträglichkeit im Zuge der Straße Westerkjer sichergestellt, sofern der Straßenquerschnitt westlich der Straße An der Linnau entsprechend des östlichen Straßenquerschnittes umgesetzt wird.“

(Wasser- und Verkehrskontor GmbH (24.11.2025): Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 30 „Westerkjer“)

Die Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes wird unter der Voraussetzung der Umsetzung des geplanten Ausbaus der Straße Westerkjer bestätigt.

Das Gutachten liegt den Planunterlagen als Anlage bei.

9.2 Ver- und Entsorgung

Elektrische Energie

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

Regenwasser

Gemäß den 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 wird im Rahmen der Bauleitplanung eine entsprechende Mengenbewirtschaftung durchgeführt.

Anhand der Ergebnisse der durchgeführten Baugrunduntersuchung wird derzeit im nördlichen Teil des Plangebietes von einer oberflächennahen Versickerung ausgegangen. Der südliche Teil des Plangebietes ist nicht versickerungsfähig, weshalb hier eine Ableitung vorgesehen ist. Diese kann vermutlich in den Vorfluter, d.h. die Linnau erfolgen. Zudem ist angedacht, im südwestlichen



Eckbereich des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken zu schaffen, in welchem das Regenwasser gedrosselt und mit dem landwirtschaftlichem Abfluss abgegeben werden kann.

Das Entwässerungskonzept (Holt & Nicolaisen) liegt den Planunterlagen als Anlage bei.

Abfallbeseitigung

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

Wasserversorgung

Die Bauflächen werden an das örtliche Trinkwassernetz angeschlossen.

Abwasserbeseitigung

Das Abwasserkonzept wird im weiteren Verlauf der Planung erörtert.

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.

Auch potentiell störend auf das Plangebiet einwirkende Immissionen sind nicht ersichtlich:

Als potentielle Lärmquellen sind in der Umgebung des Plangebiets folgende Nutzungen ersichtlich:

- Sportplatz (direkt nördlich angrenzend)
- Schule (direkt nordöstlich angrenzend)
- Nahversorger (ca. 150 m östlich)
- Gärtnerei (direkt südlich Westerkjer)

Die genannten Quellen liegen jedoch jeweils in direkter Nähe zu bereits festgesetzten Bebauungsplänen im Bereich Sann-Acker, Bakkesand und An der Linnau, die ebenfalls bereits als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen sind.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden somit als hinreichend gewahrt angesehen.



10.2 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines archäologischen Interessengebietes.



Abbildung 9: Archäologische Interessensgebiete (blau schraffiert). Quelle: Digitaler Atlas Nord. Stand 06.11.2025.

Trotz der Lage außerhalb eines Archäologischen Interessengebietes sind vor Beginn von Erdarbeiten Archäologische Voruntersuchungen erforderlich.

Die Untersuchungen werden im Frühjahr 2026 durchgeführt. Das Ergebnis wird an dieser Stelle dokumentiert werden.

Es erfolgt zusätzlich der allgemeine Hinweis auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein (DSchG): Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.



10.3 Brandschutz

Die Gemeinde Wanderup 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 Teil der Planbegründung.

Begründung Teil II - Umweltbericht

zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wanderup

Stand: Entwurf, April 2026



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

Inhaltsverzeichnis

1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	3
2	Planungsgrundlagen	3
2.1	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung	3
2.2	Schutzgebiete und Fachplanungen	6
3	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes sowie Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen.....	7
3.1	Schutzgut Boden	7
3.2	Schutzgut Fläche	7
3.3	Schutzgut Wasser	8
3.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere	9
3.5	Schutzgut Biologische Vielfalt	11
3.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	11
3.7	Schutzgut Klima / Luft	11
3.8	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.....	12
3.9	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	13
3.10	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	13
3.11	Zusammenfassende Darstellung der vorgesehenen Eingriffsvermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	14
3.12	Alternative Planungsmöglichkeiten	14
3.13	Zusätzliche Angaben	14
4	Zusammenfassung Umweltbericht	15
5	Quellen:	17

1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Gemeinde Wanderup das Ziel, im Nordwesten der Ortslage von Wanderup, nördlich der Straße Westerkjer die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Baugebietes zu schaffen.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wanderup (1973) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche „W“ vorgesehen. Im Südwesten wird eine gemischte Baufläche „M“ dargestellt, um dort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines medizinischen Versorgungszentrums zu schaffen. Westlich der gemischten Baufläche ist eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ vorgesehen. Westlich der Wohnbaufläche „W“ wird eine Grünfläche ausgewiesen.

Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Westerkjer“.

2 Planungsgrundlagen

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

Fachgesetze

Im Folgenden werden die in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Aufstellung des Bebauungsplanes von Bedeutung sind, dargestellt und die Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Schutzgut Boden / Fläche

Ziele des Umweltschutzes
<ul style="list-style-type: none"> – Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren (§ 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG) – Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (...) Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) – Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen (Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert am 25. Februar 2021)
Berücksichtigung bei der Planaufstellung
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Durchführung einer orientierenden Baugrunduntersuchung (GrundbauIngenieure GmbH, 2025) ➤ Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes auf Ebene des B-Planes ➤ Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen nur in begrenztem Umfang

Schutzgut Wasser

Ziele des Umweltschutzes
<ul style="list-style-type: none"> – Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften mit dem Ziel, ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften (§ 6 Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert am 22. Dezember 2023) – Für den vorsorgenden Grundwasserschutz und einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen (§ 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG) – Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass ein guter mengenmäßiger und guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden kann (§ 47 Abs. 1 Nr. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)) – Vorsorgepflicht, eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden (§ 5 Absatz 1 WHG)
Berücksichtigung bei der Planaufstellung
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Minimierung der Bodenversiegelung auf Ebene des B-Planes ➤ Erstellung Entwässerungskonzept und Gutachten ARW 1 ➤ Benennung von Maßnahmen zur naturverträglichen Niederschlagswasserbeseitigung auf Ebene des B-Planes

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Ziele des Umweltschutzes
<ul style="list-style-type: none"> – Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) – Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten; Tiere und Pflanzen sind als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt und in ihren Lebensräumen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggfs. wiederherzustellen (§ 1 Absatz 2 und 3 BNatSchG) – Wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten sind auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten (§ 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG) – Regelungen zum besonderen Artenschutz, die für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten Zugriffsverbote in Bezug auf eine Tötung von Individuen, eine Störung lokaler Populationen sowie eine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten beinhalten (§ 44 BNatSchG)
Berücksichtigung bei der Planaufstellung
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Auswertung Artkataster LANIS-SH für das Plangebiet und einen 250 m-Radius um das Plangebiet ➤ Durchführung einer Biotoptypenkartierung ➤ Berücksichtigung gesetzlich geschützter Biotope

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Ziele des Umweltschutzes
<ul style="list-style-type: none"> – Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB) – Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile wie Bäume und Gehölzstrukturen sind zu erhalten (§ 1 Abs. 6 BNatSchG)
Berücksichtigung bei der Planaufstellung
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ortsbildgerechte Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe auf Ebene des B-Planes ➤ Erhaltung des Knicks an der westlichen Plangebietsgrenze

Schutzgut Klima / Luft

Ziele des Umweltschutzes
<ul style="list-style-type: none"> – Luft und Klima sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu (§ 1 Abs. 3 Nr. 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert am 23. Oktober 2024) – Bauleitpläne sollen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Absatz 5 BauGB) – Minderung von Treibhausgasemissionen (§ 3, § 4 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) in der Fassung vom 12. Dezember 2019, zuletzt geändert a, 15. Juli 2024)
Berücksichtigung bei der Planaufstellung
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Auf Ebene des B-Planes ermöglicht eine entsprechende Festsetzung, Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie in Verbindung mit Außenwänden und Dächern der baulichen Anlagen zu platzieren.

Schutzgut Mensch

Ziele des Umweltschutzes
<ul style="list-style-type: none"> – Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017, zuletzt geändert am 20. Dezember 2023) – Einhaltung von Immissionsgrenzwerten (Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert am 03. Juli 2024)
Berücksichtigung bei der Planaufstellung
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Einschätzung möglicher immissionsschutzrechtlicher Konflikte durch die Lärmkontor-GmbH

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Ziele des Umweltschutzes
<ul style="list-style-type: none"> – Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nummer 5 BauGB)
Berücksichtigung bei der Planaufstellung
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Gemäß Stellungnahme des archäologischen Landesamtes (24.11.2025) sind vor dem Beginn von Erdarbeiten archäologische Untersuchungen erforderlich.

2.2 Schutzgebiete und Fachplanungen

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich weder Schutzgebiete noch Biotopverbundflächen.

Gemäß Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (2020) liegt Wanderup innerhalb eines Trinkwassergewinnungsgebietes. Weiterhin wird für die Umgebung des Siedlungsbereiches das Vorkommen oberflächennaher Rohstoffe dargestellt.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Wanderup (1998) ist das Plangebiet als Eignungsbereich für die Wohnbebauung dargestellt. Demnach kann die vorliegende Planung als aus dem Landschaftsplan entwickelt gelten.



Abb.: Ausschnitt Entwicklungskarte Landschaftsplan Wanderup mit Lage des Plangebietes

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

Der rechtsgültige Regionalplan für den Planungsraum V stellt für das Plangebiet ausschließlich die Lage im ländlichen Raum dar.

Im 2. Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplanes für den Planungsraum V (2025) ist ebenfalls die Lage innerhalb des Stadt-Umlandbereiches dargestellt. Weiterhin liegt das Plangebiet am Rand innerhalb eines Vorbehaltsgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wanderup (1973) stellt im Plangebiet Fläche für die Landwirtschaft dar.

3 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes sowie Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen

3.1 Schutzgut Boden

Im Rahmen der Baugrundbeurteilung (GSB GrundbauIngenieure, 21.05.2025) wurden unterhalb einer Mutter-/Oberbodendecke durchgängig Sande erbohrt.

Es liegen keine Hinweise auf bekannte Bodenbelastungen (Altlasten, Altablagerungen), den Verdacht einer erheblichen Belastung der Böden sowie Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Sinne schädlicher Bodenveränderungen gem. § 2 ff BBodSchG vor.

Bewertung

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

Durch die Ausweisung einer Grünfläche kommt es gegenüber der derzeitigen Nutzung als Ackerfläche zu positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

3.2 Schutzgut Fläche

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

Die natürliche Ertragsfähigkeit (regionale Bewertung) der Böden ist im südöstlichen Teil des Plangebietes mittel (ca. 1,57 ha), im westlichen und nördlichen Teil des Plangebietes gering (ca. 1,63 ha).

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

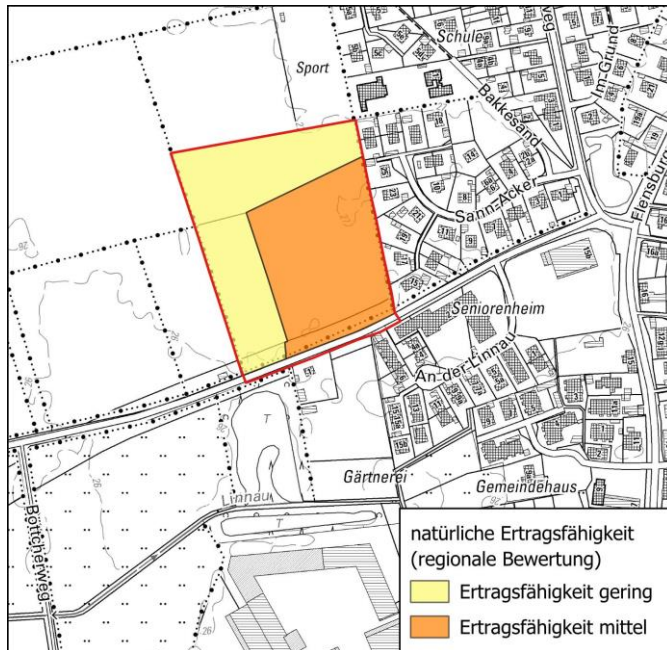


Abb.: natürliche Ertragsfähigkeit (regionale Bewertung) im Plangebiet

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

Bewertung

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

Durch die östlich und zum Teil südlich angrenzenden Siedlungsflächen ist ein Siedlungsansatz bereits gegeben.

3.3 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Gemäß Baugrundbeurteilung (GSB Grundbauingenieure, 21.05.2025) wurde Grundwasser zwischen 1,2 m und 2,1 m Tiefe angetroffen. Generell ist mit Schwankungen um rd. 1 - 2,0 m zu rechnen.

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

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 30 „Westerkjer“) wurde ein Konzept zur Oberflächenentwässerung mit Nachweis ARW-1 erstellt.

Bewertung

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

3.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet wurde bisher als Ackerfläche genutzt. An der westlichen, südlichen und östlichen Plangebietsgrenze sind Knicks vorhanden. Die Knicks unterliegen dem Biotopschutz nach § 21 LNatSchG.

Durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche „W“ und einer gemischten Baufläche „M“ kommt es zu einem Verlust von Ackerfläche. Diese hat aufgrund der intensiven Nutzung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere nur eine sehr geringe Wertigkeit.

Die Knicks haben eine besondere Wertigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Für die Knicks im Süden und Osten ist aufgrund der zukünftigen Binnenlage auf Ebene des Bebauungsplanes eine Entwidmung (Erhaltung als Grünstruktur) vorgesehen. Im südlich gelegenen Knick werden für die geplanten Zufahrten zwei Durchbrüche erforderlich. Der Knick im Westen wird in seiner derzeitigen Form erhalten.

Bewertung

Durch die geplanten Ausweisungen (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Regenrückhaltebecken) wird eine Fläche mit sehr geringer Wertigkeit für das Schutzgut Pflanzen und Tiere in Anspruch genommen.

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

Eine artenschutzrechtliche Bewertung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes.

Durch die Ausweisung einer Grünfläche kommt es gegenüber der derzeitigen Nutzung als Ackerfläche zu positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

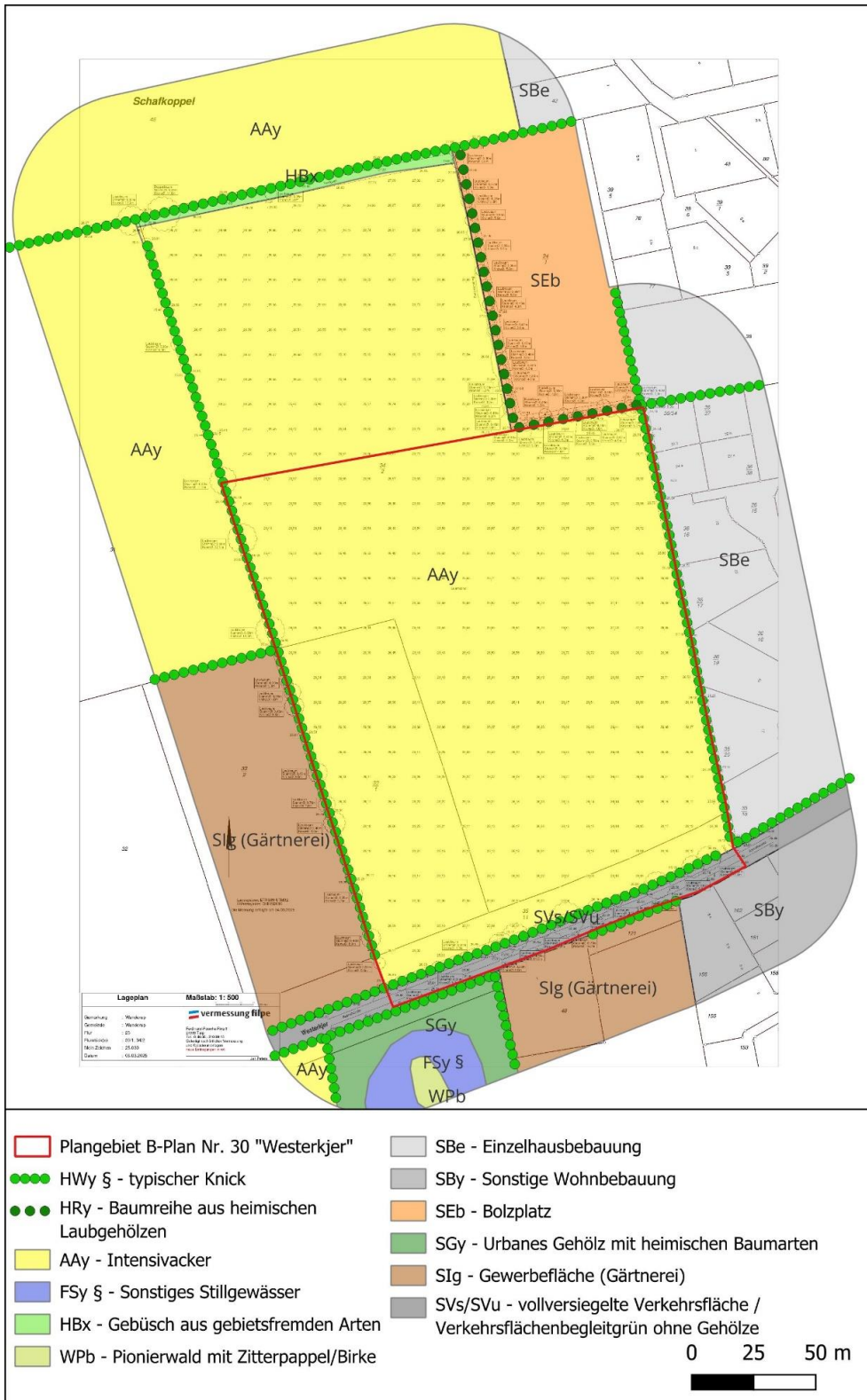


Abb.: Biotypen im Plangebiet

3.5 Schutzgut Biologische Vielfalt

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

3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Ortslage von Wanderup und damit im Naturraum Schleswiger Vorgeest. Naturraumtypisch ist das Relief im Plangebiet weitgehend eben.

Im Osten grenzen an das Plangebiet vorhandene Siedlungsflächen (Wohngebiet Sann-Acker) an. Südlich der Straße Westerkjer befindet sich Wohnbebauung sowie das Gelände einer Gärtnerei.

Nach Westen und Nordwesten schließt der freie Landschaftsraum an.

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

Bewertung

Durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche „W“ und einer gemischten Baufläche „M“ wird die Veränderung des Landschaftsbildes im unmittelbaren Nahbereich in einem deutlich anthropogen vorgeprägten Bereich (angrenzende Siedlungsflächen) vorbereitet. Eine Fernwirkung entsteht nicht. Durch die Ausweisung einer Fläche für die Abwasserbeseitigung und einer Grünfläche kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

3.7 Schutzgut Klima / Luft

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

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

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

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

Bewertung

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

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

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

Das Plangebiet hat keine Erholungsfunktion.

Direkt östlich und südöstlich angrenzend ist bereits Wohnbebauung vorhanden (allgemeine Wohngebiete im Bereich Sann-Acker, Bakkesand und An der Linnau.

Südlich der Straße Westerkjer liegen Gewerbeflächen (Gärtnerei, weiter südlich Baustoffzentrum, 120 m südöstlich Nahversorger). Nördlich des Plangebietes liegt eine Sportanlage, nordöstlich eine Schule. Nördlich in ca. 280 m Entfernung und westlich in ca. 560 m Entfernung befinden sich landwirtschaftliche Betriebe.

Hinsichtlich Immissionen im Plangebiet wurde durch die Lärmkontor GmbH (Mail vom 16.03.2026) folgende Einschätzung getroffen:

- Das Baustoffzentrum liegt rund 200 m südlich. In weniger als 100 m Entfernung grenzen an dieses bereits festgesetzte Allgemeine Wohngebiete an. Eine Überschreitung im südlichen WA-Bereich des vorliegenden Plangebiets ist somit höchst unwahrscheinlich, ohne eine Überschreitung an bereits bestehender Bebauung.
- Für den Nahversorger ist eine kritische Beeinträchtigung auszuschließen, da zwischen Quelle und möglichen Immissionsorten durchgängig schutzbedürftige Nutzungen liegen (WA).
- Die Gärtnerei südlich der Straße wird ebenfalls als nicht kritisch eingeschätzt. Die Ausfahrt liegt gegenüber des geplanten Mischgebietes, der Betrieb grenzt zudem direkt an das östlich gelegene bestehende WA. Eine Überschreitung im Plangebiet ist somit höchst unwahrscheinlich, ohne eine Überschreitung an der bereits bestehenden Bebauung hervorzurufen.
- Die Schule wäre ggf. hinsichtlich eines An- und Abfahrtverkehrs zu betrachten. Dieser findet jedoch nicht in Nähe zur Planbebauung statt. Darüber hinaus grenzen bereits direkt nördlich und südlich festgesetzte WA-Nutzungen an die Schule an. Eine Überschreitung im nördlichen WA-Bereich des Plangebiets ist somit höchst unwahrscheinlich, ohne eine Überschreitung an bereits bestehender direkt benachbarter Bebauung hervorzurufen.
- Hinsichtlich des Sportplatzes erscheint ein Zugang nur über das Schulgelände möglich. Eine Schulsportnutzung ist nach 18. BImSchV irrelevant, da diese Betriebszeiten auszunehmen wären. Sofern der Sportplatz auch vereinsportlich genutzt wird, grenzen direkt östlich an den Sportplatz sowie südöstlich bestehende Wohnnutzungen in festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten an. Eine Überschreitung im nördlichen WA-Bereich des Plangebiets ist somit höchst unwahrscheinlich, ohne eine Überschreitung an bereits bestehender Bebauung hervorzurufen.
- Auswirkungen des im Rahmen der vorliegenden Planung auszuweisenden Mischgebietes auf das geplante allgemeine Wohngebiet sind ebenfalls nicht zu erwarten: Mischgebiete dienen nach BauNVO „der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“. Die Ansiedelung eines Ärztehauses sollte in der Regel keine relevanten Einwirkungen haben, sofern bei der konkreten Planung die Stellplatzanlagen ggf. nicht direkt an die Wohnnutzungen angrenzen. Konfliktträchtig wäre zudem vor allem der Nachtzeitraum, bei der vorgesehenen Nutzung (Ärztehaus) ist

eine Nutzung im Nachtzeitraum jedoch eher unwahrscheinlich. Die Einhaltung dieser Anforderungen wäre im konkreten zu genehmigenden Fall nach TA Lärm zu untersuchen.

Bewertung

Konflikte aus Sicht des Immissionsschutzes sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

3.9 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Gemäß Stellungnahme des archäologischen Landesamtes (24.11.2025) befindet sich das Plangebiet im Bereich und im Umfeld mehrerer Objekte der Archäologischen Landesaufnahme (u.a. Grabhügel und Einzelfunde).

Die erforderlichen archäologische Untersuchungen sind bereits im März 2026 erfolgt.

Weiterhin ist stets der § 15 DSchG zu beachten:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

3.10 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

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

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

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

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

3.11 Zusammenfassende Darstellung der vorgesehenen Eingriffsvermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der F-Planänderung wird der Eingriff planungsrechtlich vorbereitet. Der eigentliche Eingriff und somit auch die Festsetzung von Eingriffsvermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt jedoch erst auf der Ebene des B-Planes (s. Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Westerkjer“ der Gemeinde Wanderup).

3.12 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

Der überplante Standort ist für die wohnbauliche Außenentwicklung besonders geeignet, da ein Siedlungsansatz bereits durch zu zwei Seiten angrenzende Wohnbebauung gegeben ist und die Fläche bereits seit langem (Landschaftsplan 1998) für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen ist.

3.13 Zusätzliche Angaben

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

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

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

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

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

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

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

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

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

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

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

Aspekte des ökologischen bzw. klimagerechten Bauens werden durch die Zulässigkeit von Gründächern und Solaranlagen berücksichtigt. Die Gehölzpflanzungen im Plangebiet (9 Straßenbäume) wirken sich positiv auf das Klima aus.

Kumulative Wirkungen von Planungen in einem engen räumlichen Zusammenhang

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

Beschreibung der eingesetzten Techniken und Stoffe

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

Beschreibung der bei der Umweltprüfung angewendeten Methodik

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

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

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung

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

4 Zusammenfassung Umweltbericht

Mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Gemeinde Wanderup das Ziel, im Nordwesten der Ortslage von Wanderup, nördlich der Straße Westerkjer die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Baugebietes zu schaffen.

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

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

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

Durch die Ausweisung einer Grünfläche ist mit positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere zu rechnen

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

Die durch die Planung vorbereiteten erheblichen Umweltauswirkungen werden grundsätzlich als kompensationsfähig angesehen und sind durch Festsetzungen auf der Ebene des Be-

bauungsplanes weitestgehend zu minimieren und verbleibende Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

5 Quellen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein) vom 30. Dezember 2014
- Innenministerium und Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein: Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass); Amtsblatt Schleswig-Holstein 2015 S. 719;
- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI): Gemeinsamer Erlass zum landesweiten Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten: Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein - Teil 1: Mengenbewirtschaftung, 10.10.2019
- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und Innenministerium: Gemeinsamer Runderlass zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht mit Stand vom 9. Dezember 2013.
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, 2019: Verfahrenserlass zur Bauleitplanung
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)
- Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie)
- Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein (Landeswassergesetz) in der Fassung vom 11. Februar 2008
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- Grundbauingenieure GmbH & Co. KG, 21.05.2025: Orientierende Baugrunduntersuchungen Fläche Westerkjer in 24997 Wanderup
- Lärmkontor GmbH, Mail vom 16.03.2026
- Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Stellungnahme vom 24.11.2025
- Kreis Schleswig-Flensburg, Stellungnahme vom 15.12.2025
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Wanderup, 1973
- Landschaftsplan der Gemeinde Wanderup, 1998



Durchführung der Maßnahme

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

Die Kosten für die Bauleitplanung sowie für die Erschließung der Maßnahme ebenfalls von der Gemeinde getragen.

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

Wanderup, den _____

Gemeinde Wanderup

Unterschrift / Stempel