

# Gemeinde Wanderup

Amt Eggebek



## Bebauungsplan Nr. 30 „Westerkjer“

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

<b>1. Planungsanlass und Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Lage und Umfang des Plangebietes .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Planungserfordernis .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Bestehende Nutzung des Plangebietes .....</b>	<b>4</b>
<b>5. Ziele der Raumordnung .....</b>	<b>5</b>
5.1 Landesentwicklungsplan.....	5
5.2 Regionalplan.....	11
<b>6. Kommunale Planungen.....</b>	<b>13</b>
6.1 Flächennutzungsplan .....	13
6.2 Bebauungsplan .....	13
6.3 Landschaftsplan .....	14
<b>7. Städtebauliches Konzept und Standortwahl .....</b>	<b>15</b>
<b>8. Inhalt des Bebauungsplanes .....</b>	<b>17</b>
8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	17
8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	18
8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22; 23 BauNVO) .....	19
8.4 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b BauGB).....	20
8.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	21
8.6 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) .....	21
8.7 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBO SH / § 9 Abs. 4 BauGB) .....	22
<b>9. Erschließung.....</b>	<b>24</b>
9.1 Verkehr .....	24
9.2 Ver- und Entsorgung .....	24
<b>10. Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>25</b>
10.1 Immissionsschutz.....	25
10.2 Denkmalschutz .....	26
10.3 Brandschutz .....	27
<b>11. Umweltprüfung .....</b>	<b>27</b>



## 1. Planungsanlass und Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Wanderup plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Westerkjer“ zwecks Ausweisung einer Fläche zur wohnbaulichen Entwicklung sowie zur Entwicklung eines medizinisches Versorgungszentrum für die Gemeinde. Die Fläche ist bisher nicht überplant.

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

Der Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

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

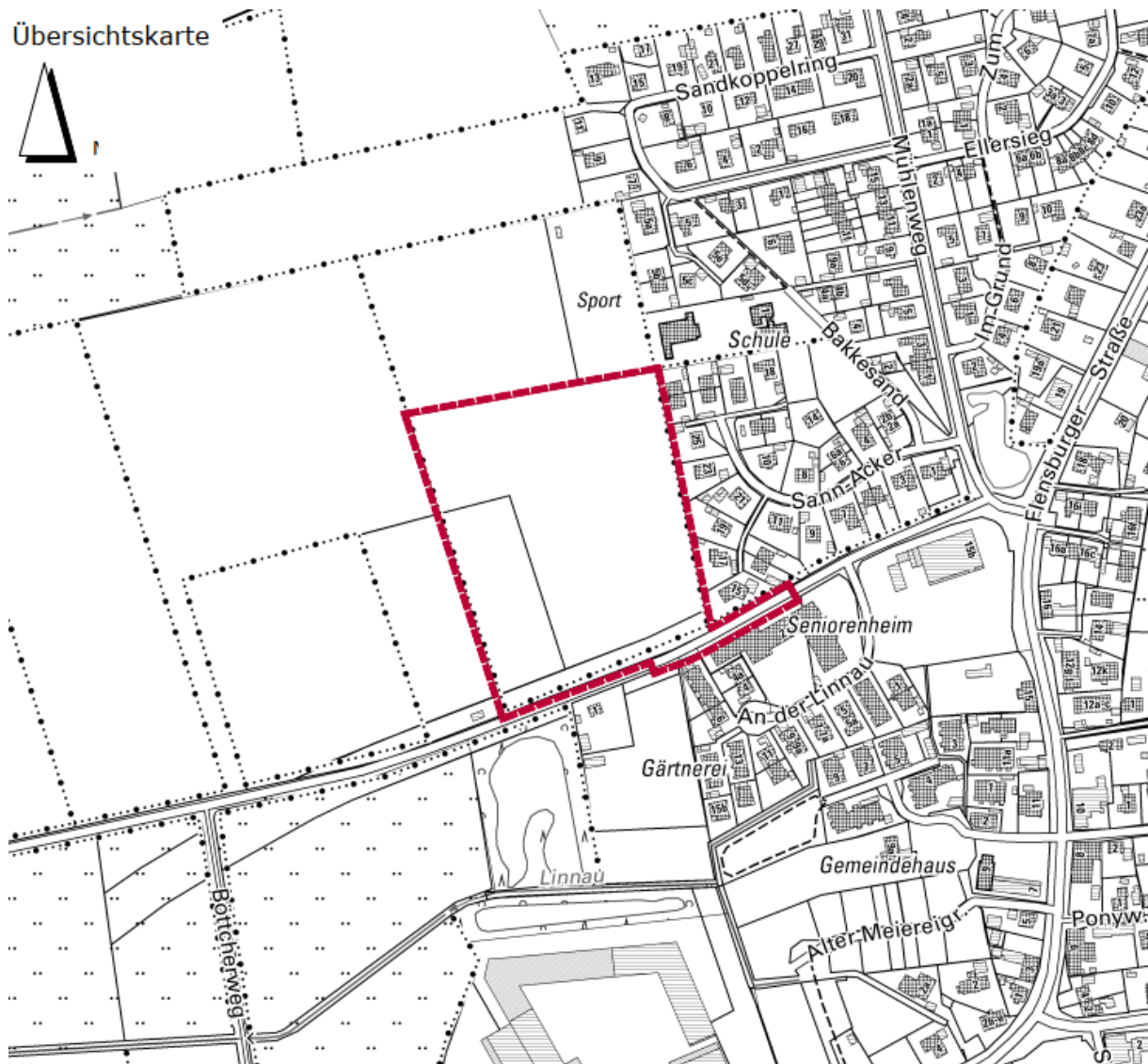
Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Die zum Zeitpunkt der Planung wirksame Darstellung des Flächennutzungsplans stellt das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft dar. Daher erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans die 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wanderup

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.

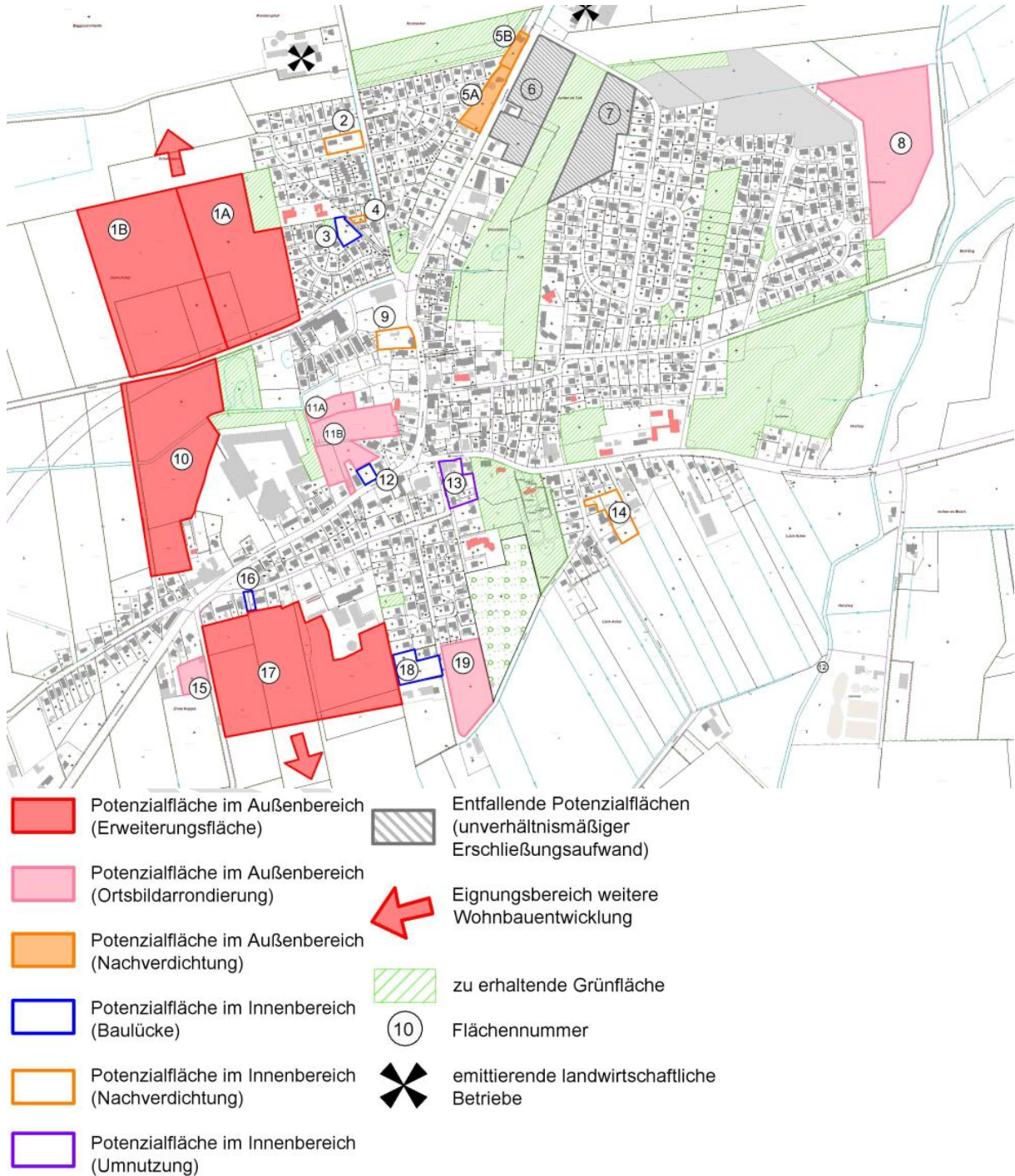
Diesen Umstand berücksichtigt auch bereits die Potentialanalyse aus dem Jahre 2019. So wird für die Potentiale Nr. 2, 3, 4, 12 und 16 konstatiert, dass diese Flächen nicht zum Verkauf oder für eine entsprechende Entwicklung zur Verfügung stehen. Die Tatsache, dass diese Potentiale (in Summe 8 WE) auch 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.

Der aktuelle Entwurf sieht für das Plangebiet die Entstehung verschiedener durchmischter Wohnformen zur Deckung verschiedener Wohnraumbedarfe vor. Die Gemeinde geht dabei von der Entstehung von insgesamt ca. 100 Wohneinheiten aus. Insbesondere für die geplanten Mehrfamilienhäuser lässt sich der Bedarf im Vorwege jedoch nur annäherungsweise abschätzen, daher wird für diese Grundstücke zunächst wie folgt kalkuliert:

Gesamtgrundstücksfläche Mehrfamilienhäuser (MFH) (WA 3 & WA 4): ca. 10.000 m<sup>2</sup>

10.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche x GRZ 0,4 = 4.000 m<sup>2</sup> Nettobaufläche

4.000 m<sup>2</sup> Nettobaufläche x 2 Vollgeschosse = 8.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF)

8.000 m<sup>2</sup> BGF x 0,8 für Konstruktionsflächen (Wände etc.) = 6.400 m<sup>2</sup> Nettoraumfläche (NRF)

6.400 m<sup>2</sup> NRF x 0,8 für Verkehrsflächen (Flure etc.) = 5.120 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Wfl)

5.120 m<sup>2</sup> Wfl / 75 m<sup>2</sup> durchschnittliche Wohnungsgröße = ca. 68 Wohneinheiten (WE)

Insgesamt sieht der Entwurf des Bebauungsplans die Entstehung von 6 Mehrfamilienhausgrundstücken vor. Der vorgestellten Herleitung folgend, wird der Faktor pro Grundstück auf etwa 12 WE aufgerundet, sodass sich ein Gesamtpotential im Mehrfamilienhaussegment von etwa 72 WE ergibt.

In diesem Kontext ist auch die Landesverordnung zur Änderung der Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 5. Februar 2025 zu sehen, nach derer unter anderem die Anrechnung von Wohneinheiten, die in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, in Wohnheimen und durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstehen, neu definiert wird. Derartige Wohnungen sind statt bisher zu zwei Drittel fortan nur zur Hälfte auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen anzurechnen. Gleiches gilt für andere, kleine Wohneinheiten in flächensparender Bauweise (vgl. Kapitel 3.6.1 Ziffer 3 Z., S. 131, LEP-Fortschreibung 2021).

Im vorliegenden bedeutet dies, dass auch die Zahl der entstehenden Wohneinheiten innerhalb des geplanten Mischgebiets über dem geplanten Ärztezentrum sowie die im Norden des Plangebiets vorgesehenen Tiny-Haus-Grundstücke lediglich zur Hälfte auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen anzurechnen sind. Tabelle 1 veranschaulicht dies.



Art der Nutzung	Anzahl der Grundstücke	Faktor Anzahl WE / Grundstück	gesamt	Davon anzurechnen (Kapitel 3.6.1, 3 Z., S. 131, LEP 2021)
Einzel- und Doppelhäuser (ED)	12	1,2	14 WE	100 % -> 14 WE
Tiny-Häuser	10	1,0	10 WE	50 % -> 5 WE
Mehrfamilienhäuser	6	12	72 WE	50% -> 36 WE
Wohnungen innerhalb MI	1	10-15	10-15 WE	50 % -> 5-7 WE
<b>Ergebnis</b>			<b>111 WE</b>	<b>62 WE</b>

**Tabelle 1:** Anzahl potentieller Wohneinheiten innerhalb des Plangebiets und deren Anrechnung auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen der Gemeinde (Kapitel 3.6.1 Ziffer 3 Z, LEP-Fortschreibung 2021). Eigene Darstellung.

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 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.“*

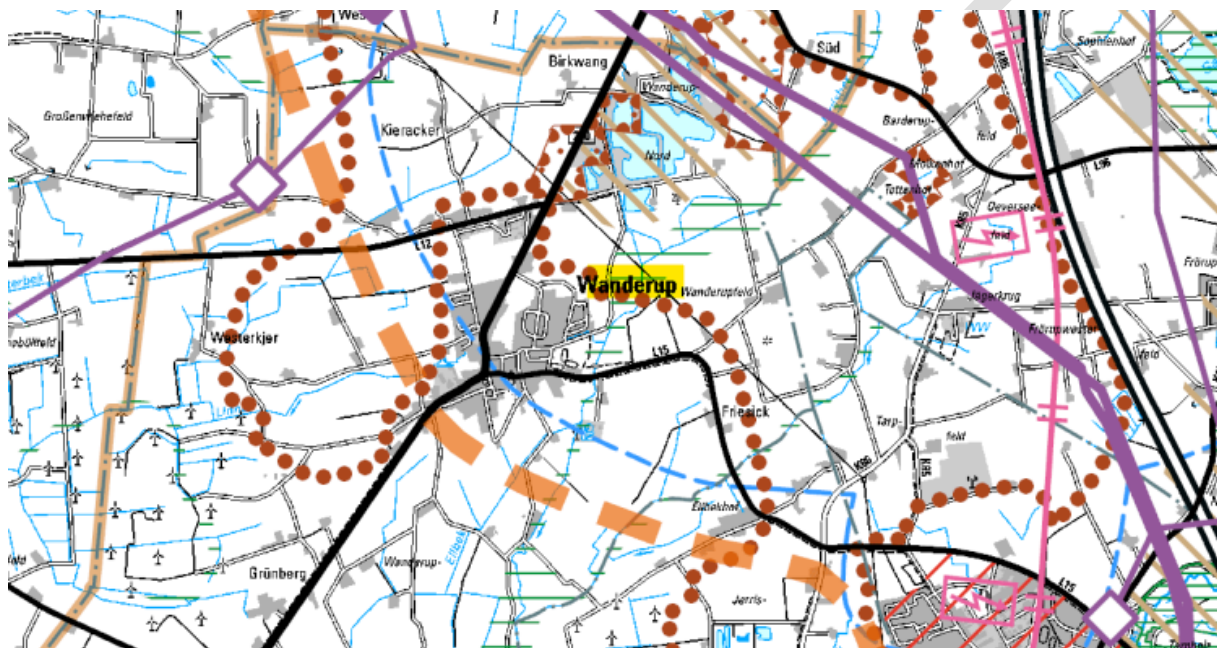
(Ziffer G 3.2 Abs. 6 Regionalplan für den Planungsraum V, S. 15)

Es ist daher ersichtlich, dass die vorliegende Planung den in dem aktuell noch geltenden Regionalplan definierten Grundsätzen entspricht.



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, welches das Plangebiet jedoch nicht betrifft.



**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.

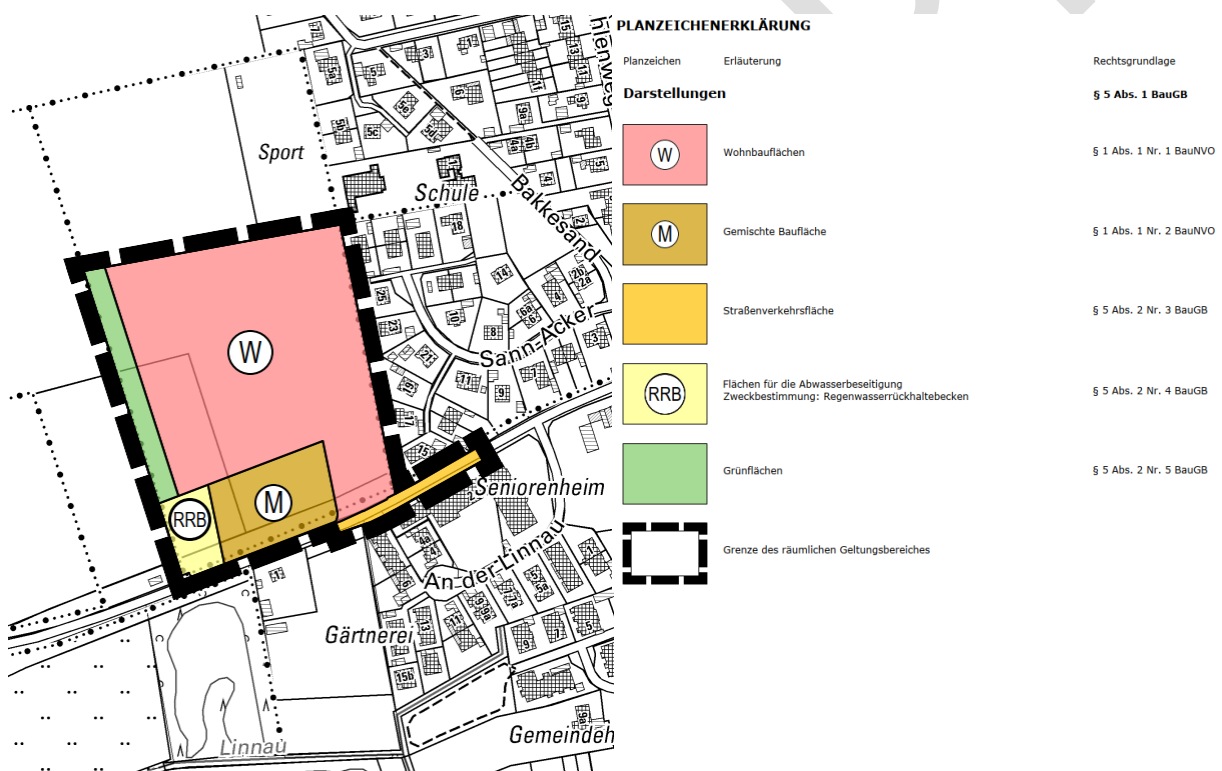


## 6. Kommunale Planungen

### 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 erfolgt die 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wanderup als vorbereitender Bauleitplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.



**Abbildung 7:** Entwurf der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wanderup. Quelle: HN Stadtplanung GmbH & Co. KG, April 2026.

### 6.2 Bebauungsplan

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



## 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 Landschaftsplan (Entwicklung) der Gemeinde Wanderup. 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 m<sup>2</sup> (1A 46.210 m<sup>2</sup> und 1B 66.000 m<sup>2</sup>) 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 Bebauungsplanes

Das Plangebiet beinhaltet eine Fläche von ca. **33.041 m<sup>2</sup>**.

Allgemeine Wohngebiete:	ca. 19.023 m <sup>2</sup>
Mischgebiet:	ca. 4.059 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen:	ca. 4.624 m <sup>2</sup>
Grünflächen (davon Spielplatz)	ca. 3779 m <sup>2</sup> (ca. 246 m <sup>2</sup> )
Flächen für Ver- und Entsorgung (Regenrückhaltebecken):	ca. 1.556 m <sup>2</sup>

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

#### Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Der Bebauungsplan Nr. 30 „Westerkjer“ dient insbesondere der Schaffung von Baurecht für Wohngebäude zu Dauerwohnzwecken. Die entsprechenden Flächen werden entsprechend als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 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.

#### Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Geplant ist die Ansiedlung eines Ärztlichen Versorgungszentrums in Kombination mit Wohnungen zu Dauerwohnzwecken. Die geplante Nutzung stellt eine entsprechende Mischung dar.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zählen hierzu zulässigerweise Wohngebäude und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, wie in diesem Fall von der Gemeinde beabsichtigt.

Die zulässigen Nutzungsarten werden entsprechend festgesetzt.



## 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, die Höhenlage 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. Die GRZ wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes in WA 1 und WA 3 mit 0,4 festgesetzt.

Dieser Wert gleicht dem Orientierungswert für Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (0,4) und ermöglicht somit eine effiziente Nutzung der Flächen.

Für die mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehenen Flächen wird die GRZ auf 0,3 begrenzt. Dieser Wert entspricht den Festsetzungen der letzten Baugebiete und trägt zu einem bedarfsgerechten Versiegelungsgrad und der Wahrung der städtebaulichen Körnung im Übergang zu den bestehenden Siedlungsstrukturen bei.

Dieser Wert befindet sich unterhalb dem Orientierungswert für Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (0,3).

Die GRZ innerhalb des Mischgebietes wird mit 0,6 festgesetzt. Dieser Wert gleicht dem Orientierungswert für Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO für Mischgebiete (0,6).

Für die geplante Entwicklung werden die gewählten Werte als bedarfsgerecht erachtet.

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 die vorliegende Planung.

### Zahl zulässiger Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird innerhalb des Plangebiets je nach Bebauungsart auf I-III Vollgeschosse beschränkt.

Die geplanten Tinyhäuser in WA 1 sind auf I Vollgeschoss begrenzt.

Die Mehrfamilienhäuser in WA 3 sollen mit einer maximalen Höhe von II Vollgeschossen errichtet werden. In WA 4 ist eine Anzahl von I Vollgeschoss vorgesehen, um einen Übergang zu den nördlichen gelegenen Tinyhaus-Grundstücken zu ermöglichen.

Für das WA 2 wird I Vollgeschoss festgesetzt, um einen Übergang zu den bestehenden Siedlungsstrukturen zu gewährleisten.

Für das WA 5 werden I-II Vollgeschosse festgesetzt, um auch anderweitigen Wohnformen, wie Stadthäusern, Raum zu gewähren.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird innerhalb des Mischgebietes auf III beschränkt.



Die Zulässigkeit von I bis III Vollgeschossen wird zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele und das Einfügen in das Gemeindebild als hinreichend erachtet.

Unbenommen bleibt dabei die Möglichkeit des Ausbaus eines Nicht-Vollgeschosses gemäß LBO-SH, sofern dies mit den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans in Einklang steht.

#### Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird der städtebaulichen Zielvorstellung entsprechend innerhalb der im Plangebiet mit WA 1 festgesetzten Flächen auf 4,50 m festgesetzt. Dieser Wert ermöglicht den Bau von Tinyhäusern mit einem Vollgeschoss.

Innerhalb der mit WA 2, WA 4 und WA 5 gekennzeichneten Fläche wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 8,00 m festgesetzt.

Dieser Wert ermöglicht den Bau von klassischen Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern mit geneigtem oder flachen Dach und einem oder zwei Vollgeschossen.

Innerhalb der mit WA 3 und MI festgesetzten Flächen wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 10,00 m festgesetzt.

Dieser Wert ermöglicht den Bau von Mehrfamilienhäusern sowie einem Ärztehaus mit Wohnungen mit bis zu drei Vollgeschossen.

#### Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes beträgt die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe maximal 0,50 m über der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnitts.

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

Innerhalb des Plangebietes sind für Errichtung einer heterogenen Siedlungsstruktur verschiedene höchstzulässige Zahlen der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. In WA 1 beträgt diese 1, in WA 2 und WA 5 bei einer Einzelhausbebauung 2 und im Falle einer Doppelhausbebauung 1 pro Doppelhaushälfte.

Die festgesetzte höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden stellt eine Steuerungsmöglichkeit zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes dar und trägt zu einer Wahrung des Gebietscharakters bei. So soll durch diese Festsetzung das Entwicklungsziel zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern, Tinyhäusern, Reihenhäusern, Mehrfamilienhäusern und einem Ärztehaus mit zusätzlicher Wohnfunktion verifiziert und Wohnungsbau in unerwünschtem Ausmaß vorgebeugt werden.

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

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

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Zur Verwirklichung der städtebaulichen Zielvorstellungen wird die Zulässigkeit konkret differenziert.



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 Wanderup 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.

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

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

Zu Ausgleichszwecken sowie zur allgemeinen Steigerung der Aufenthaltsqualität wird im Westen des Plangebiets die Anlage einer neuen Knickstruktur festgesetzt.

Entlang der geplanten Haupterschließungsachse wird zudem die Anpflanzung straßenbegleitender Bäume festgesetzt.

Zur Sicherstellung eines ökologischen Mehrwerts wird zudem eine Festsetzung zu zulässigen Heckenpflanzungen auf den Baugrundstücken definiert.

Details hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

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

Der Abstand zu den Knickstrukturen kann im Osten und Süden des Plangebietes nicht gewahrt werden, weshalb diese entwidmet und entsprechend 1:1 ausgeglichen werden. Für die Zufahrten zum Plangebiet im Süden werden jeweils einige Meter Knick gerodet. Diese werden entsprechend 1:2 ausgeglichen.

Im Westen des Plangebietes kann der Knick erhalten werden.

Details hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Bestehende und zu erhaltene Grünflächen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Dies betrifft den Bereich nördlich, südlich und westlich innerhalb des Plangebietes. Die Grünfläche im Westen des Plangebietes umfasst Strukturen, auf denen ein neuer Knick angelegt werden soll, sowie einen Spielplatz. Zwischen dem im Westen bestehenden und neu anzulegenden Knick plant die Gemeinde die Anlage eines wassergebundenen Wanderwegs in Anbindung an die geplanten Baugrundstücke.

Gleiches verfolgt die Gemeinde durch die Grünstreifen im Osten und Nordosten des Plangebiets. Auch hier ist die Anlage eines wassergebundenen Wanderwegs geplant.



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

Die von der Straße „Westerkjer“ ausgehenden Planstraße A trägt zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes und der des Ärztehauses bei.

Mit einer geplanten Breite von 10,00 m deckt die Straße den Begegnungsfall PKW / PKW ab und beinhaltet straßenbegleitendes Parken, einen Geh- und Radweg und einen Grünstreifen ab.

Für den Stichweg zu den Mehrfamilienhäusern ist eine Breite von 5,50 m vorgesehen. Diese Zahl ergibt sich aus der benötigten Rückstoßfläche eines PKWs im Falle einer straßenbegleitenden Senkrechtaufstellung.

Der Stichweg im Nordosten des Plangebietes sowie der zu den Tinyhäusern führende Weg sind mit einer Breite von 5,00 m geplant. Hierbei wird keine Rückstoßfläche benötigt, da das Parken entweder auf den Grundstücken oder auf der Parkfläche stattfindet.

Die Stichwege sind als verkehrliches Mischsystem geplant. Dies wird für die vorliegende Planung als hinreichend erachtet.

Zudem wurde die Straße „Westerkjer“ zum Teil mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit aufgenommen, da die Straße zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht für den vorgesehen Verkehrsfluss ausgelegt ist. Der notwendige und geplante Ausbau wird somit der Maßnahme des Bebauungsplans Nr. 30 zugeordnet.

Der nördliche, zur Grünfläche sowie zu den Tinyhäusern führende Weg ist als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die als Parkfläche festgesetzte Verkehrsfläche ist für den WA 1 vorgesehen. Durch einen separaten Parkplatz besteht keine zwingende Notwendigkeit, auf dem Grundstück zu parken.

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

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

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

### Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In diesem Kontext sind die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des örtlichen Wasserverbands und der Gemeinde zu sehen. Geplant ist an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen eine unterirdische Leitungsverbindung zur Einleitung von Niederschlagswasser vorgesehen. Der festgesetzte Bereich ist von Bebauung freizuhalten. Die Hinweise und Auflagen des Wasserverbands Nord sind zu beachten.



## 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 Wanderup.

### 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 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.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass eine Dachneigung von weniger als 15°, innerhalb der in der Planzeichnung mit WA 3, WA 5 und MI gekennzeichneten Flächen zulässig sind. Dies gilt in WA 5 nur im Falle einer Einzelhausbebauung.

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 Wanderup dazu entschlossen, sich am gewachsenen Ortsbild zu orientieren, um ein einheitliches Siedlungs- und Erscheinungsbild zu gewährleisten. So wurden konkret einfarbige, gedeckte und natürliche Farbtöne gewählt, um auch das Landschaftsbild nicht negativ zu beeinträchtigen.

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

### Sichtflächen und Fassaden

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

### Solare Strahlungsenergie

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

Diese Festsetzung soll den Einsatz erneuerbarer Energien unterstützen.

Damit sich diese Anlagen möglichst störungsfrei in das Ortsbild einfügen, wird festgesetzt, dass diese in die Sichtflächen der Außenwände bzw. die Dacheindeckung zu integrieren oder auf die Sichtflächen der Gebäude oder der Dacheindeckung aufzusetzen sind. Die Oberflächen der Anlagen müssen parallel zur Dachfläche/Dacheindeckung bzw. zur Sichtfläche des Gebäudes liegen. Mit dieser Regelung sollen ausdrücklich „aufgeständerte Anlagen“ vermieden werden. Durch die festgesetzte Mindestdachneigung von 15° kann auch unter Berücksichtigung dieser Festsetzung eine



entsprechende Energiegewinnung sichergestellt werden. Für Flachdächer hingegen wird zusätzlich zur Planbegründung gemäß § 2a BauGB 21 festgesetzt, dass hier auch Anlagen bis maximal 15° Neigung zur Dachfläche des Gebäudes zulässig sind, um eine effiziente Nutzung sicherzustellen.

#### 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.

Für private Gehwege und Stellplätze wird zusätzlich festgesetzt, dass diese in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Dies trägt zu einer Eingriffsminimierung und einem insgesamt geringeren Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebiets bei.

#### 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.

Innerhalb der Planzeichnung mit WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 gekennzeichnete Bereiche sind Zufahrten mit einer Breite von maximal 5,50 m pro Baugrundstück zulässig. Diese Festsetzung dient dem Zweck, straßenbegleitendes Parken zu ermöglichen.

#### Stellplätze

Zur Entlastung des öffentlichen Verkehrsraums wird ein adäquater Stellplatzfaktor festgesetzt. Dieser entspricht für die WA 2-5 den in der Stellplatzsatzung vorgeschriebenen Faktoren, welche pro Wohneinheit 2 Stellplätze vorsieht. Für die Tinyhäuser in WA 1 ist ein Faktor von 1,5 Stellplätzen vorgesehen. Innerhalb der mit MI gekennzeichneten Flächen ist ein Stellplatzfaktor von 2 pro Wohneinheit sowie 1 Stellplatz pro 25 m<sup>2</sup> Nutzfläche des Ärztehauses vorgesehen.

Darüber hinaus wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wanderup hingewiesen.

#### 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 erfolgt durch Anbindung einer neuen Straße an die bestehende Straße „Westerkjer“, welche zum Teil in den Geltungsbereich der vorliegenden Planung aufgenommen wurde.

Die einzelnen Baugrundstücke erhalten eigene Grundstückszufahrten bzw. sind durch Stichwege an die Erschließungsstraße angebunden.

Die vom „Westerkjer“ in das Plangebiet führende Straße ist mit einer Breite von 10,00 m bemaßt. Die abgehenden Seitenstraßen sind mit einer Breite von 5-5,50 m bemaßt, da sie in der Regel nur als Häuserzufahrt dienen.

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 Verträglichkeit 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 werden.

#### 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.

Ein entsprechendes Regenrückhaltebecken ist um Südwesten des Plangebiets vorgesehen.

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 Interessengebiete (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.



## 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Westerkjer“  
Gemeinde Wanderup**

Stand: Entwurf, April 2026



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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planungsgrundlagen .....</b>	<b>4</b>
2.1	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung .....	4
2.2	Schutzgebiete und Fachplanungen .....	6
<b>3</b>	<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes sowie Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen .....</b>	<b>7</b>
3.1	Schutzgut Boden .....	7
3.2	Schutzgut Fläche .....	8
3.3	Schutzgut Wasser / Grundwasser .....	9
3.4	Schutzgut Pflanzen und Biotope .....	10
3.5	Schutzgut Tiere.....	12
3.6	Schutzgut Biologische Vielfalt.....	15
3.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	15
3.8	Schutzgut Klima und Luft.....	17
3.9	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.....	17
3.10	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	18
3.11	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen .....	19
3.12	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	21
3.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	21
3.14	Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen.....	21
3.15	Auswirkungen der Planung auf das Klima und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels .....	21
3.16	Kumulative Wirkungen von Planungen in einem engen räumlichen Zusammenhang .....	21
3.17	Beschreibung der eingesetzten Techniken und Stoffe.....	21
3.18	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	21
<b>4</b>	<b>Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.....</b>	<b>22</b>
4.1	Schutzgut Boden .....	22
4.2	Schutzgut Wasser.....	24
4.3	Schutzgut Pflanzen.....	25
4.4	Schutzgut Tiere.....	26
4.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	27
4.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	27
4.7	Zusammenfassende Darstellung der vorgesehenen Eingriffsvermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	28
<b>5</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des B-Plans .....</b>	<b>29</b>
<b>6</b>	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>29</b>
6.1	Beschreibung der bei der Umweltprüfung angewendeten Methodik .....	29
6.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung .....	30
<b>7</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>30</b>
<b>8</b>	<b>Quellen: .....</b>	<b>31</b>

## 1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Ortslage von Wanderup, nördlich der Straße Westerkjer und westlich angrenzend an die vorhandene Bebauung Sann Acker, Bakkesand und Sandkoppelring.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Westerkjer“ wird das Ziel verfolgt, im Plangebiet ein Baugebiet mit einer Mischung aus altersgerechtem Wohnen, alternativen Wohnformen (Tiny Häuser, Mehrgeschossbau für familiengerechtes Wohnen) und Einfamilienhäusern mit möglichst wenig versiegelter Fläche zu entwickeln. Weiterhin soll im Südwesten des Plangebietes ein medizinisches Versorgungszentrum (Mischgebiet) aufgebaut werden.

Die Erschließung erfolgt von der Straße Westerkjer aus.

Im Plangebiet sind folgende Darstellungen vorgesehen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Mischgebiet (MI)
- Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken) im Südwesten des Plangebietes
- Öffentliche Grünflächen im Osten, Nordosten und Westen des Plangebietes, die als Fußwegeverbindung genutzt werden können
- Öffentliche Grünfläche (Spielplatz) im Südwesten des Plangebietes
- Knickneuanlage parallel zum vorhandenen Knick an der westlichen Plangebietsgrenze (Anlage eines Redders)
- Maßnahmenfläche Knickschutzzone zwischen neu anzulegendem Knick und Wohnbauflächen
- Entwidmung der vorhandenen Knicks im Osten und Süden des Plangebietes aufgrund der zukünftigen Binnenlage
- Knickrodung zur Anlage je einer Zufahrt ins Plangebiet und zum Regenrückhaltebecken von der Straße Westerkjer aus

Richtung Norden ist eine Erweiterungsoption für das Wohngebiet vorgesehen.

Im Parallelverfahren erfolgt die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes.

## 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"> <li>– 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)</li> <li>– Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (...) Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB)</li> <li>– Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen (Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert am 25. Februar 2021)</li> </ul>
Berücksichtigung bei der Planaufstellung
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Durchführung einer orientierenden Baugrunduntersuchung (Grundbauingenieure GmbH, 2025)</li> <li>➤ Minimierung der Bodenversiegelung</li> <li>➤ Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (s. E+A-Bilanz)</li> </ul>

#### Schutzgut Wasser

Ziele des Umweltschutzes
<ul style="list-style-type: none"> <li>– 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)</li> <li>– 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)</li> <li>– 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))</li> <li>– Vorsorgepflicht, eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden (§ 5 Absatz 1 WHG)</li> </ul>
Berücksichtigung bei der Planaufstellung
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Minimierung der Bodenversiegelung</li> <li>➤ Erstellung eines Entwässerungskonzeptes</li> <li>➤ Maßnahmen zur naturverträglichen Niederschlagswasserbeseitigung werden benannt</li> </ul>

### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Ziele des Umweltschutzes
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)</li> <li>– 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)</li> <li>– 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)</li> <li>– 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)</li> </ul>
Berücksichtigung bei der Planaufstellung
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Auswertung Artkataster LANIS-SH für das Plangebiet und einen 250 m-Radius um das Plangebiet</li> <li>➤ Durchführung einer Biotoptypenkartierung</li> <li>➤ Berücksichtigung gesetzlich geschützter Biotope</li> </ul>

### Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

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

### Schutzgut Klima / Luft

Ziele des Umweltschutzes
<ul style="list-style-type: none"> <li>– 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)</li> <li>– Bauleitpläne sollen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Absatz 5 BauGB)</li> <li>– Minderung von Treibhausgasemissionen (§ 3, § 4 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) in der Fassung vom 12. Dezember 2019, zuletzt geändert a, 15. Juli 2024)</li> </ul>

Berücksichtigung bei der Planaufstellung
➤ Eine entsprechende Festsetzung ermöglicht, 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"> <li>– 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)</li> <li>– Einhaltung von Immissionsgrenzwerten (Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert am 03. Juli 2024)</li> </ul>
Berücksichtigung bei der Planaufstellung
➤ Einschätzung möglicher immissionsschutzrechtlicher Konflikte durch die Lärmkontor-GmbH

### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Ziele des Umweltschutzes
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nummer 5 BauGB)</li> </ul>
Berücksichtigung bei der Planaufstellung
➤ Gemäß Stellungnahme des archäologischen Landesamtes (24.11.2025) sind vor dem Beginn von Erdarbeiten archäologische Untersuchungen erforderlich. Diese sind im März 2026 bereits erfolgt.

## **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.

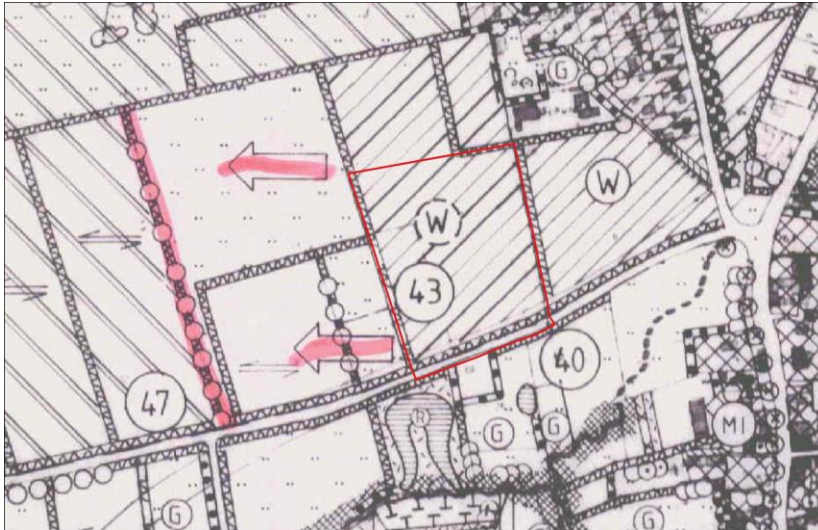


Abb.: Ausschnitt Entwicklungskarte Landschaftsplan Wanderup mit Lage des Plangebietes

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 und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen**

#### **3.1 Schutzgut Boden**

##### Bestand

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.

##### Auswirkungen

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

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

## Bewertung

Baubedingte Auswirkungen auf den Boden sind zu minimieren, indem im Rahmen der Erschließungsplanung die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (§1 BBodSchG i.V. mit § 1a Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigen sind (im Detail siehe Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung).

Bei Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes ist nicht mit erheblichen baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

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

## **3.2 Schutzgut Fläche**

### Bestand:

Das Plangebiet wird bisher landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

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).

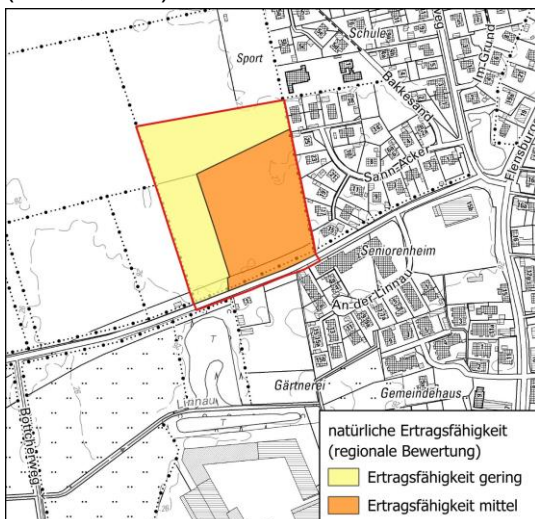


Abb.: natürliche Ertragsfähigkeit (regionale Bewertung) im Plangebiet

### Auswirkungen:

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

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

Da in der Gemeinde keine relevanten und verfügbaren Innenentwicklungspotenziale in ent-

sprechender 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 südlich angrenzenden Siedlungsflächen ist ein Siedlungsansatz bereits gegeben.

#### Bewertung:

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

### **3.3 Schutzgut Wasser / Grundwasser**

#### Bestand:

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Ca. 110 m südlich des Plangebietes verläuft die Linnau (ausgebautes Fließgewässer).

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.

#### Auswirkungen:

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

Gemäß Entwässerungskonzept kann das auf versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser im nördlichen Teil des Plangebietes (WA1, WA4, WA5) versickert werden.

Im südlichen Teil des Plangebietes ist eine Versickerung aufgrund hoch anstehenden Grundwassers nicht möglich, weshalb hier in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband Linnau eine Ableitung in den Vorfluter (die Linnau) vorgesehen ist. Im Südwesten des Plangebietes ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, über das das Regenwasser gedrosselt eingeleitet werden kann.

#### Bewertung

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind zu minimieren, indem Maßnahmen zur naturverträglichen Niederschlagswasserbeseitigung benannt und umgesetzt werden<sup>1</sup>, um eine Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmengen zu erreichen.

---

<sup>1</sup> vgl. Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) zum landesweiten Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten (10.10.2019)

### 3.4 Schutzgut Pflanzen und Biotope

#### Bestand:

Das Plangebiet wird als Maisacker genutzt.

Nördlich der Straße Westerkjer verläuft ein Knick mit mehreren Überhängern (Eichen). In dem Knick sind zwei Feldzufahrten vorhanden.





An der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ebenfalls ein Knick mit Überhängern, hier ist im Süden ebenfalls eine Durchfahrt vorhanden.

An der östlichen Plangebietsgrenze, zur Bebauung Sann-Acker, verläuft eine ehemalige Knicklinie, die durch die angrenzende Wohnbebauung deutlich gärtnerisch überprägt ist (zum Teil heckenartiger Rückschnitt). Im Bebauungsplan Nr. 7 „Sann-Acker“ (1994) wurde hier ein Erhaltungsgebot Knick festgesetzt.

Die Knicks an den Plangebietsgrenzen unterliegen dem Biotopschutz nach § 21 LNatSchG.

Im Nordosten grenzt, außerhalb des Plangebietes, ein aufgeschütteter Wall mit einer Baumreihe (z.T. deutlich geschädigte Eschen) als Abgrenzung zum dort gelegenen Bolzplatz an.

An der nördlichen Flurstücksgrenze, ca. 110 m nördlich des Plangebietes, verläuft eine alte Knicklinie, die z.T. stark überwuchert ist mit Spierstrauch.

	
<p>Abb.: zum Teil heckenartig gepflegter Knick an der östlichen Plangebietsgrenze (24.09.2025)</p>	<p>Abb.: Baumreihe mit z.T. deutlich geschädigten Eschen an der nordöstlichen Plangebietsgrenze (24.09.2025)</p>
	
<p>Abb.: Gebüsch aus Spierstrauch an der nördlichen Flurstücksgrenze (24.09.2025)</p>	<p>Abb.: Überhänger im Bereich der geplanten Zufahrt (24.09.2025)</p>

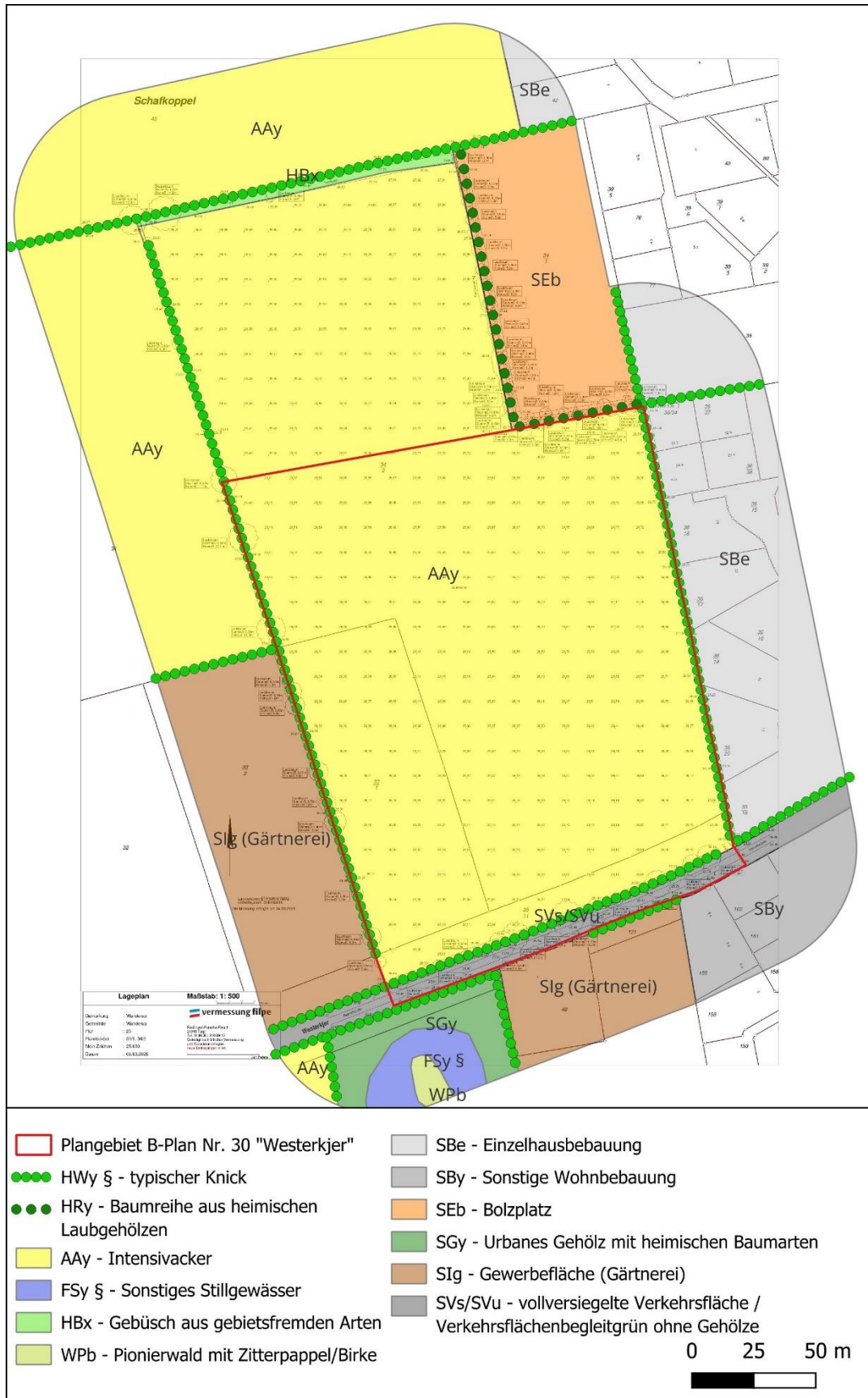


Abb.: Biotoptypen im Plangebiet

### Auswirkungen:

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

- Für die Anlage der Zufahrt wird ein ca. 18 m breiter Knickdurchbruch erforderlich, ein weiterer Knickdurchbruch (5 m Breite) ist für die Zufahrt zum Regenrückhaltebecken erforderlich.
- Im Bereich der geplanten Zufahrt zum Plangebiet ist ein Überhälter (Eiche, Stammumfang 220 cm) vorhanden, der zur Umsetzung der Planung gerodet werden muss. Der Baum gilt aufgrund seines Umfangs von mehr als 2 m als landschaftsbestimmender bzw. ortsbildprägender Baum.
- Für die Knicks im Osten und Süden des Plangebietes ist aufgrund der zukünftigen Binnenanlage eine Entwidmung und Erhaltung als Grünstruktur vorgesehen

### Bewertung

Die geplanten Gehölzrodungen (Knickdurchbrüche, Rodung Überhälter) sowie die Knickentwidmung sind durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren (s. E+A-Bilanz).

### **3.5 Schutzgut Tiere**

Lichtemissionen durch Beleuchtung können negative betriebsbedingte Auswirkungen auf Tiere (v.a. nachtaktive Insekten und Fledermäuse) haben. Zur Minimierung von Auswirkungen 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.

### **Artenschutzrechtliche Bewertung gem. § 44 BNatSchG**

#### Anlass und Aufgabenstellung

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

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

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

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

Weiterhin erfolgte eine Datenabfrage beim Landesamt für Umwelt (LfU) (Stand 17.03.2025) für einen Umkreis von 250 m um das Plangebiet. Dort war auf Höhe des Grundstücks Sannacker Nr. 6 ein Fundpunkt Fledermäuse (Sommerquartier Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)) aus dem Jahr 2006 verzeichnet.

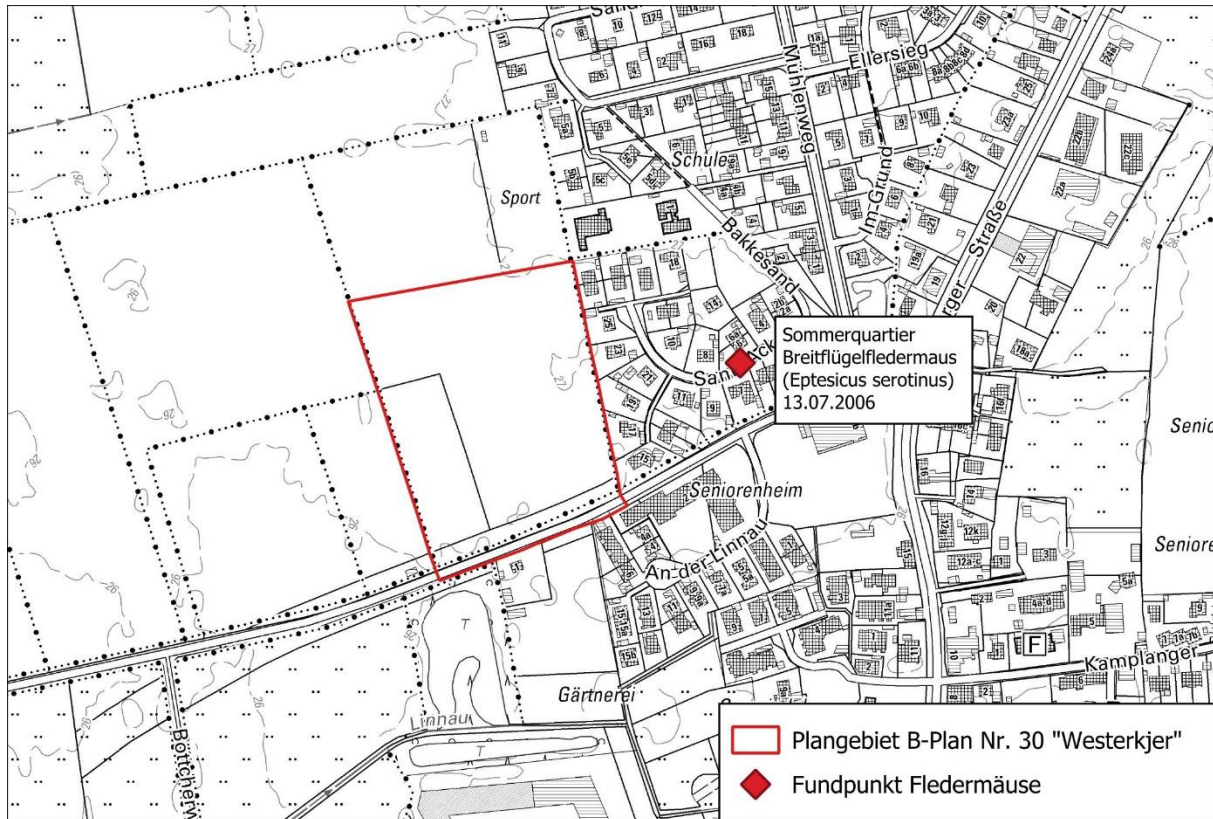


Abb.: Fundpunkte Artkataster LfU (Stand 17.03.2025)

### Untersuchungsraum

Im Plangebiet ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes geplant. Derzeit wird das Plangebiet als Maisacker genutzt. In den Randbereichen sind überwiegend Knicks vorhanden. Östlich grenzt das Wohngebiet Sann-Acker an.

### Relevanzprüfung

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

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

### *Bestand und Risikoanalyse - Fledermäuse*

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

Die wegfallende Eiche im Bereich der geplanten Zufahrt wurde vom Boden aus auf Höhlungen kontrolliert. Es waren keine Höhlungen sichtbar.

Potenzielle Fledermaus-Quartiere werden somit durch die Planung nicht beeinträchtigt. Den Flächen im Plangebiet (bzw. dem Luftraum darüber) kommt eine Funktion als Jagdgebiet zu, lineare Gehölzstrukturen können der Orientierung bzw. als Flugroute dienen. Aufgrund des unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiches ist v.a. mit dem Vorkommen von

Fledermausarten des Siedlungsbereiches (Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus) zu rechnen. Dieses wird auch durch einen Fundpunkt (Breitflügelfledermaus) im östlich angrenzenden Wohngebiet bestätigt. Von diesen Arten nutzen Mückenfledermaus und Zwergfledermaus sehr ausgeprägt Flugrouten und die Rauhautfledermaus und die Breitflügelfledermaus häufig Flugrouten<sup>2</sup>.

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

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

Eine Beleuchtung nahe der Knicks kann Auswirkungen auf die Flugrouten/Raumnutzung der Fledermäuse haben. Da gemäß örtlichen Bauvorschriften im Plangebiet nur Außenleuchten mit bodenwärts abstrahlendem warmweißem Licht zulässig sind, können negative Auswirkungen auf Flugrouten ausgeschlossen werden.

#### *Fledermäuse – Schlussfolgerungen*

Durch die Planung sind keine Fledermausquartiere betroffen.

Beeinträchtigungen von Flugrouten durch Beleuchtung können ausgeschlossen werden, da im Plangebiet nur Außenleuchten mit bodenwärts abstrahlendem warmweißem Licht zulässig sind.

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

#### *Bestand und Risikoanalyse - Brutvögel*

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

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

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

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

#### *Brutvögel – Schlussfolgerungen*

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

- Gehölzrodung per Gesetz außerhalb der Brutzeit

---

<sup>2</sup> Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, 2011: Fledermäuse und Straßenbau.

### Zusammenfassung artenschutzrechtliche Bewertung

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

Durch die Planung sind keine Fledermausquartiere betroffen.

Beeinträchtigungen von Fledermaus-Flugrouten durch Beleuchtung können ausgeschlossen werden, da im Plangebiet nur Außenleuchten mit bodenwärts abstrahlendem warmweißem Licht zulässig sind.

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

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

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

### **3.6 Schutzgut Biologische Vielfalt<sup>3</sup>**

Auf den von der Planung in Anspruch genommenen Flächen ist keine besondere biologische Vielfalt<sup>4</sup> anzunehmen. Da die Erhaltung der Artenvielfalt wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie ihrer natürlichen Lebensräume gegeben. Die Auswirkungen der Planung sind demnach als grundsätzlich kompensationsfähig zu bewerten.

### **3.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

#### Bestand:

Das Plangebiet liegt im 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.

Nach Westen ist das Plangebiet durch einen vorhandenen Knick eingegrünt.

Ca. 110 m nördlich der Plangebietsgrenze befindet sich ein Knick.

---

<sup>3</sup> 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“

<sup>4</sup> 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“

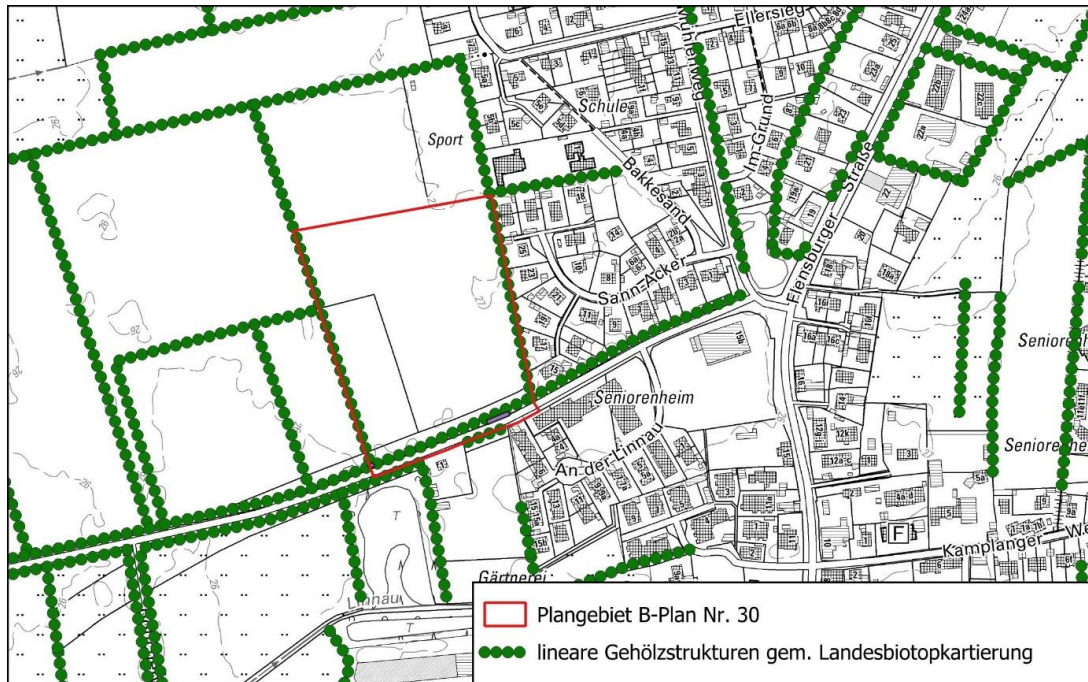


Abb.: lineare Gehölzstrukturen gem. Landesbiotopkartierung in der Umgebung des Plangebietes



Abb.: Blick Richtung Nordwesten ins Plangebiet (Panoramaaufnahme, 24.09.2025)

#### Auswirkungen:

- Aufgrund der Erweiterungsoption ist derzeit an der nördlichen Plangeietsgrenze keine Eingrünung vorgesehen. Nach Umsetzung der Erweiterungsfläche bildet der nördlich gelegene Knick eine wirksame Eingrünung der Gesamtfläche.
- Die Planung verändert das Orts- und Landschaftsbild im direkten Plangebiet durch die Entwicklung eines Wohngebietes. Aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen in den Randbereichen bzw. ca. 110 m nördlich des Plangebietes entsteht keine Fernwirkung.

#### Ergebnis/Bewertung:

Es kommt zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes im direkten Plangebiet am nordwestlichen Ortsrand von Wanderup.

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

### **3.8 Schutzgut Klima und Luft**

#### Bestand:

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Ackerfläche, die westlich an den Siedlungsbereich von Wanderup angrenzt.

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

#### Auswirkungen:

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

#### Bewertung:

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

### **3.9 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

#### Bestand:

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.

#### Auswirkungen:

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 Mischgebiets, 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 vorgesehen 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.

### **3.10 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

#### Bestand:

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).

#### Auswirkungen:

Für die überplante Fläche liegen zureichende Anhaltspunkte vor, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird.

### Bewertung:

Vor dem Beginn von Erdarbeiten sind archäologische Untersuchungen erforderlich.

Diese sind im März 2026 bereits erfolgt.

Weiterhin wird auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes verwiesen:

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

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

### Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

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

Im Planungsgebiet relevant sind die Wechselwirkungen zwischen

- Boden und Wasserhaushalt
- Vegetation und Eignung als Tierlebensraum (Bedeutung der Gehölzstrukturen als Nahrungs- Brut- und Überwinterungsstandorte)
- Landschaftsbild und Vegetation (Eingrünung)
- In der Auswirkungsprognose werden diese Wechselwirkungen bei den einzelnen Umweltbelangen berücksichtigt.

### **3.11 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen**

Negative Auswirkungen ergeben sich für die Schutzgüter Boden (Versiegelung, baubedingte Auswirkungen), Fläche (Flächenverbrauch), Wasser (Vollversiegelung), Pflanzen und Tiere (Knickentwidmung, Knickrodung, Rodung Überhälter, Beleuchtung), Orts- und Landschaftsbild (Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes im Nahbereich) sowie Kultur- und Sachgüter (ggfs. Eingriff in archäologisches Denkmal).

<b>Schutzgut Boden</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Temporäre Flächeninanspruchnahme, Aus- und Einbau der Substrate (baubedingt)</li> <li>➤ Minimierung durch Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes im Rahmen der Erschließungsplanung</li> <li>- Durch die Versiegelung im Plangebiet gehen die Funktionen des Bodens als Filter-, Puffer- und Speichermedium verloren (anlagebedingt)</li> <li>➤ Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen (s. E+A-Bilanz)</li> </ul>
<b>Schutzgut Fläche</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inanspruchnahme einer landwirtschaftlich (Acker) genutzten Flächen (anlagebedingt)</li> <li>➤ Aufgrund fehlender Innenentwicklungspotenziale kann der bestehende Flächenbedarf für Wohnbauflächen nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche gedeckt werden.</li> <li>➤ Es werden keine hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen (natürliche Ertragsfähigkeit gering bis mittel).</li> </ul>
<b>Schutzgut Wasser / Grundwasser</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unterbindung der Versickerung und damit der Grundwasserneubildung durch Versiegelung im südlichen Teil des Plangebietes (anlagebedingt)</li> <li>➤ Minimierung durch Maßnahmen der naturverträglichen Niederschlagswasserbeseitigung</li> </ul>
<b>Schutzgut Pflanzen und Biotope</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zwei Knickdurchbrüche (18 m, 5 m)</li> <li>➤ Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen (s. E+A-Bilanz)</li> <li>- Entwidmung von 180 m Knick im Osten und 114 m Knick im Süden des Plangebietes</li> <li>➤ Kompensation durch Ausgleichsmaßnahmen (s. E+A-Bilanz)</li> <li>- Rodung eines Überhällers</li> <li>➤ Kompensation durch Neupflanzung von 4 Bäumen (s. E+A-Bilanz)</li> </ul>
<b>Schutzgut Tiere</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch Beleuchtung kann es zu negativen Auswirkungen auf die nachtaktive Fauna kommen (betriebsbedingt)</li> <li>➤ Gemäß § 41 a BNatSchG sind insektenfreundliche Beleuchtungen mit ausschließlich nach unten abstrahlender Ausrichtung zu verwenden</li> </ul>
<b>Schutzgut Orts- und Landschaftsbild</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veränderung des Landschaftsbildes in unmittelbarem Plangebiet (anlagebedingt)</li> <li>➤ Minimierung der Auswirkungen durch Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen in den Randbereichen sowie Festsetzungen zur Höhenentwicklung und von Maßnahmen zur Durchgrünung</li> </ul>
<b>Schutzgut Klima/Luft</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten</li> </ul>
<b>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Gemäß Stellungnahme der Lärmkontor GmbH (Mail vom 16.03.2026) sind keine Konflikte aus Sicht des Immissionsschutzes zu erwarten.</li> </ul>
<b>Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei Durchführung von archäologischen Untersuchungen und Berücksichtigung des § 15 Denkmalschutzgesetz sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten</li> </ul>

### **3.12 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

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

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

Das im nördlichen Teil des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser wird über flache Mulden versickert. Das im südlichen Teil des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser wird dem im Südwesten des Plangebietes vorgesehenen Regenrückhaltebecken zugeführt und von dort gedrosselt in die Vorflut eingeleitet.

### **3.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

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

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

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

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

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

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

Aspekte des ökologischen bzw. klimagerechten Bauens werden durch die Zulässigkeit von Solaranlagen berücksichtigt. Die Gehölzpflanzungen im Plangebiet (9 Straßenbäume, Neuanlage 142 m Knick im Westen des Plangebietes) wirken sich positiv auf das Klima aus.

Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels besteht nicht.

### **3.16 Kumulative Wirkungen von Planungen in einem engen räumlichen Zusammenhang**

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

### **3.17 Beschreibung der eingesetzten Techniken und Stoffe**

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

### **3.18 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

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

#### 4 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

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

##### 4.1 Schutzgut Boden

###### Eingriff:

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

	Fläche	GRZ		+ 50 % Überschreitung	Max. Versiegelung inkl Überschreitung
WA1 (10 Tiny Häuser)	2.230 m <sup>2</sup>	0,4	892 m <sup>2</sup>	446 m <sup>2</sup>	1.338 m <sup>2</sup>
WA2 (Einzel- oder Doppelhäuser)	3.769 m <sup>2</sup>	0,3	1.131 m <sup>2</sup>	565 m <sup>2</sup>	1.696 m <sup>2</sup>
WA3 (Mehrfamilienhäuser)	9.009 m <sup>2</sup>	0,4	3.604 m <sup>2</sup>	1.802 m <sup>2</sup>	5.406 m <sup>2</sup>
WA4 (Reihenhäuser)	678 m <sup>2</sup>	0,4	271 m <sup>2</sup>	136 m <sup>2</sup>	407 m <sup>2</sup>
WA5 (Einzel- oder Doppelhäuser)	3.338 m <sup>2</sup>	0,3	1.001	501 m <sup>2</sup>	1.502 m <sup>2</sup>
MI (ärztliches Versorgungszentrum / Wohngebäude)	4.059 m <sup>2</sup>	0,6	2.435 m <sup>2</sup>	812 m <sup>2</sup>	3.247 m <sup>2</sup>
Gesamt					13.596 m <sup>2</sup>

Zu der maximal möglichen Versiegelung von 13.596 m<sup>2</sup> (WA + MI) ist noch die Verkehrsfläche mit 4.624 m<sup>2</sup> hinzuzurechnen (insgesamt 18.220 m<sup>2</sup> Versiegelung).

Das im Südwesten des Plangebietes vorgesehene Regenrückhaltebecken (750 m<sup>2</sup>) wird mit Lehm abgedichtet und ist somit als Teilversiegelung zu werten.

###### Eingriffsvermeidung und -minimierung:

Gemäß Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg (15.12.2025) sind die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes zu berücksichtigen:

- Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten
- Für den bei Herstellung der Versickerungsmulde anfallenden Bodenaushub ist eine möglichst ortsnahe Verwertung des Bodenmaterials zu planen.
- Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist der unteren Bodenschutzbehörde spätestens zwei Wochen vorab mitzuteilen
- Sinnvolle Baufeldunterteilung vornehmen, um flächendeckende, unregelmäßige Befah-

rungen zu vermeiden. Trennung der Bereiche für Bebauung von den Bereichen für Freiland, Garten, Grünflächen.

- Ausreichende Flächenbereitstellung für Baustelleneinrichtung, Lagerung von Baumaterialien, Bodenzwischenlagerung vorsehen.
- Anlage von Baustraßen und Bauwegen nach Möglichkeit nur dort, wo später befestigte Wege und Plätze liegen.
- Der Boden ist im Rahmen der Erdarbeiten horizont- bzw. schichtenweise auszubauen und zu lagern. Beim Wiederauftrag ist auf den lagerichtigen Einbau der Substrate zu achten. Beachtung „DIN 19731:1998-05 – Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ und „DIN 18915:2018-06 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“
- Bei der Lagerung des Oberbodens ist auf eine maximale Höhe Mieten von 2 m mit steilen Flanken zu achten. Die Oberfläche ist zu glätten aber nicht zu verschmieren. Die Lagerdauer ist zu begrenzen. Bei Anlage von Unterbodendepots sollten diese eine Höhe von 4 m nicht übersteigen.
- Bei längeren Lagerdauern von mehr als 6 Monaten ist die Oberbodenmiete mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (Luzerne, Lupine etc.) zu begrünen. Die Depots sollten generell nicht befahren werden.
- Oberboden ist ausschließlich wieder als Oberboden zu verwenden. Eine Verwertung als Füllmaterial in Lärmschutz- oder Knickwällen, Senkenverfüllungen, Geländemodellierungen ist nicht zulässig.
- Bei der Neuanlage von Knickwällen ist der Oberboden von der Grundfläche des Knickwalls zu entfernen. Der Kern des Knickwalls ist aus Mineralboden zu erstellen. Oberboden ist nur in ortsüblicher Schichtstärke anzudecken.
- Überschüssiger Oberboden ist möglichst ortsnah einer sinnvollen Verwertung zuzuführen; idealerweise innerhalb des Planungsgebietes. Bei der Verwertung ist auf eine angepasste (ortsübliche) Schichtmächtigkeit des Oberbodens zu achten. Sollte eine landwirtschaftliche Aufbringung vorgesehen sein, ist ein entsprechender Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.
- Zur Vermeidung von unnötigen Bodenverdichtungen sind die Fahrzeugeinsätze so zu planen, dass die Überrollhäufigkeiten bzw. mechanischen Belastungen in später unbauten Bereichen auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden.
- Bei hoher Bodenfeuchte/wassergesättigten Bodenverhältnissen sind die Erdarbeiten witterungsbedingt einzustellen und dürfen erst nach Abtrocknung wiederaufgenommen werden.
- Hinweis: Für eine Verwertung des Bodens auf landwirtschaftlichen Flächen ist – bei einer Menge größer oder gleich 30 m<sup>3</sup> bzw. 1.000 m<sup>2</sup> ein Antrag auf naturschutzrechtliche Genehmigung (Aufschüttung) bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Ausgleich:

Die geplante Versiegelung macht folgenden Ausgleich erforderlich:

Versiegelung	Ausgleichsverhältnis	Erforderlicher Ausgleich
18.220 m <sup>2</sup> Vollversiegelung Ackerfläche	1:0,5	9.110 m <sup>2</sup> /Ökopunkte (ÖP)
750 m <sup>2</sup> Teilversiegelung Regenrückhaltebecken	1:0,3	225 m <sup>2</sup> /Ökopunkte (ÖP)
		9.335 m <sup>2</sup> /Ökopunkte (ÖP)

Die Maßnahmenfläche Knickschutzzone (142 m Länge, 3 m Breite = 426 m<sup>2</sup>) wird als Ausgleich für das Schutzgut Boden angerechnet.

Die Maßnahmenfläche ist extensiv zu pflegen (Mahd 1-2 x pro Jahr) und gegenüber den angrenzenden Wohnbauflächen abzuzäunen. Die Nutzung als Hundeauslauf ist zu unterbinden (z.B. durch Beschilderung).

Die darüber hinaus erforderlichen 8.909 m<sup>2</sup>/Ökopunkte werden über das Ökokonto Aktenzeichen 661.4.03.138.2023.00 in der Gemeinde Oeversee erbracht (Gemeinde und Gemarkung Oeversee, Flur 2, Flurstück 351). Entwicklungsziel ist eine mesophile Flachlandmähwiese trockener Standorte mit folgenden Strukturelementen: Obstgehölze, weitere Laubgehölze, Feldgehölz, Insektenwall, Oberbodenabtrag, Totholzhaufen, Benjeshecke, Feldsteinen und einem Stillgewässer.

## 4.2 Schutzgut Wasser

Eingriff:

Vollversiegelung von 18.220 m<sup>2</sup>.

Eingriffsvermeidung und -minimierung:

- Versickerung des auf versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwassers über flache Mulden im Norden des Plangebietes (WA1, WA4, WA5)
- Nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren Anlagen überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen.
- Auf den privaten und nicht überbauten Grundstücksflächen sind Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- Pflanzung von 9 Straßenbäumen (Förderung der Verdunstung)
- Gründächer sind zulässig

Ausgleich:

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### 4.3 Schutzgut Pflanzen

#### Eingriff:

- 18 m Knickrodung für die Anlage der Zufahrt zum Plangebiet, 5 m Knickrodung für die Anlage der Zufahrt zum Regenrückhaltebecken.
- Rodung eines Knicküberhälters (Eiche, Stammumfang 220 cm) im Bereich der geplanten Zufahrt zum Plangebiet
- Für die Knicks im Osten (180 m) und Süden (114 m) des Plangebietes ist aufgrund der zukünftigen Binnenlage eine Entwidmung und Erhaltung als Grünstruktur vorgesehen

#### Eingriffsvermeidung und -minimierung:

- Das geplante Regenrückhaltebecken hält einen Abstand von 5 m zum westlich gelegenen Knick ein (Umfahrt), zu bestehenden und geplanten Knicks werden mit den Bauwerken ausreichende Abstände eingehalten.
- Auf den Grundstücken sind als Hecken nur heimische standortgerechte Gehölze zulässig: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Blutbuche (*Fagus sylvatica „Purpurea“*), Feldahorn (*Acer campestre*) (s. auch Schutzgut Orts- und Landschaftsbild).
- Das Anlegen von Steingärten zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze ist nicht zulässig

#### Ausgleich:

Für die Rodung des Überhälters (Eiche, Stammumfang 220 cm) sind gemäß Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz 4 Ersatzbäume gleicher Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm erforderlich.

Diese sollen auf dem neu anzulegenden Knick (s.u.) gepflanzt werden

Folgender Knickaushleich wird erforderlich:

	Ausgleichsverhältnis	Ausgleichserfordernis
23 m Knickrodung	1:2	46 m Knickneuanlage
294 m Knickentwidmung	1:1	294 m Knickneuanlage
		<b>340 Knickneuanlage gesamt</b>

Im Westen des Plangebietes wird in drei Metern Abstand parallel zum vorhandenen Knick ein neuer Knick (Länge 142 m) angelegt, damit ein Redder entsteht. Innerhalb des neu anzulegenden Knicks sind zwei je drei Meter breite Lücken vorgesehen, um den Fußweg innerhalb des Redders an die Fußwegeverbindungen des Plangebietes anzubinden.

Der neu anzulegende Knick ist fachgerecht auf einem Wall mit einer Sohlbreite von 3,0 m, einer Kronenbreite von mind. 1 m und einer Wallhöhe von mind. 1 m über Gelände herzustellen. Der neu angelegte Knick ist vor Verbiss zu schützen.

Auf dem neu anzulegenden Knick sind 4 Stiel-Eichen (*Quercus robur*, Qualität Hochstamm, 3 x v., 12-14 cm) als Überhälter im Abstand von mindestens 25 m zu pflanzen und dauerhaft

als Überhälter zu erhalten. Die Hochstämme sind über mindestens 5 Jahre mit einem Dreibock und Baumgurt vor Windbruch zu sichern.

Die weitere Bepflanzung erfolgt mit heimischen Sträuchern, 4 Stück pro laufenden Meter.

- |                      |                                |
|----------------------|--------------------------------|
| – Stieleiche         | ( <i>Quercus robur</i> )       |
| – Hasel              | ( <i>Corylus avellana</i> )    |
| – Schwarzer Holunder | ( <i>Sambucus nigra</i> )      |
| – Hainbuche          | ( <i>Carpinus betulus</i> )    |
| – Schlehe            | ( <i>Prunus spinosa</i> )      |
| – Hartriegel         | ( <i>Cornus sanguinea</i> )    |
| – Weißdorn           | ( <i>Crataegus spec.</i> )     |
| – Vogelkirsche       | ( <i>Prunus avium</i> )        |
| – Feldahorn          | ( <i>Acer campestre</i> )      |
| – Feldulme           | ( <i>Ulmus carpinifolia</i> )  |
| – Pfaffenhütchen     | ( <i>Euonymus europaeus</i> )  |
| – Bergahorn          | ( <i>Acer pseudoplatanus</i> ) |
| – Eberesche          | ( <i>Sorbus aucuparia</i> )    |
| – Hundsrose          | ( <i>Rosa canina</i> )         |
| – Filzrose           | ( <i>Rosa tomentosa</i> )      |
| – Schneeball         | ( <i>Viburnum opulus</i> )     |
| – Faulbaum           | ( <i>Frangula alnus</i> )      |
| – Wildapfel          | ( <i>Malus sylvestris</i> )    |
| – Wildbirne          | ( <i>Pyrus pyraeaster</i> )    |

Die darüber hinaus erforderlichen 198 m Knickausgleich werde über das Knick-Ökokonto Az. 661.4.03.022.2025.00 a/b in der Gemeinde Ellingstedt erbracht.

#### **4.4 Schutzgut Tiere**

##### Eingriff:

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

##### Eingriffsvermeidung und -minimierung:

- Sämtliche Außenbeleuchtungen sind ausschließlich fledermaus- und insektenfreundlich auszugestalten: mit warmweißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen sowie in möglichst geringer Höhe mit bodenwärts abstrahlender Ausrichtung.

##### Ausgleich:

Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Tiere sind nicht erforderlich.

#### **4.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

##### Eingriff:

Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Nordwesten der Ortslage von Wanderup im direkten Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung (Sann-Acker, Bakkesand, An der Linnau) kommt es zu einer Veränderung des Ortsbildes im Nahbereich (im unmittelbaren Plangebiet).

##### Eingriffsvermeidung und -minimierung:

- Weitestgehender Erhalt der vorhandenen Knicks in den Randbereichen des Plangebietes
- Für eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild werden folgende maximale Höhen baulicher Anlagen festgesetzt: MI (medizinisches Versorgungszentrum) und WA3 (Mehrfamilienhäuser) 10,00 m, WA2 (Einfamilienhäuser) und WA4 (Reihenhäuser) 8,00 m, WA1 (Tiny Häuser) 4,50 m
- Maßnahme zur Durchgrünung: Entlang der Erschließungsstraße ist eine Baumreihe aus insgesamt 9 hochstämmigen Laubbäumen (3xv., Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen. Als Arten werden Feldahorn (*Acer campestre*), Baumhasel (*Corylus colurna*) oder Eberesche (*Sorbus aucuparia*) empfohlen.

##### Ausgleich:

Keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

#### **4.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

##### Eingriff:

Erdarbeiten in einem Bereich und im Umfeld mehrerer Objekte der Archäologischen Landesaufnahme (u.a. Grabhügel und Einzelfunde).

##### Eingriffsvermeidung und -minimierung:

Vor dem Beginn von Erdarbeiten sind archäologische Untersuchungen erforderlich.

Die Untersuchungen sind bereits im März 2026 erfolgt.

Weiterhin wird auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes verwiesen (s. Kap. 3.10)

##### Ausgleich:

Keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

#### 4.7 Zusammenfassende Darstellung der vorgesehenen Eingriffsvermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

##### Vermeidungsmaßnahmen:

###### Schutzgut Boden

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

###### Schutzgut Wasser

- Versickerung des auf versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwassers über flache Mulden im Norden des Plangebietes (WA1, WA4, WA5)
- Nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren Anlagen überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen.
- Auf den privaten und nicht überbauten Grundstücksflächen sind Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- Pflanzung von 9 Straßenbäumen (Förderung der Verdunstung)
- Gründächer sind zulässig

###### Schutzgut Pflanzen

- Das geplante Regenrückhaltebecken hält einen Abstand von 5 m zum westlich gelegenen Knick ein (Umfahrt), zu bestehenden und geplanten Knicks werden mit den Baufenstern ausreichende Abstände eingehalten.
- Auf den Grundstücken sind als Hecken nur heimische standortgerechte Gehölze zulässig: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Blutbuche (*Fagus sylvatica „Purpurea“*), Feldahorn (*Acer campestre*) (s. auch Schutzgut Orts- und Landschaftsbild).
- Das Anlegen von Steingärten zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze ist nicht zulässig

###### Schutzgut Tiere

- Sämtliche Außenbeleuchtungen sind ausschließlich fledermaus- und insektenfreundlich auszugestalten: mit warmweißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen sowie in möglichst geringer Höhe mit bodenwärts abstrahlender Ausrichtung.

###### Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Weitestgehender Erhalt der vorhandenen Knicks in den Randbereichen des Plangebietes
- Für eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild werden folgende maximale Höhen baulicher Anlagen festgesetzt: MI (medizinisches Versorgungszentrum) und WA3

(Mehrfamilienhäuser) 10,00 m, WA2 (Einfamilienhäuser) und WA4 (Reihenhäuser) 8,00 m, WA1 (Tiny Häuser) 4,50 m

- Maßnahme zur Durchgrünung: Entlang der Erschließungsstraße ist eine Baumreihe aus insgesamt 9 hochstämmigen Laubbäumen (3xv., Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen. Als Arten werden Feldahorn (*Acer campestre*), Baumhasel (*Corylus colurna*) oder Eberesche (*Sorbus aucuparia*) empfohlen.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Vor dem Beginn von Erdarbeiten sind archäologische Untersuchungen erforderlich. Diese sind bereits im März 2026 erfolgt.
- Weiterhin wird auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes verwiesen (s. Kap. 3.10)

### **Ausgleichsmaßnahmen**

#### Schutzgut Boden

Die Maßnahmenfläche Knickschutzzone (426 m<sup>2</sup>) wird als Ausgleich für das Schutzgut Boden angerechnet.

Die darüber hinaus erforderlichen 8.909 m<sup>2</sup>/Ökopunkte werden über das Ökokonto Aktenzeichen 661.4.03.138.2023.00 in der Gemeinde Oeversee erbracht (Gemeinde und Gemarkung Oeversee, Flur 2, Flurstück 351).

#### Schutzgut Pflanzen

- Neuanlage von 142 m Knick im Westen des Plangebietes
- 198 m Knickmeter über Knick-Ökokonto Az. 661.4.03.022.2025.00 a/b in der Gemeinde Ellingstedt
- Pflanzung von 4 Stiel-Eichen (*Quercus robur*, Qualität Hochstamm, 3 x v., 12-14 cm) als Überhälter auf dem neu anzulegenden Knick im Westen des Plangebietes

### **5 Alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des B-Plans**

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

### **6 Zusätzliche Angaben**

#### **6.1 Beschreibung der bei der Umweltprüfung angewendeten Methodik**

Bei der Umweltprüfung wurde die folgende Arbeitsmethodik angewendet:

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

## **6.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung**

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

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

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

## **7 Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Westerkjer“ wird das Ziel verfolgt, im Plangebiet ein Baugebiet mit einer Mischung aus altersgerechtem Wohnen, alternativen Wohnformen (Tiny Häuser, Mehrgeschossbau für familiengerechtes Wohnen) und Einfamilienhäusern mit möglichst wenig versiegelter Fläche zu entwickeln. Weiterhin soll im Südwesten des Plangebietes ein medizinisches Versorgungszentrum (Mischgebiet) aufgebaut werden. Westlich des medizinischen Versorgungszentrums ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Negative Auswirkungen ergeben sich für die Schutzgüter Boden (Versiegelung, baubedingte Auswirkungen), Fläche (Flächenverbrauch), Wasser (Vollversiegelung), Pflanzen und Tiere (Knickrodung und -entwidmung, Rodung Überhälter, Beleuchtung), Orts- und Landschaftsbild (Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes im Nahbereich) und ggfs. Kultur- und Sachgüter (ggfs. archäologische Substanz).

Die Auswirkungen können zum überwiegenden Teil durch Festsetzung entsprechender Maßnahmen vermieden werden. Der verbleibende Eingriff in das Schutzgut Boden wird zu einem kleinen Anteil im Plangebiet (Maßnahmenfläche Knickschutzzone) und über ein Ökokonto ausgeglichen. Die geplante Knickrodung und -entwidmung wird durch eine Knickneuanlage im Westen des Plangebietes und über ein Ökokonto ausgeglichen. Als Ausgleich für die Rodung eines Überhälters sind auf dem neu anzulegenden Knick 4 Stiel-Eichen als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft als Überhälter zu erhalten.

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

## 8 Quellen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein) vom 30. Dezember 2014
- Innenministerium und Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein: Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass); Amtsblatt Schleswig-Holstein 2015 S. 719;
- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI): Gemeinsamer Erlass zum landesweiten Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten: Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein - Teil 1: Mengenbewirtschaftung, 10.10.2019
- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und Innenministerium: Gemeinsamer Runderlass zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht mit Stand vom 9. Dezember 2013.
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, 2019: Verfahrenserlass zur Bauleitplanung
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)
- Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie)
- Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein (Landeswassergesetz) in der Fassung vom 11. Februar 2008
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- GrundbauIngenieure GmbH & Co. KG, 21.05.2025: Orientierende Baugrunduntersuchungen Fläche Westerkjer in 24997 Wanderup
- Holt & Nicolaisen, 2026: Entwicklung Wohnungsbau, Erläuterung zum Entwässerungskonzept, Rev. 1
- 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 Oeversee

Unterschrift / Stempel