

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28

DER STADT BREDSTEDT

"NAHVERSORGUNGSZENTRUM BOYSEN'SCHE KOPPEL"

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER
OSTERSTRAÙE UND DER ALLEESTRAÙE SOWIE
WESTLICH DER EISENBAHNSTRAÙE

ENTWURF

VERFAHRENSSTAND:

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TÖB'S (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN, TÖB UND GEMEINDEN (§ 4 (2) BauGB)
- VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET (§ 4a (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0
E-MAIL: INFO@LA-SPRINGER.DE

Inhaltsverzeichnis

	Seite
TEIL I - BEGRÜNDUNG	1
1 AUSGANGSSITUATION	1
1.1 Lage des Plangebietes.....	1
1.2 Bestand.....	1
1.3 Grundlage des Verfahrens	2
1.4 Rechtliche Bindungen	2
1.4.1 Landesentwicklungsplan 2021	2
1.4.2 Regionalplan für den Planungsraum V, 2002	2
1.4.3 Flächennutzungsplan	3
1.4.4 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I, 2020	3
1.4.5 Landschaftsplan.....	4
1.4.6 Schutzverordnungen.....	4
2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
2.1 Allgemeine Ziele der Planung	4
2.2 Belange der Raumordnung	5
2.2.1 Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Bredstedt (2018 und Fortschreibung 2023)	5
2.2.2 Wirkanalyse	8
3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN.....	9
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
3.2 Maß der baulichen Nutzung	10
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Mindestgrundstückgröße	11
3.4 Baugestalterische Festsetzungen	12
3.5 Verkehrliche Erschließung	13
3.6 Ver- und Entsorgung.....	14
3.7 Immissionsschutz.....	15
3.8 Umweltbericht	17
3.9 Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	17
3.9.1 Bäume	19
3.9.2 Artenschutz.....	19
3.9.3 Belange des Klimaschutzes	20
3.9.4 Beleuchtung.....	21
3.10 Hinweise	21
4 FLÄCHENVERTEILUNG.....	22

TEIL II	UMWELTBERICHT	23
1	EINLEITUNG	23
1.1	Beschreibung des Geltungsbereiches	23
1.2	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes.....	24
1.3	Ziele der übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen.....	25
1.3.1	Fachgesetze	25
1.3.2	Fachplanungen	27
1.3.3	Schutzverordnungen.....	29
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	30
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose	31
2.1.1	Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit	31
2.1.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	34
2.1.3	Schutzgut Fläche	38
2.1.4	Schutzgut Boden.....	39
2.1.5	Schutzgut Wasser.....	40
2.1.6	Schutzgut Klima/ Luft	41
2.1.7	Schutzgut Landschaft.....	42
2.1.8	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	43
2.1.9	Wechselwirkungen.....	44
2.2	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	45
2.3	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	46
2.4	Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen	47
2.5	Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	47
2.6	Kumulative Wirkung von Planungen in einem engen räumlichen Zusammenhang	48
2.7	Beschreibung der eingesetzten Techniken und Stoffe.....	48
2.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	48
3	SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- UND ERSATZ-MAßNAHMEN	48
3.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	49
3.2	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	51
3.3	Grünordnerische Festsetzungen, Text (Teil B).....	52
3.4	Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen	53
3.4.1	Ausgleichsbäume.....	53
3.4.2	Ausgleichsfläche	53

4	PLANUNGSAalternativen	54
4.1	Standortalternativen	54
4.2	Planungsalternativen.....	54
5	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	55
5.1	Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten.....	55
5.2	Maßnahmen zur Überwachung	56
5.3	Zusammenfassung	57
6	LITERATUR- UND QUELLENANGABEN.....	59

Anlagen:

- Niederschlagswasserbeseitigungskonzept gem. A-RW1, itwh GmbH aus Flensburg, Stand: 29.04.2025
- Artenschutzrechtliche Prüfung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 28 der Stadt Bredstedt, BBS-Umwelt, Stand: 22.04.2025
- Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 28 der Stadt Bredstedt, LAIRM Consult GmbH aus Bargteheide, Stand: 23.04.2025
- Auswirkungsanalyse Markant Bredstedt, Erweiterung und Umwandlung zu Famila, Radtke Consulting aus Hamburg, Stand 11.04.2025
- Bestandsplan als Anlage zum Umweltbericht, Planungsbüro Springer, M 1:1.000, April 2025
- Angaben zur Lage der Ausgleichsbäume [wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt]
- Flächenscharfe Darstellung der Ausgleichsfläche (852 m²) im Ökokonto, ecodots vom Februar 2025
- Flächenscharfe Darstellung der Ausgleichsfläche (170 m²) im Ökokonto, ecodots, [wird im weiteren Verfahren ergänzt]

TEIL I - BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Bredstedt, Kreis Nordfriesland

– „Nahversorgungszentrum Boysen'sche Koppel“ –

für das Gebiet zwischen der Osterstraße und der Alleestraße sowie westlich der Eisenbahnstraße

1 AUSGANGSSITUATION

1.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 1,26 ha große Plangebiet liegt im Zentrum von Bredstedt, westlich der Eisenbahnstraße (B 5), zwischen der Osterstraße im Süden und der Alleestraße im Norden. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1328, 1329, 1376, 1535, 1536, 36/4, 37/7, 37/9, 37/29, 37/54, 37/56, 37/57, 38/3 und 40/4 und einen Teil aus Flurstück 36/10 der Flur 5, Gemarkung und Gemeinde Bredstedt.

Der Planbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Alleestraße,
- im Westen und Süden durch die bebauten Wohngrundstücke an der Osterstraße und am Inge-Boysen-Weg und
- im Osten durch die Eisenbahnstraße (Bundesstraße B 5).

Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Planentwurfes im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.

1.2 Bestand

Der Geltungsbereich wird bereits durch bestehende Einzelhandelsbetriebe genutzt. Neben den beiden Verkaufsbauwerken ist die Grundstücksfläche durch Zufahrten und Stellplätze fast vollständig versiegelt. Zwischen den Stellplätzen sowie entlang der Eisenbahnstraße sind Pflanzstreifen angelegt und z.T. mit Laubbäumen bestanden. Im Norden werden vier Wohngrundstücke mit



überplant, die mit entsprechenden Wohn- und Nebengebäuden bebaut und von privaten Hausgärten umgeben sind.

Das Relief im Planbereich ist sehr eben mit Geländehöhen um 15 m über NHN.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.

Die Stadtvertretung der Stadt Bredstedt hat am 13.11.2024 und am 11.12.2024 die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 28 beschlossen.

1.4 Rechtliche Bindungen

1.4.1 Landesentwicklungsplan 2021

Der Stadt Bredstedt wird in der Fortschreibung des **Landesentwicklungsplanes** (LEP 2021) der Status eines Unterzentrums zugewiesen. Weiterhin befindet sich Bredstedt an einer Landesentwicklungsachse sowie in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

Das Unterzentrum Bredstedt mit mehr als 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich ist gemäß Kapitel 3.10 Ziffern 3 und 5 der Fortschreibung 2021 des LEP regelmäßig für die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten in der geplanten Größenordnung geeignet (Zentralitäts- und Kongruenzgebot).

Der Planbereich entspricht dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot nach Kapitel 3.10 Ziffer 6 der Fortschreibung 2021 des LEP. Der Einzelhandelsstandort übernimmt dabei neben der Versorgung der örtlichen Bevölkerung im nördlichen Stadtgebiet auch die überörtliche Versorgung des nördlichen Nahbereiches des Unterzentrums Bredstedt. Die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Kernsortimenten entspricht dem Integrationsgebot nach Kapitel 3.10 Ziffer 6 der Teilfortschreibung des LEP, da solche Betriebe nur in Zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind.

Nach Kapitel 3.10 Ziffer 4 der Fortschreibung 2021 (Beeinträchtungsverbot) darf das Planvorhaben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche, hier insbesondere den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ der Stadt Bredstedt, und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung erwarten lassen.

Die Umsetzung dieser Planung dient insbesondere der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches und beeinträchtigt diesen somit nicht.

1.4.2 Regionalplan für den Planungsraum V, 2002

Der **Regionalplan** für den Planungsraum V (2002) weist der Stadt Bredstedt den Status eines Unterzentrums zu. Somit ist die Stadt als regionaler Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung anzusehen. Zentrale Orte sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der künftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-

Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden. Die benachbarten, nicht zentralörtlich eingestuftten Gemeinden Breklum und Struckum sind zur Darstellung eines gemeinsamen Flächenpotenzials zugunsten der längerfristigen Siedlungsentwicklung in den Planungsraum mit einbezogen.

Das Plangebiet befindet sich zudem in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Gem. **Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplanes** für den neuen Planungsraum I (2023) wird der Stadt Bredstedt weiterhin der Status eines Unterzentrum zugewiesen. Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne im Planungsraum sind Schwerpunkte für überörtliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung. Sie haben entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur auszuweisen. Um ihre Schwerpunktfunktion für Wohnen und Gewerbe sowie für überörtliche Infrastruktur wahrzunehmen können, müssen die Zentralen Orte und Stadtrandkerne eine vorausschauende Flächenvorsorge betreiben und in bedarfsgerechtem Umfang Flächen ausweisen. Sie haben dabei wie alle anderen Kommunen im Land den Erfordernissen der Raumordnung gemäß Kapitel 3.9 LEP 2021 Rechnung zu tragen. Das Plangebiet liegt zentral im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet.

1.4.3 Flächennutzungsplan

Im gültigen **Flächennutzungsplan** der Stadt Bredstedt ist das Plangebiet (entsprechend der 18. Änderung des F-Planes) überwiegend als Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ dargestellt. Die Wohngrundstücke entlang der Alleestraße im Norden des Plangeltungsbereiches liegen gem. der Ursprungsfassung des F-Planes innerhalb gemischter Bauflächen.

In der Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 28 wird der Planbereich als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (gem. § 11 BauNVO) festgesetzt. Diese geplante Festsetzung weicht damit im nördlichen Geltungsbereich in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab.

Die damit notwendige 37. Änderung des Flächennutzungsplanes für den nördlichen Bereich der B-Plan-Änderung erfolgt zeitgleich zur Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 28 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Inhaltlich wird der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Im Süden kann die Einhaltung des Entwicklungsgebotes für ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ auch aus der bestehenden Darstellung eines Sondergebietes „Nahversorgungszentrum“ abgeleitet werden, sodass für diesen Bereich keine Änderung des F-Planes erforderlich wird.

1.4.4 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I, 2020

In den Karten 1 bis 3 des **Landschaftsrahmenplanes** für den Planungsraum I (2020) sind für den Plangeltungsbereich oder angrenzende Flächen keine besonderen Darstellungen enthalten.

1.4.5 Landschaftsplan

Im Entwicklungsteil des **Landschaftsplanes** der Stadt Bredstedt (1998) liegt das Plangebiet innerhalb einer Gewerbefläche.

1.4.6 Schutzverordnungen

Ausweisungen nach §§ 23 bis 29 BNatSchG liegen für das Plangebiet oder angrenzend dazu nicht vor. Flächen des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems des Landes Schleswig-Holstein sind ebenso wenig betroffen wie Waldflächen.

Flächen des europäischen Netzes Natura 2000 sind von der Planung nicht betroffen. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete liegen nördlich von Bredstedt in einer Entfernung von ca. 2,8 km (FFH 1319-301 „NSG Bordelumer Heide und Langenhorner Heide mit Umgebung“). Aufgrund der großen Entfernungen und der zu erwartenden Wirkfaktoren ist nicht von Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete auszugehen.

2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

2.1 Allgemeine Ziele der Planung

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o.g. Plangebiet die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 28 aufgestellt. Sie trifft innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um in dem Planbereich auf einer Gesamtfläche von ca. 1,26 ha eine den Funktionsbedürfnissen der Stadt Bredstedt entsprechende Entwicklung zu ermöglichen.

Die Stadt Bredstedt möchte in ihrer Funktion als Unterzentrum den Umbau und damit einhergehend die Vergrößerung und Modernisierung eines seit ca. 2008 bestehenden Verbrauchermarktes im Ortskern ermöglichen. Am Standort ist aktuell ein MARKANT-Markt sowie eine ehemalige Drogerie vorhanden. Das kleinere Gebäude wird seit Aufgabe durch den Mieter Rossmann im Jahr 2024 ebenfalls von MARKANT genutzt. Für die beiden Betriebe stehen aktuell insgesamt 127 Kunden-Parkplätze zur Verfügung.

Für den bestehenden Markt sind im Bestandsgebäude keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr vorhanden, um den Vollsortimentsanspruch weiterhin markt- und wettbewerbsgerecht umsetzen zu können. Daher ist im Rahmen der langfristigen Sicherung des Standortes und der Wettbewerbsfähigkeit eine Neuaufstellung eines Familia-Marktes geplant. Hierfür soll das größere Bestandsgebäude erhalten, umgebaut und erweitert werden. Das kleinere Bestandsgebäude sowie die bereits zugekauften benachbarten Wohnhäuser sollen für die geplante Erweiterung abgerissen werden.

Aus diesem Grund sollen über die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes und die parallel aufgestellte 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 28 die Voraussetzungen für den Neu- bzw. Umbau des Verbrauchermarktes und eine komplette Umgestaltung des Parkplatzes geschaffen werden.

Der vorhandene Verbrauchermarkt plant an der Eisenbahnstraße eine Weiterentwicklung seines Marktkonzeptes; hierzu zählt auch eine angemessene Vergrößerung der Verkaufsfläche, um den Vollsortimentsanspruch weiterhin markt- und wettbewerbsgerecht umsetzen zu können. Dabei geht es schwerpunktmäßig nicht nur um eine Ausweitung des Sortimentes, sondern um eine zeitgemäße Präsentation des bestehenden Warensortimentes und eine zukunftsfähige Aufteilung des Marktes. Die geringfügige Erweiterung der bereits jetzt im Bebauungsplan verankerten Gesamtverkaufsfläche bezweckt jedoch auch eine bessere Übersichtlichkeit im Markt.

Die aktuell zulässige Verkaufsfläche von derzeit ca. $1.750 \text{ m}^2 + 750 \text{ m}^2 = 2.500 \text{ m}^2$ soll auf zukünftig ca. 2.900 m^2 erhöht werden, um den Markt auch langfristig am Standort halten zu können. Die Verkaufsfläche für die Bereiche der Vorkassenzone soll hierbei zusätzlich auf max. 500 m^2 beschränkt werden.

Ergänzend zum Einzelhandel soll dem Bereich auch eine zukunftsfähige Weiterentwicklung durch die Nutzung von Synergie-Effekten mit medizinischen und ähnlichen freien Berufen sowie Dienstleistungsbetrieben ermöglicht werden. So ist optional angedacht, einen Teil des Gebäudes aufzustocken und im Oberschoss Büros und / oder Praxen unterzubringen, die im Zentrum Bredstedts eine Magnetwirkung entfalten und langfristig Kunden an den innerstädtischen Bereich binden sollen.

Die Stadt Bredstedt möchte mit dieser Planung das bestehende Nahversorgungszentrum weiter entwickeln und langfristig sichern.

Standortalternativen bieten sich für die Umsetzung des o.g. Planvorhabens nicht, da sich der Verbrauchermarkt am bestehenden Standort etabliert hat und an die Lage im Ortskern sowie an die vorhandene verkehrliche Infrastruktur und die Parkplätze gekoppelt ist. Das Plangebiet liegt zudem im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Bredstedt. Weitere Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe sind im Innenstadtbereich nicht vorhanden, sodass der Erhalt und die Aufwertung dieses Standorts aus Sicht der Stadt Bredstedt ein ausdrückliches Planungsziel darstellt.

Aus diesen Gründen hat sich die Stadt Bredstedt dafür entschieden, die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 28 für den Erweiterungsbau des Verbrauchermarktes am Standort an der Eisenbahnstraße aufzustellen.

2.2 Belange der Raumordnung

2.2.1 Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Bredstedt (2018 und Fortschreibung 2023)

Um die bauleitplanerischen Planwerke auf eine rechtssichere Beurteilungsgrundlage zu stellen, wurde durch die Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH Dr. Lademann & Partner aus Hamburg im Juli 2018 ein Einzelhandelsentwicklungskonzept mit Blick auf das Jahr 2025 erstellt. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept wurde im Jahr 2023 fortgeschrieben. Es soll die planerischen Grundlagen für eine nachhaltige und strategische Steuerung des Einzelhandels auf Basis der aktuellen rechtlichen und landesplanerischen Rahmenbedingungen schaffen. Dabei sollten die bestehenden Rahmenbedingungen und die

städtebaulichen Zielsetzungen in einem in sich schlüssigen Einzelhandelskonzept zusammengeführt werden. In diesem Zusammenhang sollte auch stets das gesamte Stadtgebiet betrachtet werden.

Aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner ergeben sich folgende **Handlungsziele für die Innenstadt:**

- Sogkraft des Innenstadtzentrums steigern durch die Ansiedlung von kleinteiligen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen durch Nachnutzung der Leerstände bzw. generell Leerstände wiederbeleben; gerade im westlichen Bereich auch Umwandlung in Wohnnutzungen prüfen;
- dabei Flächenzusammenlegung von Ladenlokalen prüfen;
- bei Wegzug von Rossmann Erweiterung von MARKANT prüfen;
- Erhöhung der Zahl der Besuchsanslässe durch (weitere) Gastronomie-, Dienstleistungs- und Kultureinrichtungen – auch für die Touristen in der Region;
- Aufwertung des Außenauftritts einzelner Ladenlokale (Fassade, Schaufenster) sowie weitere Verbesserung der Warenpräsentation und Servicequalität → Einkaufen zum Erlebnis machen; dabei ist eine Qualitäts-Initiative innerhalb der Kaufmannschaft selbst erforderlich;
- Unterstützung der Händler im Rahmen von Digitalisierungsmaßnahmen (Förderprogramme nutzen!);
- Ausbau und Weiterentwicklung des Stadtmarketings (der HGv leistet bereits gute Arbeit) – dabei Vermarktung aller Einzelhandelslagen insgesamt unter Einbezug des neuen Nahversorgungszentrums an der Tonderschen Straße.

Nahversorgungsrelevante Hauptsortimente

- Die Ansiedlung, Erweiterung und Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ist im Hauptzentrum bzw. zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Bredstedt“ uneingeschränkt zulässig.
- Den bestehenden siedlungsstrukturell-integrierten und für die verbrauchernahe Versorgung besonders wichtigen Anbietern an den definierten Nahversorgungsstandorten kann eine Weiterentwicklungsmöglichkeit (auch in die Großflächigkeit) zum Zweck der langfristigen Bestandssicherung eingeräumt werden. Dabei ist jedoch sicherzustellen, dass mögliche Verlagerungsvorhaben nicht an städtebaulich nicht-integrierten Standorten vollzogen werden und/oder zur Entstehung räumlicher Versorgungslücken führen. Darüber hinaus ist im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens nachzuweisen, dass andere Nahversorgungsstandorte und zentrale Versorgungsbereiche von einem solchen Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Zentrenrelevante Hauptsortimente

- Die Ansiedlung, Erweiterung und Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ist nur im Hauptzentrum bzw. zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Bredstedt“ uneingeschränkt zulässig.

Nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente

- Die Ansiedlung, Erweiterung und Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ist in den Versorgungsbereichen „Innenstad Bredstedt“ und „Nahversorgungszentrum Tondersche Straße“ (uneingeschränkt) zulässig.



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der
Stadt Bredstedt

Steuerungsempfehlungen

	nahversorgungs- relevanter Bedarf		zentren- relevanter Bedarf		nicht-zentren- relevanter Bedarf		Anmerkung
	> 800 qm	< 800 qm	> 800 qm	< 800 qm	> 800 qm	< 800 qm	
Innenstadt	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Alle Sortimente und Größen zulässig
Nahversorgungszentrum	○	✓	○	○	○	✓	Standortbereich vor allem zur konzentrierten Nahversorgung, Ergänzungsfunktion zur Innenstadt
Integrierte Nahversorgungslagen	○	✓	✗	○	✗	○	Sicherung der Nahversorgung
Sonderstandort	✗	○	✗	✗	✓	✓	Standort v.a. für nicht zentrenrelevante Sortimente

- ✓ Positiv/zulässig
- Zu prüfen
- ✗ Negativ/ nicht zulässig

Zulässigerweise errichtete Betriebe haben Bestandsschutz. Nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente sind in Betrieben des großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auf max. 10 % des Gesamtvorhabens zulässig.

Abbildung 47 [des Konzeptes]: Steuerungsempfehlung zur Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben in Bredstedt

Zusammenfassend lässt sich für die Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Bredstedt Folgendes festhalten:

Die **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** für den Einzelhandel in der Stadt Bredstedt sind geprägt durch eine wachsende Bevölkerungsplattform in der Stadt selbst, ein überdurchschnittliches Durchschnittsalter, eine unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie eine stabile Beschäftigungssituation bei gleichzeitig neutralem Pendlersaldo. Eine wesentliche Rolle für den Einzelhandel in Bredstedt spielt zudem der Tourismus in der Region. Zur weiteren Stabilisierung der Tourismuszahlen ist in diesem Zusammenhang ein Ausbau attraktiver Übernachtungsmöglichkeiten anzustreben, damit der Einzelhandel auch weiterhin von diesen Kundengruppen profitieren kann.

Bredstedt ist die raumordnerische Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Unterzentren stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Ihre Ausstattung soll sich von ländlichen Zentralorten abheben.

Im Marktgebiet der Stadt Bredstedt leben derzeit rd. 24.700 Personen. Perspektivisch ist vor dem Hintergrund der leichten Einwohnerrückgänge im Umland von Bredstedt mit einem abnehmenden Bevölkerungs- und damit verbundenen Nachfragepotenzial zu rechnen.

*Rein quantitativ ist in Bredstedt ein umfassendes **Nahversorgungsangebot** vorhanden. Allerdings sind eine **räumliche Versorgungslücke im nördlichen Stadtgebiet** sowie eine gewisse Schiefelage zulasten des Vollsortiments zu erkennen.*

*Der **Entwicklungsrahmen für den Einzelhandel in Bredstedt** beträgt rd. 5.800 bis 7.100 qm. Die größten Anteile davon entfallen auf den kurz- und langfristigen Bedarfsbereich. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass es sich bei diesem Expansionsrahmen nur um einen groben Orientierungsrahmen handelt, der unter Abwägung der Vor- und Nachteile ggf. auch leicht überschritten werden kann.*

*Insgesamt birgt aus Sicht der Gutachter die Strategieoption „**Spezialisieren**“ im Sinne einer **räumlich-funktionalen Arbeitsteilung und einer weiteren Konzentration des Angebots in der Innenstadt** die geringsten Risiken und induziert die höchsten Attraktivitätspotenziale für das Unterzentrum Bredstedt.*

*Das **Zentrenkonzept** der Stadt Bredstedt legt neben der Innenstadt auch das Areal des ehemaligen Sky-Markts an den Tondernschen Straße als zentralen Versorgungsbereich im Sinne des Baurechts fest. Darüber hinaus wurden ein Sonderstandort des großflächigen Einzelhandels (kein zentraler Versorgungsbereich i.S. des § 34 BauGB) sowie drei Nahversorgungslagen (gemeinsam mit Breklum) identifiziert.*

*Das Einzelhandelsentwicklungskonzept zeigt zudem eine Reihe von **Maßnahmen zur Stärkung des Einzelhandelsstandorts Bredstedt** auf. Insgesamt ist es zum einen für den Erfolg der Maßnahmen von besonderer Wichtigkeit, dass klare Verantwortlichkeiten festgelegt werden. Zum anderen sind aber auch eine Zusammenarbeit aller Beteiligten bzw. ein aktiver Dialog erforderlich.*

Dieses Vorhaben setzt somit das im o.g. Konzept dargelegten Handlungsziel um: die Stärkung und Erweiterung des Einzelhandels in der Innenstadt.

Nach dem Wegzug von Rossmann kann nun eine Erweiterung des MARKANT zu einem großflächigen Versorger als Familia-Markt im Innenstadtbereich Bredstedts zum Zweck der langfristigen Bestandssicherung umgesetzt werden.

2.2.2 Wirkanalyse

Konkret bezogen auf das Vorhaben der Erweiterung des Markant und dessen Umwandlung zu Familia wurde durch die Radtke Consulting aus Hamburg im April 2025 eine Auswirkungsanalyse erstellt.

Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgendem Fazit:

Das vorliegende Gutachten kommt auf der Grundlage der erfolgten Darstellungen, Analysen und Berechnungen zu dem Ergebnis, dass von dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Bredstedt und das Nahversorgungszentrum Tondernsche Straße, Bredstedt, sowie weitere Nahversorgungslagen in Bredstedt, Breklum, Langenhorn und anderen relevanten Nahversorgungszentren und -strukturen der umliegenden Städte und Gemeinden ausgehen.

Damit wird dem Beeinträchtigungsverbot gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein entsprochen.

Auch die weiteren für dieses großflächige Einzelhandelsvorhaben relevanten landesplanerischen Ziele und Grundsätze werden eingehalten.

Das Vorhaben entspricht zudem den Intentionen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Bredstedt.

Nach diesem Analyseergebnis ist die Umsetzung des Vorhabens zur Etablierung eines Familia Verbrauchermarktes durch die Umstrukturierung und Erweiterung des bisherigen Markt Supermarktes mit dem zugrunde gelegten und in der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 28 festzusetzenden Verkaufsfläche zulässig.

3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird weiterhin ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird entsprechend der aktuellen Planung zu 'Großflächiger Einzelhandel' angepasst.

Im Geltungsbereich sind Verbrauchermärkte sowie weitere Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe zulässig. Die zulässige Verkaufsfläche wird auf max. 2.900 m² für Verbrauchermärkte beschränkt. Zusätzlich wird für die Vorkassenzone eine Beschränkung der Verkaufsfläche auf insgesamt max. 500 m² festgesetzt, wobei für jeden einzelnen Shop eine Verkaufsfläche von max. 200 m² zugelassen wird.

Gastronomiebetriebe sind auch außerhalb der Vorkassenzone zulässig, um z.B. Imbisswagen oder Verkaufsständen innerhalb der Stellplatzfläche realisieren zu können.

Darüber hinaus sind Räume zur Ausübung der Freien Berufe im Sinne des § 13 BauNVO zulässig. Diese Festsetzung dient im Zusammenhang mit den Einkaufszentrum im Sinne eines Kundenzentrums der Unterbringung von z.B. Arztpraxen oder Dienstleistungsbetrieben. Auch in Anbetracht einer geordneten Nachnutzung ist eine solche Nutzung künftig zulässig.

Hiermit wird das Ziel einer Stärkung und langfristigen Standortsicherung eines wesentlichen Magnetbetriebes im Ortskern und somit die Deckung des Versorgungsbedarfes verfolgt. Die Planung steht insoweit auch mit den kommunalen Zielsetzungen zur Einzelhandels- und Ortskernentwicklung im Einklang.

Mit seiner Entscheidung vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) hat das BVerwG bestätigt, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können. Eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes ist laut Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2016 (Az. 4 C 1/16) dagegen nicht Teil der

Verkaufsfläche. Auch Flächen vor Notausgängen zählen laut Beschluss des BVerwG (Az.: 4 B 9.19) nicht zur Verkaufsfläche.

Im Sonstigen Sondergebiet sind ergänzend zu den Einzelhandelsnutzungen untergeordnete Nutzungen durch Packstationen von Post- und Logistikunternehmen zulässig.

Weiterhin ist die Errichtung von Nebenanlagen zur Versorgung des Gebietes, insbesondere Trafos für die Versorgung mit elektrischer Energie zulässig.

Zudem sind Werbeanlagen zur Eigenwerbung der ansässigen Betriebe zulässig, wodurch den Betrieben die Möglichkeit geboten wird, die Aufmerksamkeit der Kunden zu erregen, und gleichzeitig die an dieser Stelle unerwünschte Fremdwerbung ausgeschlossen wird (vgl. auch Kap. 3.4).

Zur Förderung der Nutzung regenerativ betriebener Fahrzeuge ist im Plangebiet auch die Errichtung mehrerer Stellplätze für Elektroautos geplant. Hierfür ist die Errichtung von Ladestationen zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet durch die zulässige Grundfläche (GR) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Hierbei wird bewusst eine konkrete Grundfläche (GR) und keine Grundflächenzahl (GRZ) gewählt, um eine Eindeutigkeit in Bezug auf das bauliche Nutzungsmaß aufgrund der Überplanung mehrerer zusammenhängender Flurstücke sicherzustellen.

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundfläche von max. 6.000 m² und einem Vollgeschoss im Sondergebiet orientiert sich an der gewollten städtebaulichen Einbindung und gibt dem Vorhabenträger zudem ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten. Geplant ist die Errichtung eines Anbaus mit Flachdach.

Sofern ein Obergeschoss max. 75 % der Grundfläche des Erdgeschosses aufweist, können hier über dem Verbrauchermarkt Möglichkeiten für z.B. Arztpraxen, Büro- und Sozialräume oder andere Dienstleistungsbetriebe zur Verfügung stehen.

Aufgrund der für die Verkaufsfläche notwendigen Stellplatzanzahl ist eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche für Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 11.500 m² erforderlich. Dies entspricht einer Nutzung von ca. 94 % der Sondergebietsfläche.

Diese Festsetzung überschreitet die Richtwerte des § 14 BauNVO. Aufgrund der Lage des Plangebietes im bebauten Innenbereich und durch die für die Größe des geplanten Verbrauchermarktes erforderliche hohe Stellplatzanzahl ist eine Reduzierung dieser Festsetzung jedoch nicht möglich. Im Rahmen der weiteren Planung werden daher Möglichkeiten gesucht, die großflächige Versiegelung zu minimieren. Hier kann z.B. die Errichtung eines Gründaches oder die Pflanzung von Bäumen der Aufnahme und Speicherung von Niederschlagswasser dienen sowie ein übermäßiges Aufheizen der Flächen bei starker Sonneneinstrahlung reduzieren und so für eine Verbesserung des Kleinklimas sorgen.

Die Festsetzungen einer maximalen Gebäudeoberkante von 12,00 m dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Weiterhin sollen so die Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung minimiert werden. In der unmittelbaren Umgebung sind in den vergangenen Jahren

ähnlich hohe Gebäude errichtet worden, deren Oberkante als Grundlage für diese Festsetzung übernommen wurde.

Hierbei wird die Firsthöhe in Bezug auf die mittlere vorhandene Geländehöhe bezogen. Der hierfür zugrunde zulegende Bezugspunkt wird mit einer Höhe von 14,90 m über NHN festgesetzt, sodass die zulässige Firsthöhe maximal 26,90 m über NHN entspricht.

Zur Realisierung der technischen Einrichtungen des Gebäudes darf die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch Werbeanlagen und technische Anlagen auf max. 10 % der Dachfläche um max. 2,00 m überschritten werden. Weiterhin dürfen Photovoltaikanlagen die Höhenfestsetzungen auf mehr als 10 % der Dachfläche um bis zu 2,00 m überschreiten. Diese Festsetzung dient der Förderung regenerativer Energieversorgung sowie dem Umwelt- und Klimaschutz.

Weiterhin kann im Bereich der Zufahrt ein Werbepylon mit max. 8 m Höhe, im gesamten Plangebiet dürfen zudem Werbetafeln und bis zu acht Fahnenmasten errichtet werden. Diese Festsetzungen dienen der Eigenwerbung der ansässigen Betriebe sowie zur Kenntlichmachung des Marktes mit seiner Zufahrt.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Mindestgrundstückgröße

Bauweise

Innerhalb des Sondergebietes ist eine abweichende Bauweise zulässig, da das geplante Gebäude länger als 50 m ist.

In der abweichenden Bauweise darf zudem in den Bereichen, in denen die Baugrenze dies zulässt, bis an die Grundstücksgrenze heran gebaut werden. In diesen Bereichen wird die Baugrenze entsprechend festgesetzt.

Die erforderlichen Abstandsflächen auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und auf den privaten Grundstücken sind entsprechend nachzuweisen.

Diese Festsetzung sichert eine optimale Ausnutzung der Fläche.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt, die die beiden bestehenden Baugrenzen aus dem Ursprungsplan z.T. aufgreift und sich weiterhin über das nördliche und zentrale Plangebiet erstreckt. So werden ausreichende Entwicklungsspielräume für die Gebäudeplatzierung zugelassen, um zu gewährleisten, dass der Betreiber auf veränderte Situationen am Markt durch bauliche Anpassungen reagieren kann; z.B. indem das Marktgebäude wieder verkleinert wird und ein erneut ein zusätzliches, kleineres Einzelhandelsgebäude errichtet wird.

Im Sondergebiet ist zudem die Errichtung von Stellplätzen, Packstationen von Post- und Logistikunternehmen, Nebenanlagen, Trafos, Ladestationen, Stellplatzüberdachungen und Werbeanlagen, inkl. Pylon und Fahnenmasten, zulässig. Diese baulichen Anlagen sowie Einkaufswagenunterstände und Stellplatzüberdachungen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.

Die Baugrenze hält überwiegend die erforderlichen Mindestabstände zu den Nachbargrenzen ein. Im Norden auf den Flurstücken 36/4 und 38/3, im Westen auf Flurstück 1376 und im Süden auf Flurstück 1376 wird die Baugrenze bis an die Grundstücksgrenze heran festgesetzt, um

im Rahmen der abweichenden Bauweise die optimale Ausnutzung der überbaubaren Flächen sicherzustellen.

Für die geplanten Stellplätze wird eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung ‚Stellplätze‘ festgesetzt. Zur optimalen Ausnutzung des Grundstückes dürfen Stellplätze auch mit weniger als 3 m Abstand zu den Nachbargrenzen sowie auch außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden.

Mindestgrundstücksgröße

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ wird eine Mindestgrundstücksgröße von 9.000 m² festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Verbrauchermarktes und von untergeordneten Nahversorgungs- und Dienstleistungsangeboten (Shops) sowie Gastronomiebetrieben. Das Grundstück gehört einem Eigentümer. Zur Gewährleistung, dass im Falle einer Grundstücksteilung keine zusätzlichen Ansprüche an die Verkaufsfläche durch weitere Einzelhandelsnutzungen geltend gemacht werden können, erfolgt die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße. Eine Kontingentierung der Verkaufsflächen, die auf das gesamte Sondergebiet bezogen ist, eröffnet die Möglichkeit eines sogenannten „Windhundrennens“ potenzieller Investoren. Jedes Baugrundstück könnte die jeweils zulässige Nutzung ausschöpfen. Um dieses eindeutig zu regeln, ist eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt.

3.4 Baugestalterische Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften zur Steuerung von Werbung werden erlassen, weil die Anbringung von Werbeanlagen innerhalb des Geltungsbereichs, insbesondere aufgrund ihrer Fernwirkung, als städtebaulich relevant angesehen wird.

Werbeanlagen

Entsprechend der Festsetzung aus dem Ursprungsplan ist die Höhe freistehender Werbeanlagen auch zukünftig auf max. 7,0 m über der Stellplatzoberkante begrenzt.

Diese Festsetzung dient insbesondere dem Schutz des Ortsbildes.

Abweichend davon können im Bereich der Zufahrt ein Werbepylon mit max. 8 m Höhe, im gesamten Plangebiet zudem Werbetafeln und bis zu 8 Fahnenmasten errichtet werden. Diese dienen den ansässigen Betrieben als Eigenwerbung.

Ausschluss von Blink-, Lauf- und Wechselschaltungen

Um eine erhöhte Aufmerksamkeit zu erreichen, werden Werbeanlagen häufig mit bewegten Sichtflächen (z.B. Blinkschriften, Bildschirmen) oder besonderen Lichteffekten ausgestattet. Mit solchen Werbeanlagen gehen Emissionen einher, die zu einer starken Überprägung des Raumeindrucks führen können. Die Werbeanlagen drängen geradezu in die Sinneswahrnehmung der Menschen ein und werden damit zum maßgeblichen Bestandteil des öffentlichen Raums. Um dies zu vermeiden, werden solche Werbeanlagen nicht zugelassen.

Ausgenommen hiervon sind Werbeanlagen zur Eigenwerbung an der Gebäudefassade des Marktes. Sollten moderne Werbetafeln auf Bildschirmen errichtet werden, sind diese außerhalb der Öffnungszeiten des Marktes abzuschalten.

Ordnungswidrigkeiten

Der Bebauungsplan enthält gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 Landesbauordnung (LBO). Damit im Falle von Zuwiderhandlungen auf die Bußgeldvorschrift des § 84 Abs. 3 LBO zurückgegriffen werden kann, ist ein Hinweis gemäß § 84 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBO im Anschluss an den Regelungskatalog im Text (Teil B) der Satzung zwingend erforderlich. Wer einer örtlichen Bauvorschrift gem. § 86 Abs. 1 und 2 LBO zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die gem. § 84 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBO mit einem Bußgeld geahndet werden kann.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Anbindung an die Bundesstraße B 5 ('Eisenbahnstraße'). Die Eisenbahnstraße ist im Ursprungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Änderungen für diesen Bereich sind mit dieser Plan-Änderung nicht begründet, weshalb der Geltungsbereich dieser B-Plan-Änderung diese Fläche nicht beinhaltet. Zudem ist eine Zufahrt über den Inge-Boysen-Weg im Süden vorhanden, über die aktuell die Anlieferung erfolgt.

Zukünftig wird auch eine Zufahrt im Norden an die Alleestraße geschaffen, um den Anlieferverkehr dann über diese Zufahrt zu leiten. So soll eine Entlastung der Hauptzufahrt an der Eisenbahnstraße erreicht werden.

Auf die Ausweisung von Sichtdreiecken im Einmündungsbereich in die Eisenbahnstraße wird verzichtet, da eine Lichtsignalanlage/Ampel vorhanden ist.

Innerhalb des Planbereiches sind aktuell ca. 127 Stellplätze vorhanden. Die Stellplatzanlage wird neu geordnet und erweitert. Entsprechend große Bereiche werden in der Planzeichnung gem. 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB innerhalb von Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Stellplätze festgesetzt.

Zur optimalen Ausnutzung des Grundstückes dürfen die Stellplätze auch mit weniger als 3 m Abstand zu den Nachbargrenzen sowie auch außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden.

Das bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit auf dem Flurstück 1328 im Südwesten des Planbereiches wird nicht weiter in die Planung übernommen, da an dieser Stelle zukünftig eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird, wonach ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nicht mehr erforderlich ist.

Hinweise:

Alle baulichen Veränderungen an der Bundesstraße 5 sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH) abzustimmen. Hierzu sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Ausführungspläne dem LBV-SH zur Genehmigung vorzulegen.

Außerdem dürfen für den Straßenbaulastträger der Bundesstraße keine zusätzlichen Kosten entstehen.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vollständig vorhanden und werden entsprechend des Bedarfes ggfs. ausgebaut:

Die Versorgung mit **elektrischer Energie** wird über das Netz der Stadtwerke Bredstedt sichergestellt.

Die Grundstücke werden über das **Trinkwasserversorgungsnetz** des Wasserverbandes Nord versorgt.

Das **Schmutzwasser** wird über das vorhandene Kanalsystem erfasst und dem Klärwerk des Wasserverbandes Nord zugeführt.

Bzgl. der Ableitung des anfallenden **Niederschlagswassers** wurde durch die itwh GmbH aus Flensburg ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept gem. des Berechnungsprogrammes A-RW1 des LLUR-SH erstellt. Entsprechend der Vorgaben dieser Berechnung soll das auf den Dach- und Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser durch unter den Stellplätzen anzuordnende Rigolen zurückgehalten und versickert werden. Die Rigolen erhalten einen Überlauf, um das anfallende Niederschlagswasser zudem entsprechend gedrosselt an die örtliche Kanalisation ableiten zu können.

Die **Müllbeseitigung** erfolgt über die zentrale Müllabfuhr und ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Nordfriesland geregelt. Um die Müllabfuhr durchführen zu können, ist vor allem die „RASt 06 Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ zu beachten. Sowie außerdem die Abfallsatzung des Kreises Nordfriesland, DGUV Vorschrift Teil 40 Müllbeseitigung, DGUV Information 214033 und DGUV Regel 114-601 Abfallsammlung.

Der **Feuerschutz** wird in der Stadt Bredstedt durch die ortsansässige Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss als Grundschutz eine den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW entsprechende Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h für eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt werden. Gemäß der Information zur Löschwasserversorgung des AGBF-Bund sollen die Abstände neu zu errichtender Hydranten 150 m nicht überschreiten. Für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von maximal 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche eine Entnahmestelle (Hydrant) vorhanden sein. Die Standorte der Hydranten sind mit Hinweisschildern für die Feuerwehr nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Sofern die erforderliche Löschwassermenge für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht allein über das öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden kann, ist eine zusätzliche unabhängige Versorgung (z.B. über Löschwasserbrunnen nach DIN 14220, offene Gewässer, unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230) herzustellen. Die Einzelheiten des Nachweises sind vor Ausführung mit der Bauaufsicht/Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Für Gebäude die ganz oder mit Teilen in einer Entfernung von mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche geplant werden, sind die nach § 5 LBO erforderlichen Zufahrts- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf dem eigenen und/oder dem/n vorgelagerten Grundstück/en vorzusehen und nachzuweisen.

Das Plangebiet ist an das bestehende **Telekommunikationsnetz** der Deutsche Telekom AG angeschlossen. Zudem soll das Plangebiet an das Glasfasernetz der Breitbandnetz GmbH Nordfriesland oder der Deutschen Telekom AG angeschlossen werden.

3.7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes wurde durch ein Sachverständigenbüro ein Lärmgutachten erstellt und dessen Ergebnisse im Rahmen der Planung berücksichtigt. In diesem Zusammenhang wurde u.a. die Festsetzung einer Lärmschutzwand an der südlichen Planbereichsgrenze aufgenommen.

In der Zwischenzeit wurde der südwestlich angrenzende Gewerbebetrieb abgerissen und durch neue 2- bis 3-geschossige Wohnhäuser ersetzt, wodurch sich die Rahmenbedingungen in Bezug auf den Immissionsschutz verändert haben.

Die neue Planung verlegt die Anlieferung des Marktes an die nördliche Grundstücksgrenze. So wird für die Neubauten an der Osterstraße eine deutliche Verbesserung der Lärmsituation erwartet. Im Bereich der neuen Anlieferzone an der Alleestraße sind keine unmittelbar angrenzenden Wohngebäude vorhanden. Zudem schirmt der Anlieferungsbereich selbst die Geräusche der Lieferfahrzeuge gegenüber der Wohngebäude südlich der Alleestraße ab.

Im Rahmen der Planung wurde ein Schallgutachten durch die LAIRM CONSULT GmbH aus Bargtheide (April 2025) erstellt. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Allgemeines

„Der vorhandenen Markant-Markt in Bredstedt soll durch eine Erweiterung zu einem Familia-Markt ausgebaut werden. Um die planrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, ist die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 28 erforderlich. Die Ausweisung ist als sonstiges Sondergebiet vorgesehen.

Die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung befindet sich in der direkten Nachbarschaft des Plangeltungsbereiches.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von gewerblichen Anlagen sind gemäß Abschnitt 7.6 der DIN 18005 gemäß TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 zu berechnen.“

Gewerbelärm

„Zum Schutz der nächstgelegenen maßgeblichen schützenswerten Nutzung vor Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangeltungsbereich wurden die Geräuschimmissionen an den maßgebenden Immissionsorten tags und nachts (lauteste Stunde nachts) getrennt ermittelt.

Nördlich und östlich sind gewerbliche Nutzungen (Baumarkt, Getränkemarkt und Möbelgeschäft) vorhanden. Für diese Bereiche existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Für diese vorhandenen gewerblichen Nutzungen gilt in Richtung der maßgebenden Wohnbebauung, dass hinsichtlich der heute tatsächlich zulässigen Geräuschentwicklung formal allein schon aufgrund der benachbarten Wohnnutzung tags und nachts als aus schalltechnischer Sicht beschränkt zu betrachten sind. Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung wird daher angenommen, dass auf diesen Flächen keine uneingeschränkte Nutzung stattfindet und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gewährleistet ist. Für die Prognose-Planfall wird der geplante Familia-Markt exemplarisch mit dem aktuellen Planungsstand berücksichtigt.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tags als auch nachts aus dem Betrieb des geplanten Marktes unter Berücksichtigung des Lärm-schutzes

aus dem Bebauungsplan Nr. 28 und der neuen Lärmschutzwand zum Grundstück Eisenbahnstraße 3a eingehalten werden. Die neue Lärmschutzwand hat eine Länge von insgesamt 30 m und einer Höhe von 2,75 m über der Oberfläche des Stellplatzes nördlich des Grundstücks Eisenbahnstraße 3a sowie einer Höhe von 2,5 m über der Oberfläche des Stellplatzes westlich des Grundstücks Eisenbahnstraße 3a.

Im Tageszeitraum wird unter Berücksichtigung der Vorbelastungen ebenfalls der Orientierungswert tags an allen Immissionsorten eingehalten. Im Nachtzeitraum wird unter Berücksichtigung der Vorbelastungen der Orientierungswert überwiegend eingehalten. Zwar ergeben sich an einem Immissionsort Beurteilungspegel, die geringfügig oberhalb des Orientierungswertes liegen, aber an diesem Immissionsort werden die Anforderungen der TA Lärm, die im nachgeordneten Genehmigungsverfahren anzuwenden ist, erfüllt.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen werden in der vorhandenen Nachbarschaft die Anforderungen der TA Lärm eingehalten.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Ansätze ist die geplante Nutzung innerhalb des Plangeltungsbereiches immissionsschutzrechtlich mit der Nachbarschaft verträglich.“

Verkehrslärm

„Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurden der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt.

Für die Eisenbahnstraße werden die Grundbelastung von ca. 11.977 Kfz/24h der Verkehrsmengenkarte 2015 entnommen, wobei eine allgemeine Verkehrssteigerung von 15 % eingerechnet wurde, was etwa 0,5 Prozentpunkten pro Jahr entspricht (Hochrechnungsfaktor 1,15). Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-19. Die Eisenbahnstrecke die östlich der gewerblichen Grundstücke östlich der Eisenbahnstraße verläuft, hat gemäß der erweiterten Lärmkartierung lediglich einen geringen Einfluss auf den Plangeltungsbereich. Da im Plangeltungsbereich keine Wohnnutzung vorgesehen ist und zudem die schutzbedürftigen Räume (Büro und Aufenthaltsräume) des geplanten Marktes auf der von der Bahnschiene abgewandten Gebäudeseite geplant sind, ist eine detaillierte Untersuchung des Schienenverkehrslärms nicht erforderlich.

Der Plangeltungsbereich umfasst derzeit die Betriebsgrundstücke des Verbrauchermarktes und des Drogeriemarktes. Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und der damit verbundenen Vergrößerung des Verbrauchermarktes sowie des Wegfalls des Drogeriemarktes sind keine beurteilungsrelevanten Veränderungen auf öffentlichen Straßen zu erwarten, da die Erschließung weiterhin hauptsächlich über die Eisenbahnstraße und die Osterstraße erfolgen soll. Zudem wird auch die neue Erschließung über die Alleestraße direkt zu Eisenbahnstraße erfolgen, in diesem Bereich befinden sich keine schutzbedürftigen Nutzungen, da südlich und nördlich der Alleestraße in diesem Abschnitt die Stellplatzanlagen des geplanten Verbrauchermarktes und des vorhandenen Baumarktes angeordnet sind. Aufgrund dieser Situation ist eine detaillierte Untersuchung des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs nicht erforderlich.

Im Plangeltungsbereich ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts. Innerhalb der Baugrenzen sind Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts zu erwarten.

Somit wird der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags eingehalten. Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts und der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete von 59 dB(A) nachts teilweise überschritten.

Die Sozialräume und Büros des geplanten Gebäudes liegen allerdings in Bereichen, in denen die Orientierungswerte für Gewerbegebiete eingehalten werden. Daher sind aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 [des Schallgutachtens] für schutzbedürftige Räume dargestellt.“

3.8 Umweltbericht

Zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 28 der Stadt Bredstedt wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. In ihr wurden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht (siehe Teil 2 der Begründung) beschrieben und bewertet.

Zusammenfassend werden nachfolgend die durch die Planung möglichen und zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltbelange aufgeführt:

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit: Das Plangebiet wird als Standort für einen Verbrauchermarkt entwickelt. Diese Nutzung ist bereits vorhanden. Im Zuge der Um- und Neuplanung wurde hinsichtlich der angrenzenden Wohn- und Geschäftsbebauung und der gewerblichen Nutzung des Plangebietes eine Schallimmissionsprognose erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bezogen auf den Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes die Anforderungen an den passiven Schallschutz zu berücksichtigen sind und bezogen auf den Gewerbelärm die Lärmschutzwand an der südlichen Grundstücksgrenze durch eine zweite Lärmschutzwand zu ergänzen ist.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Das Plangebiet ist größtenteils versiegelt. Innerhalb des Plangebietes wird der Baumbestand so weit wie möglich erhalten. Es erfolgen die Festsetzungen von zu erhaltenden Bäumen sowie die Anzahl der zu pflanzenden Ersatzbäume.

Der Gebäudeabriss und Baumfällungen erfolgen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen für Fledermäuse gem. § 44 BNatSchG im Zeitraum vom 01. Dezember bis Ende Februar. Baumfällarbeiten, Baufeldfreimachung und Abrissarbeiten erfolgen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen für Brutvögel außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum 01. September bis Ende Februar. Eine Abweichung von den Bauzeitenvorgaben ist denkbar, wenn bei Gebäuden in Bezug auf die Fledermäuse ein Entfernen z.B. von Verschalungen von Hand mit biologischer Baubegleitung und ggf. Stopp der Arbeiten oder Umsetzen von Tieren erfolgt bzw. bei Gebäuden und Gehölzen bezüglich der Brutvögel durch Kartierung nachgewiesen wird, dass keine besetzten Nester vorhanden sind. Als artenschutzrechtliche Ausgleichmaßnahme sind für Gehölzbrüter 6 großkronige Bäume zu pflanzen und 8 Nistkästen anzubringen.

Schutzgut Fläche: Der Planbereich wird bereits größtenteils durch den ansässigen Verbrauchermarkt genutzt. Versiegelte und bebaute Flächen sind großflächig vorhanden. Ein Flächenverbrauch ist vor allem durch die Inanspruchnahme von Wohngrundstücken im Norden gegeben. Dieser Flächenverbrauch ist im öffentlichen Interesse an der Bereitstellung einer

Versorgungseinrichtung begründet und an dieser Stelle nicht vermeidbar. Es wird keine landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen.

Schutzgut Boden: Im Sonstigen Sondergebiet ist eine GR von 6.000 m² festgesetzt. Aufgrund der notwendigen Stellplatzanzahl ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 11.500 m² zulässig. Im gesamten Planbereich sind bereits große Flächenteile versiegelt, die bei der Bilanzierung zu berücksichtigen sind. Entsprechend der Bilanzierung sind für die möglichen Neuversiegelungen ca. 1.175 m² Ausgleich zur Verfügung zu stellen. Der Ausgleich erfolgt über ein Ökokonto.

Schutzgut Wasser: Weite Teile des Plangebietes sind bereits versiegelt. Die Neuversiegelungen im nördlichen Plangebiet werden zu einer weiteren Erhöhung des Oberflächenabflusses und zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führen. Das Regenwasser soll über unter den Stellplätzen anzuordnende Rigolen zurückgehalten und versickert werden. Die Rigolen erhalten einen Überlauf, um das anfallende Niederschlagswasser zudem entsprechend gedrosselt an die örtliche Kanalisation ableiten zu können.

Schutzgut Klima/Luft: Durch die Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten. Zu erhaltende und anzupflanzende Gehölze wirken sich positiv auf das Kleinklima und die Luftqualität aus.

Schutzgut Landschaft: Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da der Planbereich bereits im Wesentlichen bebaut und bereits als Nahversorgungszentrum genutzt wird. Zudem wird zum Schutz des Ortsbildes die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter: Kulturgüter und Sachgüter an der Planung Unbeteiligter werden durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen auf FFH-Gebiete oder Schutzgebiete nach der EU-Vogelschutzrichtlinie sind aufgrund der Entfernungen sowie der dazwischen gelegenen Nutzungen nicht zu erwarten.

Gesamtbeurteilung

Mit der Umsetzung der Inhalte der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Bredstedt sind zusätzliche Beeinträchtigungen der beschriebenen Umweltbelange verbunden. Diese Beeinträchtigungen sind aufgrund der bisherigen Nutzung und der Lage der Eingriffsflächen angrenzend an die bebaute Ortschaft und die B 5 überwiegend als unerheblich zu bezeichnen und insgesamt ausgleichbar.

Nach Durchführung aller im Bebauungsplan festgesetzter Maßnahmen ist von keinen erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der untersuchten Umweltbelange auszugehen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als ausgeglichen. Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten gem. § 44 BNatSchG ist bei Berücksichtigung der Bauzeitenregelung nicht zu erwarten.

3.9 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Bredstedt werden die Belange des Umweltschutzes durch eine vertiefende Darstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft ergänzt. Die im Umweltbericht enthaltene Eingriffsregelung für die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt den Ausgleich, der v.a. durch den Eingriff in das Schutzgut Boden aufgrund von Versiegelungen ausgelöst wird.

3.9.1 Bäume

Im Ursprungsplan ist als Ausgleich für die Rodung zweier landschaftsbestimmender Bäume (Rot-Buche und Baumweide, Ø ca. 65 cm und ca. 90 cm) die Ersatzpflanzung von Laubbaumhochstämmen innerhalb des Plangebietes vorgenommen worden. Gemäß den nicht mehr gültigen Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz war der Verlust mit der Pflanzung von neun Bäumen auszugleichen.

Im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 28 können die vorhandenen Ersatzbäume (Linden) aufgrund der Neugestaltung der Stellplätze nicht erhalten werden. Zusätzlich muss eine ortsbildprägende Weide (Stammdurchmesser ca. 80 cm) im nördlichen Plangebiet gefällt werden. Es erfolgt eine Neupflanzung für die Ersatzbäume des Ursprungsplanes im Verhältnis 1:1 und für die Weide im Verhältnis von 1:5. Insgesamt werden 14 Bäume gepflanzt. Die Neupflanzungen werden innerhalb oder außerhalb des Plangeltungsbereichs durchgeführt.

3.9.2 Artenschutz

Im Mittelpunkt der artenschutzrechtlichen Betrachtung steht die Prüfung, inwiefern bei Umsetzung der geplanten Neubebauung des Vorhabengebietes Beeinträchtigungen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind. Neben den Regelungen des BNatSchG ist der aktuelle „Leitfaden zur Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung“ vom 25. Februar 2009 (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV SH), Neufassung 2016) maßgeblich. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG umfasst der Prüfrahmen bei Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG - Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB - die europäisch streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie alle europäischen Vogelarten.

Im Zusammenhang mit der Planung ist durch die BBS-Umwelt GmbH aus Kiel im April 2025 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet worden. Dieser ist im Anhang beigefügt. Zusammenfassend kommt der Fachbeitrag zu folgenden Ergebnissen:

„Durch den B-Plan werden Wohnhäuser mit Garten in Baufenster umgewandelt. Gehölze und Gärten werden überbaut, zwei größere Bäume werden erhalten.

In den Gehölzen und Brachflächen sind, trotz generell eingeschränkter Eignung aufgrund der Störungen durch Straße und Gartennutzung, Brutplätze von Vögeln zu erwarten. Es wird daher eine Bauzeitenregelung zum Schutz vor Gefährdungen von Tieren erforderlich.

Durch Verlust der Gehölze wird eine Kompensation für Gehölzvögel erforderlich und Ausgleich durch Aufwertung des Nistplatzangebotes im Geltungsbereich vorgesehen. Für Verlust von drei Bäumen werden sechs Bäume gepflanzt.

Das Gebäude (Einkaufsmarkt) weist keine Eignung für Quartiere von Fledermäusen auf. Die abzureißenden Wohngebäude zeigen keine Strukturen für Fledermausquartiere, diese können sich aber potenziell als Sommerquartier für Zwerg- und Mückenfledermaus bei Verfall der Häuser entwickeln. Es ist daher auch hier eine Bauzeitenregelung erforderlich.

Zum Erhalt von Brutplätzen der Höhlen- und Nischenbrüter wird die Anbringung von Nistkästen an Bäumen vorgeschlagen.

Das Erfordernis ergibt sich aufgrund einer Potenzialanalyse. Sofern eine Kartierung durchgeführt wird und zu dem Ergebnis kommt, dass Gebäude nicht durch Fledermäuse genutzt werden oder Brutvögel nicht vorkommen, können die Maßnahmen zum Schutz der Arten entfallen. Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen und des vorgezogenen Ausgleichs kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vermieden werden.“

3.9.3 Belange des Klimaschutzes

In § 1 Absatz 5 BauGB wird als Grundsatz definiert, dass Bauleitpläne unter anderem dazu beitragen sollen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz ist festgelegt, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll (§ 1a Absatz 5 BauGB).

Ferner benennt das Baugesetzbuch in § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen auch das Klima sowie die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

In diesem Zusammenhang sind auch die §§ 25 und 26 des Gesetzes zur Energiewende und zum Klimaschutz in Schleswig-Holstein (EWKG) zu beachten, wonach beim Neubau, einer grundlegenden Sanierung oder einer Erweiterung eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 70 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche und beim Neubau sowie bei Renovierung von mehr als 10 Prozent der Dachfläche von Nichtwohngebäuden auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren ist.

Da im Plangebiet über 70 Stellplätze erforderlich werden, wird die Festsetzung aufgenommen, dass über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren ist. Hierfür kann gem. § 25 Absatz 2 EWKG ersatzweise eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung auf anderen Außenflächen eines angrenzenden Gebäudes oder in dessen unmittelbarer räumlichen Umgebung installiert werden oder eine solarthermische Anlage zur Wärmeenergieerzeugung anstelle einer Photovoltaikanlage installiert werden und der hierdurch in Anspruch genommene Anteil auch in Kombination auf die Pflichterfüllung angerechnet werden.

Da zudem ein Neubau bzw. Ausbau eines Nichtwohngebäudes erfolgt, wird die Festsetzung ergänzt, dass auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren ist. Zur Erfüllung der Pflicht EWKG kann nach § 26 Absatz 2 ersatzweise eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung auch auf anderen Außenflächen des Gebäudes oder in dessen unmittelbarer räumlichen Umgebung installiert oder eine

solarthermische Anlage zur Wärmeerzeugung anstelle einer Photovoltaikanlage installiert werden und der hierdurch in Anspruch genommene Flächenanteil auch in Kombination auf die Pflichterfüllung angerechnet werden.

3.9.4 Beleuchtung

Im Hinblick auf das Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und den dadurch geplanten § 41a BNatSchG zum „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

Vor diesem Hintergrund ist die Straßen- und Außenbeleuchtung im Plangebiet fledermaus- und insektenfreundlich zu gestalten. Dabei ist insbesondere auf die Verwendung von ausschließlich warmweißen Licht bis maximal 3.000 Kelvin, geringe UV- und Blaulichtanteile sowie die Anbringung in möglichst geringer Höhe, eine nach unten abstrahlende Ausrichtung zu achten. Insbesondere in Randbereiche mit Gehölzbestand sollte eine Abstrahlung vermieden werden.

3.10 Hinweise

Bodenschutz:

Im Zuge der Baumaßnahme sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB - Schutz des humosen Oberbodens und § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB - Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, §§ 6-8) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Hinweise:

Seit dem 01.08.2023 gilt übergangslos die neue Mantelverordnung mit der neuen Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Das bedeutet, dass die Analytik entsprechend von LAGA/DepV auf ErsatzbaustoffV/DepV umgestellt und der Parameterumfang der neuen BBodSchV beachtet werden muss.

Für nicht wieder auf dem Flurstück verwendete Bodenmengen gilt:

Anfallender humoser Oberboden ist gemäß § 6 und § 7 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) mindestens auf die in Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der Verordnung aufgeführten Stoffe zu analysieren und zu entsprechend verwerten. Der übrige Bodenaushub (mineralischer Boden) ist zwingend nach den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) Anlage 1 Tabelle 3 zu untersuchen und entsprechend den Ergebnissen zu verwerten (vgl. § 8 BBodSchV und §§ 14 und 16 EBV).

Die Verbringung von Bodenmaterial außerhalb des Baugrundstückes im Außenbereich ist gemäß LNatSchG ab einer Menge von 30 m³, bzw. einer betroffenen Fläche von > 1.000 m² durch die untere Naturschutzbehörde zu genehmigen.

Kampfmittel:

Gemäß der Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV SH 2012) gehört die Stadt Bredstedt nicht zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwurfgebieten. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

Archäologie:

Der Planbereich befindet sich nicht in einem archäologischen Interessensgebiet.

Gemäß § 15 DSchG gilt: 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 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.

4 FLÄCHENVERTEILUNG

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 12.570 m² mit folgender Unterteilung:

Sonstiges Sondergebiet ‚großflächiger Einzelhandel‘	ca. 12.310 m²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 260 m²

TEIL II UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Zu der Verpflichtung, die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in nationales Recht umzusetzen, zählt, seit Inkraftsetzung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) und der anschließenden Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004, die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB. Durch sie sollen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen.

Der Bericht bildet gleichzeitig die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde. In einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (sog. Scoping gem. § 4 BauGB) wurden diese nicht nur über die Ziele des Vorhabens informiert, sondern aufgefordert, sich zu Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung zu äußern. Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgte nach Ende dieses Verfahrensschrittes, um die in diesem Rahmen abgegebenen Anregungen und Daten zu berücksichtigen. Der Umweltbericht wird im Verfahren fortgeschrieben, um die Ergebnisse des Planungs- und Beteiligungsprozesses darzustellen.

Parallel dazu bezieht der Umweltbericht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein. Mit der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind 2007 Umsetzungsdefizite der FFH-Richtlinie ausgeräumt worden, so dass für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen ausschließlich die Regelungen der §§ 44 und 45 des BNatSchG gelten.

Aufbau und Inhalt des Umweltberichtes

Nach einer kurzen Beschreibung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung werden die Ziele der übergeordneten Planungen für den Geltungsbereich zusammengefasst. Danach werden die vom Vorhaben bedingten Auswirkungen beschrieben und ihre Erheblichkeit auf die einzelnen Schutzgüter geprüft.

Die Gliederung des Umweltberichtes folgt den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

1.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das ca. 1,26 ha große Plangebiet liegt im Zentrum von Bredstedt, westlich der Eisenbahnstraße (B 5), zwischen der Osterstraße im Süden und der Alleestraße im Norden. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1328, 1329, 1376, 1535, 1536, 36/4, 37/7, 37/9, 37/29, 37/54, 37/56, 37/57, 38/3 und 40/4 und einen Teil aus Flurstück 36/10 der Flur 5, Gemarkung und Gemeinde Bredstedt.

Der Planbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Alleestraße,
- im Westen und Süden durch die bebauten Wohngrundstücke an der Osterstraße und am Inge-Boysen-Weg und
- im Osten durch die Eisenbahnstraße (Bundesstraße B 5).



Das Relief des Plangebietes ist durch die vorhandenen Nutzungen stark überformt. Das Plangebiet liegt ca. 15 m über NHN.

1.2 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um in dem Planbereich auf einer Gesamtfläche von ca. 1,26 ha eine den Funktionsbedürfnissen der Stadt Bredstedt entsprechende Entwicklung zu ermöglichen.

Am Standort sind aktuell ein MARKANT-Markt sowie eine ehemalige Drogerie vorhanden. Das kleinere Gebäude wird seit Aufgabe durch den Mieter Rossmann im Jahr 2024 ebenfalls von MARKANT genutzt. Für die beiden Betriebe stehen aktuell insgesamt 127 Kunden-Parkplätze zur Verfügung.

Für den bestehenden Markt sind im Bestandsgebäude keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr vorhanden, um den Vollsortimentsanspruch weiterhin markt- und wettbewerbsgerecht umsetzen zu können. Daher ist im Rahmen der langfristigen Sicherung des Standortes und der Wettbewerbsfähigkeit eine Neuaufstellung eines Familia-Marktes geplant. Hierfür soll das größere Bestandsgebäude erhalten und großzügig umgebaut und erweitert werden. Das kleinere

Bestandsgebäude sowie die bereits zugekauften benachbarten Wohnhäuser sollen für die geplante Erweiterung abgerissen werden.

Die aktuell zulässige Verkaufsfläche von derzeit ca. $1.750 \text{ m}^2 + 750 \text{ m}^2 = 2.500 \text{ m}^2$ soll auf zukünftig ca. 2.900 m^2 erhöht werden, um den Markt auch langfristig am Standort halten zu können. Die Verkaufsfläche für die Bereiche der Vorkassenzone soll hierbei zusätzlich auf max. 500 m^2 beschränkt werden.

Ergänzend zum Einzelhandel soll dem Bereich auch eine zukunftsfähige Weiterentwicklung durch die Nutzung von Synergie-Effekten mit medizinischen und ähnlichen freien Berufen sowie Dienstleistungsbetrieben ermöglicht werden. So ist optional angedacht, einen Teil des Gebäudes aufzustocken und im Oberschoss Büros und / oder Praxen unterzubringen, die im Zentrum Bredstedts eine Magnetwirkung entfalten und langfristig Kunden an den innerstädtischen Bereich binden sollen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 12.570 m^2 mit folgender Unterteilung:

Sonstiges Sondergebiet ‚großflächiger Einzelhandel‘	ca. 12.310 m^2
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 260 m^2

1.3 Ziele der übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen

Folgende Ziele des Umweltschutzes sind in den bei der Aufstellung eines Bauleitplanes zu berücksichtigenden Fachgesetzen und Fachplanungen zu beachten.

1.3.1 Fachgesetze

Europa

EU-Vogelschutzrichtlinie vom 30.11.2009

- Art. 1 Schutz, Bewirtschaftung und Regulierung sämtlicher wildlebender Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten heimisch sind.

EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) vom 23.10.2000, zuletzt geändert am 31.10.2014

Erhaltung und Verbesserung der aquatischen Umwelt in der Gemeinschaft hinsichtlich der Wassergüte und -menge

Vermeidung einer Verschlechterung des Zustands der Gewässer auf Gemeinschaftsebene

Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG vom 20.11.2006

- Art. 2 Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20.12.2023

- § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung - Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen, Berücksichtigung öffentlicher Belange
- § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz - Einhaltung der Bodenschutzklausel, naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Erhalt und Beachtung von Schutzgebietsausweisungen, Klimaschutz
- § 2 Aufstellung der Bauleitpläne
- § 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht
- § 9 Inhalt des Bebauungsplanes

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i.d.F. vom 17.03.1998, zuletzt geändert am 25.02.2021

- § 1 Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen
- § 7 Vorsorgepflicht gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013, zuletzt geändert am 03.07.2024

- § 1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung vor Entstehung von schädlichen Umwelteinwirkungen
- § 3 Immissionen im Sinne des Gesetzes sind einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Umwelteinwirkungen
Emissionen im Sinne des Gesetzes sind von einer Anlage ausgehende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Erscheinungen
- § 50 Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 23.10.2024

- § 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt
- § 13 Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren
- § 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten von Eingriffen
- § 33 Veränderungen oder Störungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten in ihren Erhaltungszielen oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig
- § 39 Allgemeiner Artenschutz
- § 44 Besonderer Artenschutz

Land

Landesnaturenschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) i.d.F. vom 24.02.2010, zuletzt geändert am 30.09.2024

- § 1 Regelungsgegenstand; Verwirklichung der Ziele
- § 8 Eingriffe in Natur und Landschaft
- § 9 Verursacherpflichten
- § 10 Bevorratung von Kompensationsflächen
- § 11 Verfahren

Denkmalschutzgesetz (DSchG) i.d.F. vom 30.12.2014, zuletzt geändert am 01.09.2020

- § 1 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- § 12 Genehmigungspflichtige Maßnahmen
- § 15 Funde

Energiewende- und Klimaschutzgesetz (EWKG) vom 07.03.2017, zuletzt geändert am 25.03.2025

- § 25 Installationsvorgaben für Photovoltaikanlagen auf Parkplätzen
- § 26 Installationsvorgabe für Photovoltaikanlagen bei Gebäuden

Gemeinsamer Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, und ländliche Räume (Kompensationserlass) i.d.F. vom 09.12.2013.

„Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“, Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein i.d.F. vom 20.01.2017.

Gemeinsamer Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein i.d.F. vom 10.10.2019.

1.3.2 Fachplanungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folgende planerischen Vorgaben sind aus den bestehenden Fachplänen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen:

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Der Stadt Bredstedt wird in der Fortschreibung des **Landesentwicklungsplanes** (LEP 2021) der Status eines Unterzentrums zugewiesen. Weiterhin befindet sich Bredstedt an einer Landesentwicklungsachse sowie in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

Das Unterzentrum Bredstedt mit mehr als 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich ist gemäß Kapitel 3.10 Ziffern 3 und 5 der Fortschreibung 2021 des LEP regelmäßig für

die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten in der geplanten Größenordnung geeignet (Zentralitäts- und Kongruenzgebot).

Der Planbereich entspricht dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot nach Kapitel 3.10 Ziffer 6 der Fortschreibung 2021 des LEP. Der Einzelhandelsstandort übernimmt dabei neben der Versorgung der örtlichen Bevölkerung im nördlichen Stadtgebiet auch die überörtliche Versorgung des nördlichen Nahbereiches des Unterzentrums Bredstedt. Die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Kernsortimenten entspricht dem Integrationsgebot nach Kapitel 3.10 Ziffer 6 der Teilfortschreibung des LEP, da solche Betriebe nur in Zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind.

Nach Kapitel 3.10 Ziffer 4 der Fortschreibung 2021 (Beeinträchtungsverbot) darf das Planvorhaben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche, hier insbesondere den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ der Stadt Bredstedt, und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung erwarten lassen.

Die Umsetzung dieser Planung dient insbesondere der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches und beeinträchtigt diesen somit nicht.

Regionalplan für den Planungsraum V

Der **Regionalplan** für den Planungsraum V (2002) weist der Stadt Bredstedt den Status eines Unterzentrums zu. Somit ist die Stadt als regionaler Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung anzusehen. Zentrale Orte sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der künftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden. Die benachbarten, nicht zentralörtlich eingestuftten Gemeinden Breklum und Struckum sind zur Darstellung eines gemeinsamen Flächenpotenzials zugunsten der längerfristigen Siedlungsentwicklung in den Planungsraum mit einbezogen.

Das Plangebiet befindet sich zudem in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Gem. Entwurf zur **Neuaufstellung des Regionalplanes** für den neuen Planungsraum I (2023) wird der Stadt Bredstedt weiterhin der Status eines Unterzentrum zugewiesen. Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne im Planungsraum sind Schwerpunkte für überörtliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung. Sie haben entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur auszuweisen. Um ihre Schwerpunktfunktion für Wohnen und Gewerbe sowie für überörtliche Infrastruktur wahrzunehmen können, müssen die Zentralen Orte und Stadtrandkerne eine vorausschauende Flächenvorsorge betreiben und in bedarfsgerechtem Umfang Flächen ausweisen. Sie haben dabei wie alle anderen Kommunen im Land den Erfordernissen der Raumordnung gemäß Kapitel 3.9 LEP 2021 Rechnung zu tragen.

Das Plangebiet liegt zentral im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet.

Flächennutzungsplan

Im gültigen **Flächennutzungsplan** der Stadt Bredstedt ist das Plangebiet (entsprechend der 18. Änderung des F-Planes) überwiegend als Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“

dargestellt. Die Wohngrundstücke entlang der Alleestraße im Norden des Plangeltungsbereiches liegen gem. der Ursprungsfassung des F-Planes innerhalb gemischter Bauflächen.

In der Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 28 wird der Planbereich als Sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO) festgesetzt. Diese geplante Festsetzung weicht damit im nördlichen Geltungsbereich in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab.

Die damit notwendige 37. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt zeitgleich zur Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 28 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Inhaltlich wird der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet umfasst Teile des Ursprungsplanes B-Plan Nr. 28. Dieser setzt im Wesentlichen ein Sondergebiet ‚Nahversorgungszentrum‘ fest. Mit der 1. Änderung und Erweiterung erfolgen ein Neu- bzw. Umbau des Verbrauchermarktes und eine komplette Umgestaltung der Stellplätze. Als Art der baulichen Nutzung wird weiterhin ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird entsprechend der aktuellen Planung zu ‚Großflächiger Einzelhandel‘ angepasst. Das Sichtdreieck an der Einmündung zur Eisenbahnstraße wird aufgrund der Lichtsignalanlage nicht mehr benötigt und ebenfalls als Sondergebietsfläche festgesetzt. Die Zuwegung zum westlich angrenzenden Parkplatz wird als öffentliche Verkehrsfläche aus dem Ursprungsplan übernommen.

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I

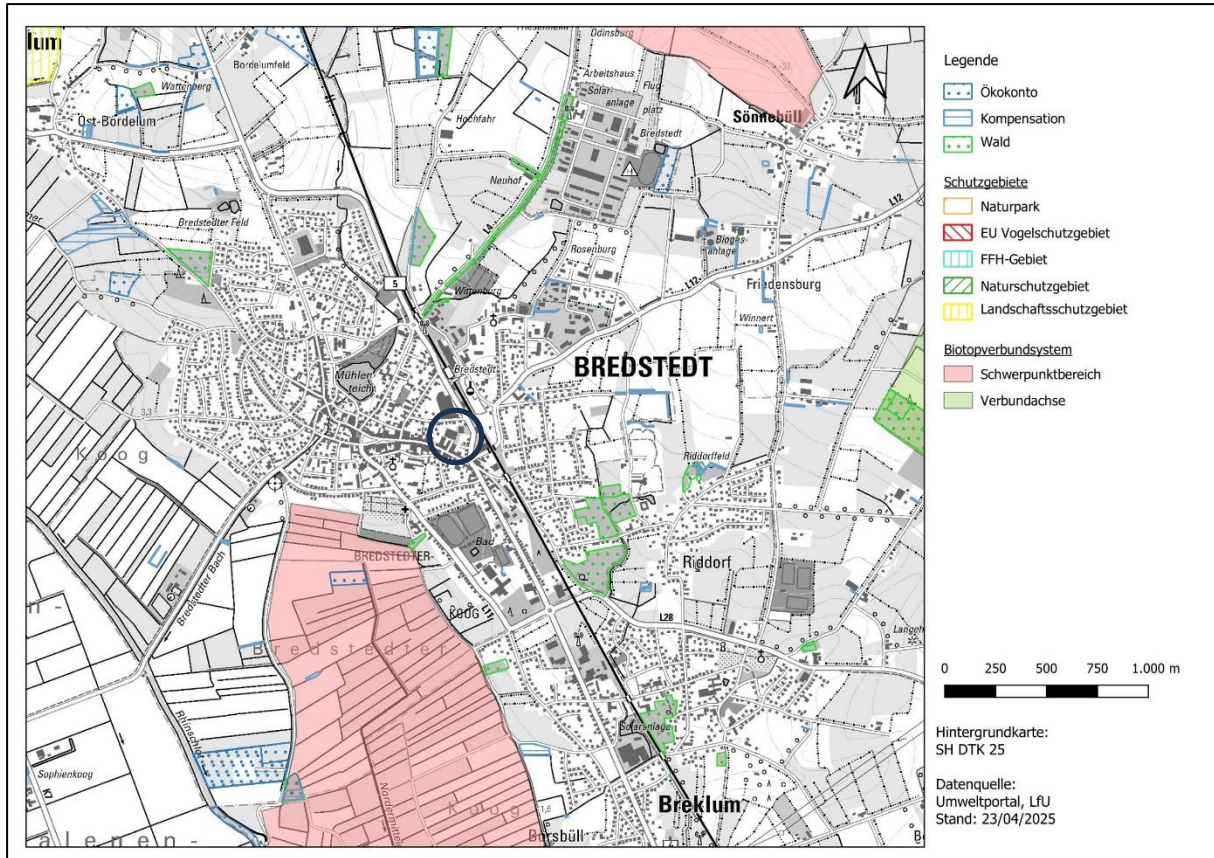
In den Karten 1 bis 3 des **Landschaftsrahmenplanes** für den Planungsraum I (2020) sind für den Plangeltungsbereich oder angrenzende Flächen keine besonderen Darstellungen enthalten.

Landschaftsplan

Im Entwicklungsteil des **Landschaftsplanes** der Stadt Bredstedt (1998) liegt das Plangebiet innerhalb einer Gewerbefläche.

1.3.3 Schutzverordnungen

Flächen des **europäischen Netzes Natura 2000** sind von der Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet 1319-301 ‚NSG Bordelumer Heide und Langenhorner Heide‘, das ca. 3,3 km nördlich des Planungsgebietes liegt. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele dieses FFH-Gebietes sind aufgrund der Wirkfaktoren des Vorhabens (Bodenversiegelung, Veränderung des Ortsbildes) und der Entfernung nicht zu erwarten. Für das Plangebiet und die Umgebung liegen keine Ausweisungen nach **§§ 23 bis 29 BNatSchG** vor. **Geschützte Biotope** gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Biotopkartierung des Landes Schleswig-Holstein (2014-2019) enthält keine Darstellungen. **Wälder** sowie Flächen des **Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems** des Landes Schleswig-Holstein sind ebenso innerhalb des Plangebietes und angrenzend nicht vorhanden.



2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Durch die Umsetzung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 28 der Stadt Bredstedt sind zusätzliche Versiegelungen im Norden des Geltungsbereiches und die damit zusammenhängende Erhöhung des Oberflächenabflusses sowie durch Abriss bzw. Umbau von Gebäuden und Gehölzrodungen die Veränderung des Ortsbildes und der Lebensräume (insbesondere für Brutvögel) zu erwarten. Durch die veränderten Gebäudestrukturen und die Neugestaltung der Anlieferung und der Stellplätze ergeben sich Änderungen bezüglich der Schallemissionen.

Wirkfaktor	betroffene Schutzgüter
Versiegelung	Fläche, Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild, Kulturelles Erbe und sonst. Sachgüter und Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt
Abriss/Umbau von Gebäuden	Klima, Landschaftsbild und Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt
Gehölzrodungen	Klima, Landschaftsbild und Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt
Emissionen (hier: Schall)	Menschen einschl. menschl. Gesundheit

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose

Die Beschreibung und die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt getrennt nach einzelnen Schutzgütern (gem. § 1 Abs 6 Nr. 7 a – d, i BauGB). Die Bestandsaufnahme basiert auf einer Ortsbegehung mit Biotoptypenkartierung im November 2024, der Luftbildauswertung und der Verwendung öffentlich zugänglicher Daten sowie einschlägiger Literatur. An die Bestandsaufnahme schließt sich eine Einschätzung über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung bzw. Durchführung des Vorhabens an. Die Bewertung der Auswirkungen auf die Umweltbelange bei Durchführung der Planung erfolgt in verbal argumentativer Weise und unter Berücksichtigung vorhandener Fachgutachten. Folgende Gutachten wurden berücksichtigt:

- Konzept zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser entsprechend des Erlasses A-RW1 durch die itwh GmbH, Stand: 29.04.2025
- Artenschutzrechtliche Prüfung durch die BBS-Umwelt GmbH, Stand: 22.04.2025
- Schalltechnische Untersuchung durch LAIRM Consult GmbH, Stand: 23.04.2025

In die Beurteilung der Erheblichkeit gehen der Grad der Veränderung, die Dauer und die räumliche Ausdehnung ein. Es werden fünf Erheblichkeitsstufen unterschieden:

- erheblich nachteilig
- unerheblich nachteilig
- weder nachteilig noch vorteilhaft
- unerheblich vorteilhaft
- erheblich vorteilhaft.

2.1.1 Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit

Derzeitiger Zustand

Der Mensch und seine Gesundheit können in vielerlei Hinsicht von Planungsvorhaben unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Im Rahmen der Umweltprüfung relevant sind allein solche Auswirkungen, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen (auch wenn dies durchaus Konsequenzen für Gesundheit und Wohlbefinden haben kann). Gesundheit und Wohlbefinden sind dabei an die drei im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen bestehenden und geplanten Funktionen Arbeit, Wohnen und Erholen gekoppelt. Dabei werden jedoch nur Wohnen und Erholung betrachtet, da Aspekte des Arbeitsschutzes nicht Gegenstand der Umweltprüfung sind.

Der aktuelle Zustand im Umfeld der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 28 stellt sich für die Funktionen ‚Wohnen‘ und ‚Erholung‘ wie folgt dar:

a) Wohnen

Im Norden des Plangebietes sind wohnbaulich genutzte Gebäude vorhanden. Dabei handelt es sich um die Wohnbebauung an der Alleestraße (Nr. 22, 24 und 26) sowie um ein Mehrfamilienhaus an der Eisbahnstraße (Nr. 9), die im gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt sind. Die nächstgelegenen Wohngebäude außerhalb des Plangebietes liegen innerhalb gemischter Bauflächen und grenzen im Süden, Westen und Nordwesten an

das Plangebiet an. Der ursprünglich südwestlich angrenzende Gewerbebetrieb wurde abgerissen und durch neue 2- bis 3-geschossige Wohnhäuser ersetzt.

b) Erholung

Das Plangebiet wird derzeit im Norden zu Wohnzwecken und im restlichen Teil für den Verbrauchermarkt inklusive der Stellplatzflächen genutzt und weist keine Bedeutung für die Erholungsnutzung auf.

c) Vorbelastung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage durch Schallemissionen vorbelastet. Folgende Emissionsquellen sind im Umfeld vorhanden:

- Bundesstraße B 5 (Eisenbahnstraße) östlich angrenzend
- Nördlich und östlich des Plangebietes liegende gewerbliche Nutzungen (Baumarkt, Getränkemarkt und Möbelgeschäft)
- Eisenbahnlinie Elmshorn - Westerland (Marschbahn) östlich der Eisenbahnstraße

Die Vorbelastungen durch die Bundesstraße und die angrenzenden gewerblichen Nutzungen wurden im Rahmen des Schallgutachtens berücksichtigt. Die Eisenbahnstrecke wurde nicht detailliert untersucht, da sie u.a. gemäß der erweiterten Lärmkartierung einen geringen Einfluss auf den Plangeltungsbereich hat.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten die Wohnnutzung im Norden des Plangebietes und die bestehende Nutzung als Verbrauchermarkt fortgeführt werden. Die Warenanlieferung würde weiterhin an der Südseite des größeren Gebäudes erfolgen. Möglich wäre ein Leerstand, wenn die Gebäude nicht mehr rentabel betrieben werden könnten.

Auswirkung der Planung

Die Wohngebäude im Norden sollen im Rahmen der Umsetzung der Planung abgerissen werden. Innerhalb des Plangebietes ist keine Wohnnutzung vorgesehen.

Die neue Planung verlegt die Anlieferung des Marktes an die nördliche Grundstücksgrenze. So wird für die Neubauten an der Osterstraße eine deutliche Verbesserung der Lärmsituation erwartet. Im Bereich der neuen Anlieferzone an der Alleestraße sind keine unmittelbar angrenzenden Wohngebäude vorhanden. Zudem schirmt der Anlieferungsbereich selbst die Geräusche der Lieferfahrzeuge gegenüber der Wohngebäude südlich der Alleestraße ab.

Im Rahmen der Planung wurde ein Schallgutachten durch die LA/IRM CONSULT GmbH (April 2025) erstellt. Die Beurteilung erfolgte anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wurde. Die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen orientierte sich an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“). Die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von gewerblichen Anlagen wurden gemäß Abschnitt 7.6 der DIN 18005 gemäß TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 berechnet. Das Gutachten kommt bezüglich des Gewerbelärms und des Verkehrslärms zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Gewerbelärm

- Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden sowohl tags als auch nachts aus dem Betrieb des geplanten Marktes unter Berücksichtigung des Lärmschutzes aus dem Bauungsplan Nr. 28 und der neuen Lärmschutzwand zum Grundstück Eisenbahnstraße 3a eingehalten. Die neue Lärmschutzwand hat eine Länge von insgesamt 30 m und einer Höhe von 2,75 m über der Oberfläche des Stellplatzes nördlich des Grundstücks Eisenbahnstraße 3a sowie einer Höhe von 2,5 m über der Oberfläche des Stellplatzes westlich des Grundstücks Eisenbahnstraße 3a.
- Im Tageszeitraum wird unter Berücksichtigung der Vorbelastungen ebenfalls der Orientierungswert tags an allen Immissionsorten eingehalten. Im Nachtzeitraum wird unter Berücksichtigung der Vorbelastungen der Orientierungswert überwiegend eingehalten. Zwar ergeben sich an einem Immissionsort Beurteilungspegel, die geringfügig oberhalb des Orientierungswertes liegen, aber an diesem Immissionsort werden die Anforderungen des TA Lärm, die im nachgeordneten Genehmigungsverfahren anzuwenden ist, erfüllt.
- Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen werden in der vorhandenen Nachbarschaft die Anforderungen der TA Lärm eingehalten.

Verkehrslärm

- Im Plangeltungsbereich ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts. Innerhalb der Baugrenzen sind Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts zu erwarten.
- Der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags wird eingehalten. Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts und der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete von 59 dB(A) nachts werden teilweise überschritten.
- Die Sozialräume und Büros des geplanten Gebäudes liegen in Bereichen, in denen die Orientierungswerte für Gewerbegebiete eingehalten werden. Daher sind aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich.
- Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109.

Die Lage und Dimensionierung der vorhandenen und der neu zu errichtenden Lärmschutzwand sind in der Planzeichnung (Teil A) und unter Nr. 5 im Text (Teil B) aufgeführt. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz sind ebenfalls in Nr. 5 im Text (Teil B) dargestellt.

Die Erholungsnutzung des Vorhabengebietes wird durch die Planung nicht verändert.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind als unerheblich nachteilig für das Schutzgut Mensch zu bewerten, da innerhalb des Plangebietes keine dauerhafte Nutzung durch den Menschen vorgesehen ist bzw. bezogen auf den Verkehrslärm die Anforderungen an den passiven Schallschutz zu berücksichtigen sind. Unter Berücksichtigung der Lärmschutzwände und der im Schallgutachten genannten Ansätze ist die geplante Nutzung innerhalb des Plangeltungsbereiches immissionsschutzrechtlich mit der Nachbarschaft verträglich.

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Planbereich ist durch die Nutzung als Einzelhandelsbetriebe, Stellplätze und Wohnflächen sowie durch seine Lage zwischen den bebauten Wohnflächen und weiteren Einzelhändlern und durch die angrenzende Bundesstraße 5 („Eisenbahnstraße“) grundsätzlich vorbelastet und mit einer **allgemeinen Bedeutung** für den Naturschutz zu bewerten. Potenzielle Lebensräume für artenschutzrechtlich relevante Arten (Brutvögel und Fledermäuse) bieten die Bestandsgebäude und Gehölzbestände innerhalb des Planbereiches.

Biotope

Im November 2024 erfolgte eine Ortsbegehung zur Feststellung der aktuellen Flächennutzungen und Biotoptypen. Die nachfolgend dargestellten Lebensräume sind entsprechend der „Standardliste der Biotoptypen in Schleswig-Holstein“ (LfU 2024) aufgeführt. Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Gewerbegebiet (Slg)

Im südlichen und zentralen Bereich des Geltungsbereichs bestehen bereits zwei Gebäude, die durch den ansässigen Verbrauchermarkt genutzt werden. Neben den Verkaufsgebäuden sind die Grundstücksflächen für Zufahrten und Stellplätze bis auf kleinflächige Beete fast vollständig gepflastert. Eine kleinflächige Rasenfläche liegt im Norden des Plangebietes nördlich des kleineren Verkaufsgebäudes. Im Südosten wurde zum angrenzenden Grundstück eine Lärmschutzwand aus Porenbetonsteinen errichtet. Die weiteren Grundstücke an der südwestlichen Grenze sind durch eine Anpflanzung aus Sträuchern abgegrenzt.

Wohnbebauungen im Innenbereich (SB)

Auf der Erweiterungsfläche im Norden befinden sich drei Einfamilienhäuser mit Hausgärten (SBe) sowie ein Mehrfamilienhaus (SBy), das von einer gepflegten Rasenfläche umgeben ist. Das Mehrfamilienhaus ist durch eine Hecke aus Feld-Ahorn eingegrenzt. Die Grundstücke der Einfamilienhäuser im Norden sind durch Mauern/Zäune und Anpflanzungen vom Verbrauchermarkt abgegrenzt.

Strukturarmer Garten (SGz)

Im Westen des Plangeltungsbereichs liegt ein Gartengrundstück mit Rasenfläche und einer Garage.

Einzelgehölze (HE)

Kleinflächig sind innerhalb der Stellplätze und zur Eisenbahnstraße hin mit Rasen bewachsene Beete vorhanden, auf denen Linden angepflanzt wurden. Weitere Linden stocken im Norden auf einer Grünfläche an dem Fußgängerweg zur Alleestraße. Diese Linden (Ø ca. 20 - 30 cm) wurden als Ersatz im Rahmen des Ursprungsplanes für den Verlust zweier ortsbildprägender Bäume gepflanzt. An der südlichen Planbereichsgrenze stocken zwei Ahorne (davon einer mehrstämmig mit einem Gesamt-Ø von ca. 80 cm und einer mit Ø ca. 20 cm).

Innerhalb der Rasenfläche am Mehrfamilienhaus im Nordosten stockt eine ortsbildprägende Kastanie (Ø ca. 70 cm). Zwei weitere stärkere Bäume (Ø ca. 40 - 50 cm) befinden sich südwestlich und nördlich des Mehrfamilienhauses. Diese Bäume sind aufgrund ihrer Struktur und ihres Stammumfangs nicht als ortsbildprägend anzusehen.

Eine starke, ortsbildprägende Weide (Ø ca. 80 cm) stockt innerhalb des westlichen Grundstücks.

Das Gartengrundstück im Westen des Plangebietes wird südlich durch eine Reihe dichtstehender Hainbuchen begrenzt, die innerhalb einer Hecke nicht zurückgeschnitten worden sind.

Außerhalb befinden sich im Norden und Osten weitere Flächen für den Einzelhandel (u.a. Baumarkt, Möbel). Östlich des Geltungsbereichs verläuft die vollversiegelte Eisenbahnstraße (Bundesstraße B 5), die von Fußwegen begleitet wird. Weiter östlich verläuft die Eisenbahnlinie Elmshorn – Westerland. Nach Süden und Westen schließt sich mehrgeschossige Mischbebauung an.

Pflanzen

Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet wird derzeit hauptsächlich durch einen Verbrauchermarkt genutzt. Weite Teile sind versiegelt. Im Norden finden innerhalb der Wohngrundstücke intensive Pflegemaßnahmen statt. Das Plangebiet ist als eingeschränkter Pflanzenstandort anzusehen.

Streng geschützte Pflanzenarten - Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*), Kriechender Scheiberich (*Apium repens*), Schwimmendes Froschkraut (*Luronium natans*) - sind im Planbereich nicht zu erwarten. Die betroffenen Standorte dieser Pflanzen sind in Schleswig-Holstein gut bekannt und liegen außerhalb des Plan- und Auswirkungsbereichs. Weitere Betrachtungen sind bezüglich geschützter Pflanzenarten daher nicht erforderlich.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten die Wohnnutzung im Norden des Plangebietes und die bestehende Nutzung als Einzelhandel fortgeführt werden. Weitere Versiegelungen und Rodungen von Bäumen würden nicht erfolgen.

Auswirkung der Planung

Die Planung erfolgt auf Flächen, die überwiegend versiegelt sind. Weitere Versiegelungen sind im Norden innerhalb der Erweiterungsfläche möglich, wodurch die ökologische Wertigkeit weiter eingeschränkt wird.

Die im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 28 innerhalb des Plangebietes durchgeführten Ersatzpflanzungen von Linden (in Anlehnung an die nicht mehr gültigen „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ sind für zwei beseitigte ortsbildprägende Einzelbäume (Rot-Buche und Baumweide, Ø ca. 65 cm und ca. 90 cm) neun Ersatzbäume zu pflanzen) können aufgrund der neuen Anordnung für Gebäude und Stellplätze nicht erhalten werden. Zudem müssen die ortsbildprägende Weide innerhalb eines Wohngrundstücks im Norden des Plangebietes für die Erweiterung des Gebäudes, weitere nicht ortsbildprägende Bäume im Bereich des Mehrfamilienhauses aufgrund der Zufahrt und die Reihe Hainbuchen im westlichen Gartengrundstück für Stellplätze gerodet werden.

Die Kastanie, die sich an der Eisenbahnstraße befindet, und ein Ahorn an der südlichen Grundstücksgrenze, die aufgrund ihres Stammumfanges von mehr als 2 m als ortsbildprägend gelten, werden als zu erhaltend festgesetzt. Die Baugrenze verläuft außerhalb der Kronentraufbereiche. Ergänzend erfolgt eine textliche Festsetzung, nach der die mit einem Erhaltungsgebot versehenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist. Die mit einem

Erhaltungsgebot versehenen Bäume und weitere Bäume, die ggf. nicht gerodet werden müssen, sind bei Bauarbeiten durch Sicherungsmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich gem. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor Beschädigung zu schützen.

Die Ausgleichsbilanzierung erfolgt in Kap. 3.2.

Das Vorhaben ist unerheblich nachteilig für das Schutzgut zu bewerten. Es erfolgen weitere Versiegelungen im Norden, die aufgrund der bisher durchgeführten intensiven Pflegemaßnahmen geringe Auswirkungen auf Pflanzenstandorte aufweisen. Die zu rodende ortsbildprägende Weide sowie die neun zu rodenden Ersatzbäume (Linden) werden innerhalb oder außerhalb des Plangebietes kompensiert.

Tiere

Im Mittelpunkt der Potenzialanalyse steht die Prüfung, inwiefern durch die geplante Bebauung Beeinträchtigungen auf streng geschützte Tierarten zu erwarten sind. Neben den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes ist der aktuelle „Leitfaden zur Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung“ vom 25. Februar 2009 (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), aktualisiert 2016) maßgeblich. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG umfasst der Prüfrahmen bei Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG - Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB - die europäisch streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie alle europäischen Vogelarten.

Im Zusammenhang mit der Planung ist durch die BBS-Umwelt GmbH aus Kiel im April 2025 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf Grundlage einer Potenzialabschätzung erarbeitet worden. Dieser ist im Anhang beigefügt. Gemäß dem Fachbeitrag sind Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäuse als Art des Anhangs IV der FFH-RL im Untersuchungsraum möglich. Weitere Arten des Anhangs IV FFH-RL sind im Untersuchungsraum aufgrund nicht geeigneter Strukturen oder der Lage außerhalb des Verbreitungsgebiets nicht zu erwarten. Zusammenfassend wird im Folgendem das ermittelte faunistische Potenzial des Fachbeitrags dargestellt, das auf einer Ortsbegehung im Februar 2025 beruht.

Fledermäuse:

- *An den tws. alten Bäumen im Geltungsbereich sind kleinere Höhlen vorhanden, die für Baumfledermäuse als Tagesquartier geeignete Strukturen bedeuten.*
- *Am Einkaufsmarkt sind im Bereich der Verkleidungen keine Spalten vorhanden, durch die Fledermäuse in Hohlräume gelangen und dort Quartiere finden könnten. Kotansammlungen fanden sich ebenfalls nicht (Sichtkontrolle bei der Begehung).*
- *Auch die Wohnhäuser haben glatte Außenfassaden und zeigen keine Hinweise auf Brutvögel oder Fledermausquartiere. Dies kann sich u.U. bis zum Abriss ändern, so dass dann Verschalungen o.ä. als Tagesquartiere genutzt werden könnten.*
- *Möglich sind Fledermausarten der Siedlungsbereiche in der Umgebung, insbesondere die Zwergfledermaus, die hier Tagesquartiere und ggf. auch Wochenstuben finden könnte. Auch die Breitflügelfledermaus als Art der Dachböden ist in Wohngebäuden außerhalb des Geltungsbereichs möglich, jedoch sind keine derartigen Gebäude im Wirkungsbereich.*

- Die Gehölze können als Leitlinien auf dem Flug dienen und gleichzeitig als Teil des Jagdgebiets (Gärten) genutzt werden.
- In der Umgebung außerhalb des Wirkraums könnten u.a. an den älteren Baumbeständen aber auch in Gebäuden im Umfeld Quartiere vorhanden sein.
- Gärten können als Jagdgebiet durch Fledermäuse genutzt werden. Baumreihen können als Leitlinien auf dem Flug dienen. Eine besondere Eignung ist nicht gegeben.

Brutvögel:

- Der Einkaufsmarkt selbst bietet keine Nistplätze für Vogelarten. Nischen oder Spalten sind nicht vorhanden.
- Die nördlichen Wohnhäuser wiesen bei der Begehung ebenfalls keine Nester oder ein offensichtliches Brutplatzangebot auf. Hier können aber z.B. in Nebengebäuden mit der Zeit ohne Nutzung Brutvögel der Gebäude sich ansiedeln, wie Amsel oder Haussperling.
- Die Altbaumbestände können ungefährdeten und unempfindlichen Arten als Nistplätze dienen. Da auch kleinere Höhlen vorhanden sind und Totholzanteile, ist auch mit Meisen und u.U. Spechten als Höhlenbrütern zu rechnen. Aufgrund der Lage an stark befahrener Straße und in Gärten mit Erholungsnutzung/Fußgängern ist die Eignung jedoch eingeschränkt.
- Sträucher und Brachfläche im Gartengrundstück können auch Bodenbrütern Nistmöglichkeiten bieten, wenn länger keine Nutzung erfolgt. Derzeit sind die Gärten deutlich gepflegt, so dass nur in geringem Umfang Arten wie der Zaunkönig oder das Rotkehlchen angenommen werden.
- In Schleswig-Holstein gefährdete, streng geschützte Arten oder Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie können für den Geltungsbereich ausgeschlossen werden.
- In der Umgebung sind v.a. Siedlungsvögel und Arten der Gehölze zu erwarten.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt eines Lebensraumes ist von den unterschiedlichen Bedingungen der biotischen (belebten) und der abiotischen (nicht belebten) Faktoren abhängig. Hinzu kommt die Intensität der anthropogenen Veränderung des Lebensraumes.

Aufgrund der intensiven Nutzung des Plangebietes und des hohen Versiegelungsgrades ist von einer unterdurchschnittlichen Eignung als Lebensraum auszugehen. Geeignete Lebensräume bieten die Gärten am nördlichen Rand der Fläche sowie der vereinzelt Altbaumbestand. Insgesamt ist jedoch mit einer unterdurchschnittlichen biologischen Vielfalt und geringen Individuenzahlen zu rechnen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten die bisherigen Nutzungen fortgeführt werden. Die vorhandenen Wohngrundstücke müssten nicht aufgegeben werden und der Baumbestand bliebe erhalten.

Auswirkungen der Planung

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe Anhang) sind bezüglich der zu erwarteten Artengruppen der Fledermäuse und Brutvögel folgende Konflikte mit möglicher artenschutzrechtlicher Relevanz aufgeführt:

Fledermäuse

- Gefahr des Tötens oder Verletzens von Tieren (Zwergfledermaus, Mückenfledermaus)
- Verlust von Tagesquartieren (Zwergfledermaus, Mückenfledermaus)
- Störung bei Bauarbeiten oder durch Licht (Zwergfledermaus, Mückenfledermaus u.a. Arten)

Ungefährdete Brutvögel der Gebäude

- Töten von Tieren bei Abriss des Gebäudes

Ungefährdete Brutvögel der Gehölze

- Mögliche Betroffenheiten von Individuen bei Gehölzfällung
- Betroffenheiten von Fortpflanzungsstätten
- Störungen durch Bauarbeiten

Ungefährdete Brutvögel der Gebüsche und Ruderalflächen

- Mögliche Betroffenheiten von Individuen bei Gehölzfällung
- Störungen durch Bauarbeiten

Um artenschutzrechtliche Betroffenheiten auszuschließen sind artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen notwendig (siehe Kap. 3.1 und 3.2).

Das bereits zu großen Teilen versiegelte Plangebiet weist eine geringe Bedeutung für Tiere auf. Vorhandene Gehölz- und Gebäudebestände verfügen über höheres Lebensraumpotenzial. Bei Berücksichtigung der Bauzeitenregelungen für die Gehölzrodung, den Gebäudeabriss und die Baufeldfreimachung sowie der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen tritt kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG ein. Unter diesen Voraussetzungen kann die Erheblichkeit des Eingriffs für das Schutzgut Tiere als unerheblich nachteilig eingestuft werden.

2.1.3 Schutzgut Fläche

Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet betrifft größtenteils überplante Flächen (B-Plan Nr. 28) und ist bereits überwiegend versiegelt. Im Norden befinden sich innerhalb der Wohngrundstücke unversiegelte Bereiche.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten die Wohnnutzung im Norden des Plangebietes und die bestehende Nutzung als Verbrauchermarkt fortgeführt werden. Ggf. wäre eine Abwanderung an einen anderen Standort zu erwarten und würde dort eine Flächeninanspruchnahme bewirken.

Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird insbesondere im Norden ein weiterer Flächenverbrauch verursacht, der jedoch keine landwirtschaftlichen Nutzflächen beansprucht. Es erfolgt eine Überplanung bereits als Sondergebiet festgesetzter Flächen sowie eine Umnutzung von Flächen, die im gültigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt sind.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind als unerheblich nachteilig zu bewerten. Es erfolgt keine weitere großflächige Versiegelung. Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen aus der Nutzung genommen. Der Flächenverbrauch ist im Interesse der Stadt Bredstedt begründet, das bestehende Nahversorgungszentrum weiterzuentwickeln und langfristig zu sichern und daher nicht zu vermeiden.

2.1.4 Schutzgut Boden

Die Bredstedter Geest wird in ihrem Charakter überwiegend von Ablagerungen der Saale-Eiszeit geprägt. Der Untergrund besteht vor allem aus eiszeitlichem Geschiebemergel (-lehm), lehmigem Sand oder Sand. Der Geschiebemergel (-lehm) ist zumeist von Schmelzwasserablagerungen (Sander) aus Sand bis kiesigem Sand überdeckt, der in unterschiedlichen Mächtigkeiten vorkommt.

Gemäß der Bodenkarte (Maßstab 1 : 25.000) sind im Plangebiet Gley und Gley-Podsol als vorherrschende Bodentypen zu erwarten. Insgesamt sind sandige bis lehmsandige Bodenverhältnisse zu erwarten. Im Plangebiet sind die natürlichen Bodenfunktionen durch die Siedlungstätigkeit vollständig überformt, so dass nur in wenigen Bereichen natürliche Bodenstrukturen vorhanden sind.

Die Wasserhaltungs- und Pufferfähigkeit ist abhängig von den anzutreffenden Bodenarten und aufgrund der überwiegend sandigen Böden als gering einzustufen. Die Grundwasserneubildung ist theoretisch als mittel bis hoch einzuordnen, durch die vorhandenen Versiegelungen jedoch bereits stark eingeschränkt. Die Böden des Planbereiches sind typisch für die Geest und rund um Bredstedt großflächig verbreitet. Seltene Böden sind nicht bekannt.

Derzeit sind keine Hinweise auf Altlasten bzw. Altablagerungen im Plangebiet bekannt. Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln gibt es bislang nicht. Gemäß Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV SH 2012) gehört die Stadt Bredstedt auch nicht zu den bekannten Bombenabwurfgebieten.

Archivfunktionen bzgl. kultur- und naturgeschichtlicher Gegebenheiten werden im Zuge der zukünftigen Baumaßnahme z.B. gem. § 15 Denkmalschutzgesetz berücksichtigt.

Das Relief des Plangebietes ist durch die vorhandenen Nutzungen stark überformt. Das Plangebiet liegt ca. 15 m über NHN.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird das Plangebiet weiterhin für den Einzelhandel und zu Wohnzwecken genutzt. Weitere Bodenversiegelungen würden nicht vorgenommen.

Auswirkung der Planung

Durch Versiegelung, Bodenabtrag, -auffüllung und -verdichtung wirkt sich der durch die Planung des Sondergebietes vorbereitete Eingriff auf die vorhandene Funktionsfähigkeit des Bodenhaushaltes aus. Besonders unter versiegelten Flächen werden die natürlichen Funktionen des Bodens gestört oder kommen vollständig zum Erliegen. Dies führt zu folgenden Beeinträchtigungen:

- Verlust des Bodens als Wasser-, Luft- und Nährstoffspeicher,
- Verlust des Bodens als Lebensraum für Tiere und Standort für Pflanzen,
- Verlust der Filter- und Pufferfunktion des Bodens für das Grundwasser,
- Verlust der Archivfunktion natur- und kulturgeschichtlicher Gegebenheiten.

Während der Bauphase ist durch das Befahren mit Lkw und Baumaschinen sowie die Lagerung von Baumaterialien mit einer Veränderung der Bodenstruktur zu rechnen. Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Versiegelung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes überplanen zum einem den Ursprungsplan und lassen zum anderen innerhalb der Erweiterungsfläche eine Überbauung und Versiegelung weiterer Flächen zu. Das Maß der baulichen Nutzung der Sondergebietsfläche wird mit einer Grundfläche von max. 6.000 m² festgesetzt. Aufgrund der für die Verkaufsfläche notwendigen Stellplatzanzahl ist eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche für Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 11.500 m² erforderlich. Dies entspricht einer Nutzung von ca. 94 % der Sondergebietsfläche. Die bereits vorhandene Straßenverkehrsfläche im Südwesten weist eine Größe von 260 m² auf.

Bei der Berechnung der neuen Versiegelung werden die bereits zulässigen Versiegelungen der Sondergebietsfläche des Ursprungsplanes (GR = 8.100 m²) und die versiegelten Bereiche innerhalb der Erweiterungsfläche im Norden (ca. 1.050 m²) abgezogen. Die Straßenverkehrsfläche wird aus dem Ursprungsplan übernommen und fließt nicht in die Bilanzierung ein, da sie im Ursprungsplan bereits berücksichtigt wurde.

Unter Berücksichtigung der bereits zulässigen Versiegelung des Ursprungsplanes und der bereits versiegelten Bereiche des Erweiterungsgebietes (insgesamt 9.150 m²) umfasst die als Eingriff zu wertende Neuversiegelung ca. 2.350 m².

Die Bilanzierung des Ausgleichs erfolgt in Kapitel 3.2.

Für das Schutzgut Boden sind die Auswirkungen des Vorhabens durch die zu erwartende Versiegelung als unerheblich nachteilig einzustufen. Neu versiegelte Flächen werden privat als gepflegte Hausgärten genutzt. Seltene Bodenarten liegen nicht vor. Daher sind die Auswirkungen bei Berücksichtigung des Flächenausgleiches als kompensierbar einzustufen.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Derzeitiger Zustand

Der exakte Grundwasserstand für das Plangebiet ist nicht bekannt. Laut Landschaftsplan sind großflächig Grundwasserflurabstände von 0,5 bis unter 1,5 m zu erwarten. Im Geltungsbereich sind große Flächen verdichtet oder versiegelt, was die Versickerung verringert und den Oberflächenabfluss erhöht. Eine Grundwasserneubildung findet auf Grund des hohen Versiegelungsgrades innerhalb des Plangebietes kaum statt.

Oberflächengewässer wie Gräben oder Teiche sind im Gebiet nicht vorhanden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die angestrebte Planung würde sich die derzeitige Situation des Wasserhaushaltes nicht ändern.

Auswirkung der Planung

Durch die geplante Umnutzung der bisherigen Wohngrundstücke im Norden kommt es zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, da weitere Teile der Fläche versiegelt werden. Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein Konzept zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser entsprechend des Erlasses A-RW1 durch die itwh GmbH aus Flensburg ausgearbeitet. Die Untersuchung liegt den Planunterlagen als Anlage bei. Im Ergebnis soll das Regenwasser durch unter den Stellplätzen anzuordnende Rigolen zurückgehalten und versickert werden. Die Rigolen erhalten einen Überlauf, um das anfallende Niederschlagswasser zudem entsprechend gedrosselt an die örtliche Kanalisation ableiten zu können. Die stark belastete Kanalisation der Eisenbahnstraße, sowie der weitere Entwässerungsverlauf soll so entlastet werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind unerheblich nachteilig. Oberirdische Gewässer sind nicht betroffen. Das Niederschlagswasser wird an mehreren Stellen in Versickerungskisten geleitet, welche mit Notüberläufen ausgestattet sind. Die Entwässerung wird weiterhin über die Kanalisation in der Eisenbahnstraße angeschlossen sein, jedoch mit einer reduzierten Einleitmenge.

2.1.6 Schutzgut Klima/ Luft

Derzeitiger Zustand

Das Klima in Schleswig-Holstein wird von den in Nordeuropa vorherrschenden Großwetterlagen wie Westwindströmungen, subtropischen Hochdruckgebieten (Azoren) und polaren Tiefdruckgebieten bestimmt. Aber auch die geographische Lage zwischen Nord- und Ostsee prägt das milde, gemäßigte und feuchte Klima mit milden Wintern und kühlen Sommern.

Ausgeglichene Temperaturen im Jahresgang mit geringen jahreszeitlichen Schwankungen in den mittleren Monatstemperaturen, Wolken- und Niederschlagsreichtum mit einer hohen Zahl von Regentagen sowie durch Hochnebel und Wolken bedingte, kurze Sonnenscheindauer sind Merkmale dieses ozeanisch geprägten Klimas.

Die durchschnittliche Jahrestemperatur lag in der Region in den letzten drei Jahrzehnten mit ca. 9,2 °C im Bereich der durchschnittlichen Temperatur in Schleswig-Holstein. Die mittlere Höhe des Jahresniederschlages beträgt ca. 860 mm und liegt etwas unter dem landesweiten Durchschnitt (Bezugszeitraum 1991-2020; DWD o.J.).

Der Wind kommt im Jahresverlauf vorherrschend aus westlichen und südlichen Richtungen. Die mittlere Windgeschwindigkeit liegt zwischen 4,0 und 4,5 m/s, was in der Regel einen regen Luftmassenaustausch zur Folge hat. Insgesamt bewirkt die vorherrschende Westdrift den häufigen Durchzug atlantischer Tiefdruckausläufer mit kurzen Schlechtwetterabschnitten. Extreme Klimaausprägungen wie z.B. sommerliche Überhitzung treten aufgrund des

maritimen Einflusses kaum auf. Insgesamt ist das Klima des Kreises Nordfriesland aus bioklimatischer Sicht als „reizmild“ zu bezeichnen.

Die Grundbelastung der Luft durch Schadstoffe wird in Schleswig-Holstein generell als gering eingestuft.

Der Standort weist aufgrund der bisherigen Nutzung als Nahversorgungszentrum mit einer großflächigen Versiegelung bereits eine starke Überprägung auf, da sich vegetationsfreie und versiegelte Flächen schneller erwärmen als mit Vegetation bedeckte Flächen. Vor diesem Hintergrund ist bereits im bisherigen Zustand mit einer lokalen Erwärmung und lokalen Veränderung des nächtlichen Luftaustausches zu rechnen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiter als Verbrauchermarkt und zu Wohnzwecken genutzt werden. Vorhandene Gehölzstrukturen würden nicht beeinträchtigt. Eine Veränderung des Kleinklimas würde nicht eintreten.

Auswirkungen der Planung

Die Erweiterungsmaßnahmen bedingen auf das Schutzgut Klima keine wesentlichen Veränderungen gegenüber der bisherigen gewerblichen und wohnbaulichen Nutzung. Der Standort weist bereits eine starke Überprägung auf. Der Gebäudeumbau, zusätzliche Versiegelungen und Gehölzrodungen werden sich bezogen auf den Planbereich und dessen nähere Umgebung nicht weiter negativ auf die Gegebenheiten von Lufttemperatur, Luftfeuchte und Wind einfluss auswirken als die bislang vorhandenen Gebäude und Nutzungen.

Mit der Festsetzung von maximalen Versiegelungsanteilen und dem Erhalt sowie der Anpflanzung von Gehölzen erfolgen Minimierungsmaßnahmen.

Eine relevante Zunahme der Luftemissionen durch den Verkehr und durch die Gebäudeheizungen ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen nicht zu erwarten.

Aufgrund der klimatischen Bedingungen sowie des vorbelasteten Standortes in der Stadt Bredstedt sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/Luft als unerheblich nachteilig einzustufen. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.1.7 Schutzgut Landschaft

Derzeitiger Zustand

Das Erscheinungsbild des unmittelbaren Planbereichs ist durch das vorhandene Nahversorgungszentrum, die Stellplatzflächen und die Wohnbebauung im Norden geprägt. Im Norden befinden sich vereinzelt stärkere Bäume, wovon eine Weide im Garten an der Alleestraße und eine Kastanie an der Eisenbahnstraße und ein Ahorn aufgrund ihrer Stammumfänge von mehr als 2 Metern als ortsbildprägend gelten.

Die umliegende Bebauung im Süden wird überwiegend von mehrgeschossigen Wohnhäusern bestimmt. Nach Westen schließt sich weitere Wohnbebauung an. Nördlich der Alleestraße sowie östlich der Eisenbahnstraße sind größere Gewerbeflächen vorhanden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die in der Bauleitplanung vorgesehene Entwicklung könnte das Plangebiet weiterhin wie bisher genutzt werden. Die Wohnbebauung im Norden müsste nicht aufgegeben werden. Es müssten keine Bäume gefällt werden. Der Verbrauchermarkt könnte nicht erweitert werden. Ggf. wäre ein Leerstand oder die Abwanderung an einen anderen Standort zu erwarten.

Auswirkungen der Planung

Mit der neuen Bebauung wird ein vorhandenes Nahversorgungszentrum modernisiert und erweitert. Somit ist der Eingriff in das Ortsbild durch die vorhandene Bebauung stark minimiert. Es bestehen bereits großflächige Versiegelungen, großvolumige Gebäude und an der Eisenbahnstraße zu Werbezwecken Fahnenmaste und ein Pylon.

Der Abriss der Wohngebäude an der Alleestraße/Eisenbahnstraße wird aufgrund der Lage zwischen bereits bestehenden Gewerbeansiedlungen als nicht erheblich eingestuft.

Eine ortsbildprägende Kastanie an der Eisenbahnstraße und ein Ahorn an der südlichen Plangebietsgrenze werden als zu erhaltend festgesetzt. Die Entfernung der einer ortsbildprägenden Weide sowie der Ersatzbäume (Linden), sollen durch Baumneupflanzungen im Plangebiet bzw. außerhalb ausgeglichen werden.

Die Festsetzungen einer maximalen Firsthöhe von 12,00 m dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Eine Überschreitung der max. Gebäudehöhe für technische Anlagen wird ebenfalls festgesetzt. Zudem werden die Höhe des Werbepylons mit max. 8 m und die Anzahl der Werbetafeln und Fahnenmasten festgesetzt. Blink-, Lauf- und Wechselschaltungen sind für Werbetafeln mit Ausnahme der Werbeanlagen zur Eigenwerbung an der Gebäudefassade während der Öffnungszeiten ausgeschlossen.

Die Modernisierung und Erweiterung des Verbrauchermarktes wird aufgrund der Lage angrenzend zu weiteren Gewerbeflächen und mehrgeschossigem Wohnungsbau zu einer geringen Veränderung des Ortsbildes führen. Minderungen erfolgen u.a. durch die Festsetzung von Gebäudehöhen und dem Erhalt von Gehölzstrukturen. Die Planung ist als unerheblich nachteilig für das Schutzgut einzustufen.

2.1.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand

Archäologische Denkmäler oder Kulturdenkmäler sind im Planbereich derzeit nicht bekannt. Das nächstgelegene Kulturdenkmal befindet sich in der Osterstraße 33, ca. 70 m südwestlich von der Planbereichsgrenze entfernt. Es handelt sich dabei um ein Wohnhaus, wahrscheinlich aus dem 18. Jahrhundert. Eine direkte Sichtbeziehung des Kulturdenkmals zum Plangebiet besteht aufgrund der dazwischenliegenden Bebauung nicht.

Das Plangebiet wird im Archäologie-Atlas SH außerhalb von archäologischen Interessensgebieten dargestellt.

Vorhandene Gas- und Stromleitungen verlaufen außerhalb des Plangebietes und werden von der Planung nicht betroffen. Innerhalb des Plangebietes verlaufen nur Leitungen, die der Versorgung des Gebietes selbst dienen. Weitere Sachgüter an der Planung Unbeteiligter sind nicht bekannt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen bezüglich des kulturellen Erbes zu erwarten.

Auswirkungen der Planung

Gemäß der Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes vom 06.01.2025 sind zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG SH 2015 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festzustellen. Bei der Umsetzung der Planinhalte ist der § 15 des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Kulturdenkmäler und sonstige Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat nach jetzigem Stand weder nachteilige noch vorteilhafte Auswirkungen, da keine Kultur- und Sachgüter von der Planung beeinträchtigt werden.

2.1.9 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen und Querbezüge sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. In der folgenden Beziehungsmatrix sind zunächst zur Veranschaulichung die Intensitäten der Wechselwirkungen dargestellt und allgemein bewertet.

Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Umweltbelange, bezogenen Auswirkungen betreffen also in Wirklichkeit ein komplexes Wirkungsgefüge. Dabei können Eingriffswirkungen auf einen Belang indirekte Sekundärfolgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen. So hat die Überbauung von Böden im Regelfall Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, indem der Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung verringert wird. Zusammenhänge kann es aber auch bei Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen geben, die neben den erwünschten Wirkungen bei einem anderen Umweltbelang negative Auswirkungen haben können. So kann z.B. die zum Schutz des Menschen vor Lärm erforderliche Einrichtung eines Lärmschutzwalles einen zusätzlichen Eingriff ins Landschaftsbild darstellen oder die Unterbrechung eines Kaltluftstromes bewirken.

A	B	Umweltbelange					Mensch			
		Tiere + Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Wohnen	Erholung
Tiere + Pflanzen		•	•	•	•	●	•	•	•	
Fläche	•		•	•	●	•	-	-	-	
Boden	●	•		●	•	•	●	•	-	
Wasser	•	•	●		•	•	•	•	•	
Klima/Luft	•	●	•	•		-	•	●	•	
Landschaft	•	•	-	-	-		●	•	●	
Kulturgüter	•	-	-	-	-	●		•	•	
Wohnen	•	-	•	•	●	●	•		●	
Erholung	●	-	-	•	-	•	•	•		

A beeinflusst B: ● stark • mittel • wenig - gar nicht

Der räumliche Wirkungsbereich der Umweltauswirkungen bleibt weitestgehend auf das Vorhabengebiet und dessen unmittelbare Randbereiche beschränkt. So führt der durch eine zusätzliche Versiegelung hervorgerufene Verlust von möglichen Lebensräumen im Plangebiet nicht zu einer Verschiebung oder Reduzierung des Artenspektrums im Gemeindegebiet. Auch die örtlichen Veränderungen von Boden, Wasser und Klima/Luft führen nicht zu einer großflächigen Veränderung des Klimas einschließlich der Luftqualität. Über das Vorhabengebiet hinausgehende Beeinträchtigungen der Umwelt infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind daher nicht zu erwarten.

2.2 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Vermeidung von **Emissionen** wird im Bereich des Plangebietes u.a. durch die Einhaltung der Energieeinsparverordnung nach dem aktuellen Stand der Technik gewährleistet. Betriebsbedingt gehen darüber hinaus keine stoffliche Emissionen von Verbrauchermärkten aus. Die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 wurde im Rahmen des Schallgutachtens untersucht. Es sind für eine verträglich Nutzung Lärmschutzwände erforderlich, da eine Vermeidung/Verminderung der Emissionen an den maßgeblichen Schallemissionsquellen nicht möglich ist.

Die Ableitung des **Schmutzwassers** erfolgt über das vorhandene Kanalsystem und wird dem Klärwerk des Wasserverbandes Nord zugeführt.

Die **Abfallbeseitigung** erfolgt über die zentrale Müllabfuhr und ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Nordfriesland geregelt.

2.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Ein Wärme- und Kälteplan gemäß Wärmeplanungsgesetz (WPG) liegt für die Stadt Bredstedt bisher nicht vor.

Nach Angaben des Vorhabenträgers erfolgt die technische Umsetzung auf dem Green Building Konzept, so dass Energieeffizienz und Nachhaltigkeit berücksichtigt werden. Das Konzept umfasst sowohl die Gebäudetechnik als auch das Baumaterial. So sind beispielsweise die Dacheindeckung mittels Gründach, eine LED-Beleuchtung und moderne Kälte- und Lüftungsanlagen möglich. Im Außenbereich sollen E-Ladesäulen für Autos und Fahrräder installiert werden.

In § 1 Absatz 5 BauGB wird als Grundsatz definiert, dass Bauleitpläne unter anderem dazu beitragen sollen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz ist festgelegt, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll (§ 1a Absatz 5 BauGB).

Ferner benennt das Baugesetzbuch in § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen auch das Klima sowie die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

In diesem Zusammenhang sind auch die §§ 25 und 26 des Gesetzes zur Energiewende und zum Klimaschutz in Schleswig-Holstein (EWKG) zu beachten, wonach beim Neubau, einer grundlegenden Sanierung oder einer Erweiterung eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 70 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche und beim Neubau sowie bei Renovierung von mehr als 10 Prozent der Dachfläche von Nichtwohngebäuden auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren ist.

Da im Plangebiet über 70 Stellplätze erforderlich werden, wird die Festsetzung aufgenommen, dass über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren ist. Hierfür kann gem. § 25 Absatz 2 EWKG ersatzweise eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung auf anderen Außenflächen eines angrenzenden Gebäudes oder in dessen unmittelbarer räumlichen Umgebung installiert werden oder eine solarthermische Anlage zur Wärmeerzeugung anstelle einer Photovoltaikanlage installiert werden und der hierdurch in Anspruch genommene Anteil auch in Kombination auf die Pflichterfüllung angerechnet werden.

Da zudem ein Neubau bzw. Ausbau eines Nichtwohngebäudes erfolgt, wird die Festsetzung ergänzt, dass auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren ist. Zur Erfüllung der Pflicht EWKG kann nach § 26 Absatz 2 ersatzweise eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung auch auf anderen Außenflächen des Gebäudes oder in dessen unmittelbarer räumlichen Umgebung installiert oder eine solarthermische Anlage zur Wärmeerzeugung anstelle einer Photovoltaikanlage installiert

werden und der hierdurch in Anspruch genommene Flächenanteil auch in Kombination auf die Pflichterfüllung angerechnet werden.

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

Hinweise auf Betriebe nach der Störfallverordnung sind im Zuge des Scoping nicht gegeben worden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Ansiedelung von Betrieben vorbereitet, die der Störfallverordnung unterliegen. Am gewählten Standort besteht daher kein Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen.

2.5 Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Bezüglich des Klimawandels ist davon auszugehen, dass

- die sommerlichen Starkregen regional an Intensität und Häufigkeit zunehmen und
- mit Wärme verbundene Extreme stark zunehmen, wodurch die Häufigkeit von Hitzeperioden steigt (MELUND 2017).

Die Planung berücksichtigt folgende hinsichtlich der Folgen des Klimawandels entlastend wirkende Maßnahmen:

- es werden keine Flächen mit klimatisch oder lufthygienisch relevanter Funktion für eine Bebauung in Anspruch genommen,
- zu erhaltende und anzupflanzende Bäume spenden Schatten und erhöhen die Verdunstung,
- die Anforderungen des §§ 25 und 26 Photovoltaikanlagen auf Parkplätzen und bei Gebäuden sind einzuhalten.

Die unter Annahmen und Vereinfachungen erstellten Hinweiskarten Starkregengefahren (MEKUN 2025) zeigen für das Plangebiet im Süden und Westen Bereiche mit einer potenziell erhöhten Überflutungsgefährdung sowohl für außergewöhnliche als auch für extreme Ereignisse. Potenzielle Gefahren bestehen durch Überflutung und Wassereintritt (MEKUN 2024). Um den potenziellen Gefahren entgegenzuwirken, soll das Regenwasser über unter den Stellplätzen anzuordnende Rigolen zurückgehalten und versickert werden. Die Rigolen erhalten einen Überlauf, um das anfallende Niederschlagswasser zudem entsprechend gedrosselt an die örtliche Kanalisation ableiten zu können. In dem Gutachten zu den wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser A-RW wird empfohlen

- dass bei der Errichtung des Gebäudes auf die Gründungshöhe in Bezug auf die umliegenden Höhenmeter zu achten ist. Durch die Erhöhung des Gebäudes kann von vornherein ein Eindringen von Niederschlagswasser verhindert werden.
- dass von der westlichen über die südliche Seite des Gebäudes die Oberflächengestaltung so angelegt wird, dass das fließende Wasser in kontrollierten Bahnen geleitet wird.

Sämtliche Maßnahmen, welche zur Umleitung oder Sammlung des Niederschlagswassers führen, sind darauf zu prüfen, dass der Unterlieger keinen Schaden nimmt oder sich seine bestehende Situation verschlechtert.

2.6 Kumulative Wirkung von Planungen in einem engen räumlichen Zusammenhang

Mögliche kumulative Wirkungen im Zusammenhang mit anderen Planungen sind derzeit nicht bekannt oder zu erwarten.

In der Stadt Bredstedt befinden sich weitere Bauleitverfahren in der Planung bzw. in der Umsetzung. Im Hinblick auf die überwiegend wenig erheblichen Auswirkungen und den geringen Wirkungsraum der Neuplanungen ist nicht von erheblichen kumulativen Wirkungen auszugehen.

2.7 Beschreibung der eingesetzten Techniken und Stoffe

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

2.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Standort langfristig nicht weiterentwickeln können. Das Sortiment des Verbrauchermarktes könnte nicht erweitert und der zentrale Versorgungsbereich nicht gestärkt werden. Ggf. führt dies zum Abwandern des Marktes und einer Neuansiedlung auf anderen Flächen, die vermutlich größere Eingriff in Natur und Landschaft nach sich ziehen würde.

Die Wohnnutzung im Norden könnte fortgesetzt werden. Eine Rodung von Bäumen würde nicht erfolgen.

3 SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Verbleiben nach Ausschöpfung aller Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, so sind gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Obwohl durch die Aufstellung des Bebauungsplanes selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch dessen Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

Das geplante Vorhaben wird Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bezüglich der Versiegelung von Boden und des Abflusses von Niederschlägen auslösen. Die einzelnen Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen für die Schutzgüter werden im Folgenden dargestellt.

Einige der genannten Maßnahmen sind aufgrund gesetzlicher Bestimmungen ohnehin durchzuführen und sind somit keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Sie werden der Vollständigkeit halber und zum besseren Verständnis jedoch mit aufgeführt.

3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Zum Schutz der Büronutzung ist bei Neu-, Um- und Ausbau sowie bei Nutzungsänderungen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegensand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Zum Schutz vor Gewerbelärm ist die vorhandene Lärmschutzwand zu erhalten und am südlichen Rand des Plangeltungsbereiches durch eine zweite Lärmschutzwand zu ergänzen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Baumschutz

Zum Schutz der zu erhaltenden Gehölze ist während der Bau- und Erschließungsarbeiten die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vom Juli 2014 zu berücksichtigen. Diese beschreibt im Einzelnen Möglichkeiten, die Bäume davor zu schützen, dass in ihrem Wurzelbereich:

- das Erdreich abgetragen oder aufgefüllt wird,
- Baumaterialien gelagert, Maschinen, Fahrzeuge, Container oder Kräne abgestellt oder Baustelleneinrichtungen errichtet werden
- bodenfeindliche Materialien wie zum Beispiel Streusalz, Kraftstoff, Zement und Heißbitumen gelagert oder aufgebracht werden,
- Fahrzeuge fahren und dabei die Wurzeln schwer verletzen,
- Wurzeln ausgerissen oder zerquetscht werden,
- Stamm oder Äste angefahren, angestoßen oder abgebrochen werden,
- die Rinde verletzt wird,
- die Blattmasse stark verringert wird.

Artenschutz

Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen:

- Fledermäuse: Zum Vermeiden des Tötens oder Verletzens sind Abrissmaßnahmen und Baumfällungen außerhalb der (Sommer-)Quartierzeiten (01. Dezember bis Ende Februar) durchzuführen. Bei Abriss ist derzeit kaum mit z.B. Tagesquartiernutzung zu rechnen, dies kann sich aber ggf. mit der Zeit ändern. Eine Abweichung von der Bauzeitenvorgabe ist denkbar, wenn ein Entfernen z.B. von Verschalungen von Hand mit biologischer Baubegleitung und ggf. Stopp der Arbeiten oder Umsetzen von Tieren erfolgt.
- Gehölvögel und Bodenbrüter: Baumfällarbeiten und Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum September bis Februar. Von dem Zeitraum kann

abgewichen werden, wenn durch Kartierung nachgewiesen wird, dass keine besetzten Nester vorhanden sind.

- Gebäudevögel: Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum September bis Februar. Von dem Zeitraum kann abgewichen werden, wenn durch Kartierung nachgewiesen wird, dass keine besetzten Nester vorhanden sind.

Die Vermeidungsmaßnahmen sind als Bauzeitenregelung im Textteil (B) der Planzeichnung als Hinweis aufgeführt.

Im Hinblick auf das Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt und den damit geplanten § 41a BNatSchG sind im Plangebiet – sofern notwendig- Beleuchtungen zu installieren, die keine nachteiligen Auswirkungen auf wildlebende Tiere (v.a. Insekten und Fledermäuse) oder Pflanzen verursachen. Zu verwenden ist ausschließlich warmweißes Licht bis maximal 3.000 Kelvin und mit geringen UV- und Blaulichtanteilen. Die Beleuchtung sollte in möglichst geringer Höhe angebracht und nach unten abstrahlend ausgerichtet werden.

Es wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass insbesondere in die Randbereiche mit Gehölzbestand eine Abstrahlung vermieden werden sollte.

Schutzgut Fläche

Ein Großteil der Fläche ist bereits versiegelt. Es sind keine zusätzlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut vorgesehen.

Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich ist bereits zu weiten Teilen durch Gebäude, Zufahrten und Stellplätze versiegelt. Das maximale Maß der Versiegelung wurde festgesetzt. Die überplanten Böden sind typisch und großflächig im Bereich der Stadt Bredstedt verbreitet. Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe durch Bodenversiegelungen werden erbracht.

Schutzgut Wasser

Das Regenwasser soll über unter den Stellplätzen anzuordnende Rigolen zurückgehalten und versickert werden. Die Rigolen erhalten einen Überlauf, um das anfallende Niederschlagswasser zudem entsprechend gedrosselt an die örtliche Kanalisation ableiten zu können.

Schutzgut Klima/Luft

Die Rodung der vorhandenen Bäume ist nicht vermeidbar, zwei aufgrund ihres Stammumfanges ortsbildprägende Bäume wurden als zu erhaltend festgesetzt. Durch die Erhaltung und vorgesehenen Pflanzmaßnahmen ergeben sich positive Effekte für die Verdunstung, die Luftqualität sowie das Kleinklima. Zur Förderung des Klimaschutzes sind Photovoltaikanlagen vorgesehen. Zur Förderung der Nutzung regenerativ betriebener Fahrzeuge ist im Plangebiet die Errichtung mehrerer Stellplätze mit Ladestationen für Elektroautos zulässig.

Schutzgut Landschaft

Durch die Inanspruchnahme einer bereits für den Einzelhandel genutzten Fläche erfolgt bereits eine Minimierung des Eingriffs. Die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 12,00 m dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Zur Realisierung der technischen Einrichtungen des Gebäudes darf die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch technische Anlagen auf max. 10 % der Dachfläche um max. 2,50 m überschritten werden. Weiterhin dürfen Photovoltaikanlagen die Höhenfestsetzungen auf mehr als 10 % der

Dachfläche um bis zu 2,50 m überschreiten. Zudem werden die Höhe des Werbepylons mit max. 8 m und die Anzahl der Werbetafeln und Fahnenmasten festgesetzt. Blink-, Lauf- und Wechselschaltungen sind für Werbetafeln mit Ausnahme der Werbeanlagen zur Eigenwerbung an der Gebäudefassade während der Öffnungszeiten ausgeschlossen.

Der Erhalt zweier ortsbildprägender Bäume sowie vorgesehene Neupflanzungen wirken sich positiv auf das Landschafts-/Ortsbild aus.

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Es sind keine zusätzlichen Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Auswirkungen auf das Schutzgut vorgesehen.

3.2 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Unvermeidbare Beeinträchtigungen mit einem entsprechenden Kompensationsbedarf ergeben sich für folgende Schutzgüter:

Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt/Ortsbild

Baumschutz

Im Ursprungsplan ist als Ausgleich für die Rodung zweier ortsbildbestimmender Bäume (Rot-Buche und Baumweide, Ø ca. 65 cm und ca. 90 cm) die Ersatzpflanzung von Laubbaumhochstämmen innerhalb des Plangebietes vorgenommen worden. In Anlehnung an die nicht mehr gültigen Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz ergibt sich dafür die Anzahl von mindestens neun heimischen Ersatzbäumen. Im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 28 können die gepflanzten Ersatzbäume nicht erhalten werden. Die Ersatzbäume werden aufgrund des jungen Alters und der geringen Stammumfänge im Verhältnis 1:1 ausgeglichen.

Zudem muss im Erweiterungsbereich eine ortsbildprägende Weide gerodet werden. Das Ausgleichserfordernis von fünf Ersatzbäumen für die Weide ergibt sich aus den nicht mehr gültigen Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz. Weitere ortsbildprägende Gehölze werden nicht gerodet.

Bäume	Stammumfang	Ersatzbäume
1 Weide	ca. 250 cm	5
9 Ersatzbäume (Linden)	9 x ca. 20-30 cm	9
	Gesamt =	14

Es erfolgt eine Neupflanzung von 14 Laubbäumen an anderer Stelle innerhalb oder außerhalb des Planbereichs (siehe Kap. 3.4.1).

Artenschutz

Für Gehölzvögel und Bodenbrüter ohne Gefährdung geht im Geltungsbereich Gehölz verloren, sodass als Verbesserung des Brutplatzangebotes gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag

- acht künstliche Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrütern an den verbleibenden Großbäumen oder Gebäuden im Umfeld von Bäumen anzubringen sind und
- und sechs großkronige Bäume zu pflanzen sind.

Das Erfordernis des Artenschutzes und des Baumschutzes kann überlagert werden. Insofern können die Ersatzpflanzungen für die Rodung der Bäume parallel auch dem artenschutzrechtlichen Ausgleich dienen. Dementsprechend sind insgesamt 14 Bäume zu pflanzen, davon sechs großkronige.

Schutzgut Boden

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Überbauung und Versiegelung weiterer Flächen zu. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundfläche von max. 6.000 m² festgesetzt. Aufgrund der für die Verkaufsfläche notwendigen Stellplatzanzahl ist eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche für Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 11.500 m² erforderlich. Dies entspricht einer Nutzung von ca. 94 % der Sondergebietsfläche.

Davon sind insgesamt ca. 9.150 m² bereits überbaut und versiegelt, so dass die als Eingriff zu wertende Neuversiegelung ca. 2.350 m² umfasst.

Entsprechend den Vorgaben des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Az.: IV 268/V 531 – 5310.23 -) vom 09.12.2013 ist für die Bodenversiegelungen ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 0,5 zur Verfügung zu stellen. Dies führt zu einem **Ausgleichserfordernis** von 2.350 m² x 0,5 = **1.175 m²**.

Der Ausgleich wird über ein Ökokonto erbracht (siehe Kap. 3.4.2).

3.3 Grünordnerische Festsetzungen, Text (Teil B)

Im Text (Teil B) des Bebauungsplanes sind folgende grünordnerische Festsetzungen enthalten, die aus den Inhalten des Umweltberichtes abgeleitet werden:

- 4.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als 'zu erhaltend' festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu sichern und bei Abgang zu ersetzen.
- 4.2 Innerhalb oder außerhalb des Plangeltungsbereiches sind mind. 14 Bäume zu pflanzen; davon mind. 6 großkronige Bäume. Es sind standortgerechte Baumarten mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu wählen. Bei einer Pflanzung innerhalb der Stellplätze sind für Stellplätze geeignete Baumarten zu wählen.
- 4.3 Für Gehölvögel sind als Verbesserung des Brutplatzangebotes im Plangeltungsbereich 8 künstliche Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrütern an den verbleibenden Großbäumen oder Gebäuden im Umfeld von Bäumen anzubringen.
- 4.4 Zur Kompensation wird der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plan Nr. 28 folgende Fläche zugeordnet:
 - 1.175 Ökopunkte (entspr. 1.022 m²) aus dem Ökokonto Az. 67.30.03-18 / 24 (Kreis Nordfriesland)
- 4.5 Für die Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warmweißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.

In der Planzeichnung (Teil A) sind folgende Festsetzungen und Darstellungen enthalten, die sich auf die grünordnerischen Belange auswirken:

- Darstellung vorhandener, zu erhaltender Bäume
- Darstellung zukünftig entfallender Bäume

3.4 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

3.4.1 Ausgleichsbäume

Innerhalb oder außerhalb des Plangebietes werden 14 standortgerechte Baumarten, davon mindestens 6 großkronig, in einer Größe von mindestens 16 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumschulqualität gepflanzt. Um ein ruhiges und einheitliches Bild zu gewährleisten, sollte innerhalb des Plangebietes nur eine Baumart verwendet werden.

Innerhalb der Stellplatzflächen sollten standortgerechte und für Parkplatzflächen geeignete Laubbäume gepflanzt werden. Gepflanzt werden können z.B.

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Säulen-Ahorn (*Acer platanoides*, *Columnare*)
- Kugel-Ahorn (*Acer platanoides*, *Globosum*)
- Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus*, *Frans Fontaine*)
- Weiß-Dorn (*Crataegus monogyna*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*),
- Kugelesche (*Fraxinus excelsior*, *Nana*)
- Holzapfel (*Malus sylvestris*), Zierapfel (*Malus* div.)
- Wildbirne (*Pyrus communis*, *Beech Hill*)
- Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Auf größeren Grünflächen bietet sich aufgrund der Lage im Stadtgebiet die Pflanzung großkroniger Klimabäume an. Folgende Arten können z.B. gewählt werden:

- Scheinakazie (*Robinia 'Nyirségi'*)
- Ginkgo (*Ginkgo biloba*)
- Tulpenbaum (*Liriodendron tulipifera*)
- Platane (*Platanus acerifolia* (= *P.hispanica*))
- Zerr-Eiche (*Quercus cerris*)
- Ungarische Eiche (*Quercus frainetto* (= *Q.conferta*))
- Amerikanische Rot-Eiche (*Quercus rubra*)
- Trauben Eiche (*Quercus petraea*)
- Krim-Linde (*Tilia euchlora* (= *T.europaea Euchlora*))
- Kaiser-Linde (*Tilia europaea 'Pallida'*)
- Brabanter Silber-Linde (*Tilia tomentosa 'Brabant'*)

3.4.2 Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche für die Eingriffe im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 28 wird über ein Ökokonto zur Verfügung gestellt. Das Ökokonto wird beim

Kreis Nordfriesland unter dem Aktenzeichen 67.30.03-18/24 geführt (Flurstück 33, Flur 4, Gemarkung Lütjenholm in der Gemeinde Lütjenholm im Kreis Nordfriesland). Der Vorhabenträger hat im März und April 2025 1.175 m² Ökopunkte vertraglich gesichert. Die vertraglichen Vereinbarungen zum Ökokonto werden der Unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss vorgelegt.

Die Grünlandfläche wird extensiv (Mahd oder Beweidung) bewirtschaftet. Es erfolgt keine Aufbringung von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln. Als Zielbiotop soll sich eine mesophile Flachlandmähwiese bzw. artenreiches Feuchtgrünland entwickeln. Darüber hinaus wurden auf der Fläche ein Stillgewässer und Steinhäufen angelegt, um Habitate für Amphibien zu schaffen. Zusätzliche Knicks bieten Landlebensräume und Gehölzstrukturen auf der Fläche und schaffen darüber hinaus Bruthabitate für Vögel sowie Biotopverbindungen nach außen.

Aus dem Ökokonto wird eine tatsächliche Fläche von 1022 m² als Ausgleich für die Eingriffe im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Bredstedt beansprucht. Dieser reduzierte Flächenausgleich ergibt sich aus dem Ausgangszustand des Ökokontos mit ökologischem Aufwertungspotenzial, durch die durchgeführten artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumqualität für heimische Tierarten wie z.B. Amphibien und Brutvögel sowie durch die Lage innerhalb des Biotopverbundsystems. Die Maßnahmen wurden bereits umgesetzt und stehen zur Verfügung.

Vor diesem Hintergrund der erhöhten naturschutzfachlichen Wertigkeit der Ökokontofläche wird der flächenmäßig notwendige Ausgleich von 1.175 m² auf eine tatsächliche Ausgleichsfläche von 1022 m² reduziert. Die flächenscharfe Darstellung der Ausgleichsfläche im Ökokonto ist dem Anhang zu entnehmen. [Dem Entwurf der 1. Änderung liegt nur die Fläche für 852 m² Ausgleich bei; die restlichen 170 m² Ausgleichsfläche werden im weiteren Planverfahren ergänzt.]

4 PLANUNGSAalternativen

4.1 Standortalternativen

Standortalternativen bieten sich für die Umsetzung des o.g. Planvorhabens nicht, da sich der Verbrauchermarkt am bestehenden Standort etabliert hat und an die Lage im Ortskern sowie an die vorhandene verkehrliche Infrastruktur und die Stellplätze gekoppelt ist. Das Plangebiet liegt zudem im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Bredstedt. Weitere Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe sind im Innenstadtbereich nicht vorhanden, sodass der Erhalt und die Aufwertung dieses Standorts aus Sicht der Stadt Bredstedt ausdrückliche Planungsziele darstellen.

4.2 Planungsalternativen

Bei den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sind die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (Anlage 1 Nr. 2 d BauGB). Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist der Neu- bzw. Umbau des Verbrauchermarktes und eine komplette Umgestaltung des Stellplatzes.

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen anderweitige Planungsmöglichkeiten im Wesentlichen aus den Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche.

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundfläche von max. 6.000 m² und einem Vollgeschoss gibt dem Vorhabenträger ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten für die Errichtung eines Anbaus mit Flachdach. Aufgrund der für die Verkaufsfläche notwendigen Stellplatzanzahl ist eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche für Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 11.500 m² erforderlich. Diese Festsetzung überschreitet die Richtwerte des § 14 BauNVO. Aufgrund der Lage des Plangebietes im bebauten Innenbereich und durch die für die Größe des geplanten Verbrauchermarktes erforderliche hohe Stellplatzanzahl ist eine Reduzierung dieser Festsetzung jedoch nicht möglich.

Die Festsetzungen einer maximalen Gebäudeoberkante von 12,00 m dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Weiterhin sollen so die Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung minimiert werden. In der unmittelbaren Umgebung sind in den vergangenen Jahren ähnlich hohe Gebäude errichtet worden, deren Oberkante als Grundlage für diese Festsetzung übernommen wurde.

Einzelne Bäume werden mit der Planung berücksichtigt und erhalten. Aufgrund der Umgestaltung des Verbrauchermarktes und der Stellplätze ist der Erhalt weiterer Bäume nicht möglich.

5 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

5.1 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten

Methodische Grundlage für den Umweltbericht ist die Auswertung der vorhandenen Unterlagen sowie die planerische Einschätzung auf Basis dieser Unterlagen und einer Ortsbegehung mit Biotoptypenkartierung. Darüber hinaus wurden eine Bewertung nach A-RW-1, ein Schallgutachten und ein Artenschutzfachbeitrag in der Planung berücksichtigt.

Das Prüfverfahren ist nicht technischer - sondern naturwissenschaftlicher Art. Die Geländeaufnahmen und Kartierungen wurden gemäß den Hinweisen des gemeinsamen Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Innenministeriums vom 09.12.2013 vorgenommen. Die Informationen des LfU aus der LANIS Datenbank wurden für die Erarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange ausgewertet.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse wurden nicht festgestellt.

5.2 Maßnahmen zur Überwachung

Nach § 4c Satz 1 BauGB muss die Kommune im Rahmen des ‚Monitorings‘ die vorhergesehenen erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung überwachen bzw. im Rahmen der Überwachung auch die entsprechenden unvorhergesehenen Auswirkungen ermitteln, um so in der Lage zu sein, ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Hierzu sind folgende Überwachungsmaßnahmen geeignet:

- Für den gesamten Geltungsbereich regelmäßige Überwachungstermine in kurzfristigen Abständen im Rahmen der Bauausführung bis zur Fertigstellung zur Überwachung der baubedingten Auswirkungen sowie gezielte Überprüfung bei entsprechenden Hinweisen aus der Bevölkerung.
- Für den gesamten Geltungsbereich unregelmäßige Überwachungstermine in mittel- bis langfristigen Abständen zur Überwachung der anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sowie gezielte Überprüfung bei entsprechenden Hinweisen aus der Bevölkerung.
- Die o.g. Überwachung erfolgt im Regelfall durch ‚Inaugenscheinnahme‘ und unter räumlicher Berücksichtigung unmittelbar angrenzender Flächen.

Auf die rechtliche Zuständigkeit anderer Behörden, insbesondere der Bauaufsichtsbehörde im Zusammenhang mit der Vollzugskontrolle der Festsetzungen, wird hier allgemein hingewiesen. Diese bleibt unabhängig vom Monitoring unberührt.

Die Überwachung erfolgt unter besonderer Berücksichtigung folgender Projektwirkungen bzw. Schutzgüter:

- Generelle Kontrolle der Umsetzung und Wirksamkeit der Festsetzungen in Teil A und B (hier insbesondere der Erhaltungsgebote und der zulässigen Überbauung),
- Generelle Kontrolle der Umsetzung und Wirksamkeit der Hinweise im Text (Teil B),
- Genereller Schutz und Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches vor Baubetrieb,
- Kontrolle der Berücksichtigung des schonenden Umgangs mit Mutter- bzw. Oberboden,
- Unvorhergesehene Vorkommen gefährdeter / geschützter Arten und Berücksichtigung von Artenschutzbestimmungen gemäß BNatSchG und LNatSchG,
- Unvorhergesehene Vorkommen sonstiger schädlicher Bodenveränderungen (§ 2 LBodSchG),
- Unvorhergesehene Vorkommen von Kultur(Boden)denkmälern (§ 15 DSchG),
- Generelle Kontrolle zur Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme.

5.3 Zusammenfassung

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 28 der Stadt Bredstedt sieht die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung 'Großflächiger Einzelhandel' für den Um- und Anbau eines Verbrauchermarktes im zentralen Bereich Bredstedts vor. Die GR wird mit 6.000 m² und die maximale Firsthöhe des neu entstehenden Gebäudes mit 12,0 m festgesetzt. Die Geschosszahl ist auf ein Vollgeschoss begrenzt. Aufgrund der notwendigen Stellplatzanzahl ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 11.500 m² zulässig.

Zusammenfassend werden nachfolgend die durch die Planung möglichen und zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltbelange aufgeführt:

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit: Das Plangebiet wird als Standort für einen Verbrauchermarkt entwickelt. Diese Nutzung ist bereits vorhanden. Im Zuge der Um- und Neuplanung wurde hinsichtlich der angrenzenden Wohn- und Geschäftsbebauung und der gewerblichen Nutzung des Plangebietes eine Schallimmissionsprognose erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bezogen auf den Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes die Anforderungen an den passiven Schallschutz zu berücksichtigen sind und bezogen auf den Gewerbelärm die Lärmschutzwand an der südlichen Grundstücksgrenze durch eine zweite Lärmschutzwand zu ergänzen ist.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Das Plangebiet ist größtenteils versiegelt. Innerhalb des Plangebietes wird der Baumbestand so weit wie möglich erhalten. Es erfolgen die Festsetzungen von zu erhaltenden Bäumen sowie die Anzahl der zu pflanzenden Ersatzbäume.

Der Gebäudeabriss und Baumfällungen erfolgen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen für Fledermäuse gem. § 44 BNatSchG im Zeitraum vom 01. Dezember bis Ende Februar. Baumfällarbeiten, Baufeldfreimachung und Abrissarbeiten erfolgen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen für Brutvögel außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum 01. September bis Ende Februar. Eine Abweichung von den Bauzeitenvorgaben ist denkbar, wenn bei Gebäuden in Bezug auf die Fledermäuse ein Entfernen z.B. von Verschalungen von Hand mit biologischer Baubegleitung und ggf. Stopp der Arbeiten oder Umsetzen von Tieren erfolgt bzw. bei Gebäuden und Gehölzen bezüglich der Brutvögel durch Kartierung nachgewiesen wird, dass keine besetzten Nester vorhanden sind. Als artenschutzrechtliche Ausgleichmaßnahme sind für Gehölzbrüter 6 großkronige Bäume zu pflanzen und 8 Nistkästen anzubringen.

Schutzgut Fläche: Der Planbereich wird bereits größtenteils durch den ansässigen Verbrauchermarkt genutzt. Versiegelte und bebaute Flächen sind großflächig vorhanden. Ein Flächenverbrauch ist vor allem durch die Inanspruchnahme von Wohngrundstücken im Norden gegeben. Dieser Flächenverbrauch ist im öffentlichen Interesse an der Bereitstellung einer Versorgungseinrichtung begründet und an dieser Stelle nicht vermeidbar. Es wird keine landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen.

Schutzgut Boden: Im Sonstigen Sondergebiet ist eine GR von 6.000 m² festgesetzt. Aufgrund der notwendigen Stellplatzanzahl ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von

insgesamt 11.500 m² zulässig. Im gesamten Planbereich sind bereits große Flächenteile versiegelt, die bei der Bilanzierung zu berücksichtigen sind. Entsprechend der Bilanzierung sind für die möglichen Neuversiegelungen ca. 1.175 m² Ausgleich zur Verfügung zu stellen. Der Ausgleich erfolgt über ein Ökokonto.

Schutzgut Wasser: Weite Teile des Plangebietes sind bereits versiegelt. Die Neuversiegelungen im nördlichen Plangebiet werden zu einer weiteren Erhöhung des Oberflächenabflusses und zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führen. Das Regenwasser soll über unter den Stellplätzen anzuordnende Rigolen zurückgehalten und versickert werden. Die Rigolen erhalten einen Überlauf, um das anfallende Niederschlagswasser zudem entsprechend gedrosselt an die örtliche Kanalisation ableiten zu können.

Schutzgut Klima/Luft: Durch die Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten. Zu erhaltende und anzupflanzende Gehölze wirken sich positiv auf das Kleinklima und die Luftqualität aus.

Schutzgut Landschaft: Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da der Planbereich bereits im Wesentlichen bebaut und bereits als Nahversorgungszentrum genutzt wird. Zudem wird zum Schutz des Ortsbildes die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter: Kulturgüter und Sachgüter an der Planung Unbeteiligter werden durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen auf FFH-Gebiete oder Schutzgebiete nach der EU-Vogelschutzrichtlinie sind aufgrund der Entfernungen sowie der dazwischen gelegenen Nutzungen nicht zu erwarten.

Gesamtbeurteilung

Mit der Umsetzung der Inhalte der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Bredstedt sind zusätzliche Beeinträchtigungen der beschriebenen Umweltbelange verbunden. Diese Beeinträchtigungen sind aufgrund der bisherigen Nutzung und der Lage der Eingriffsflächen angrenzend an die bebaute Ortschaft und die B 5 überwiegend als unerheblich zu bezeichnen und insgesamt ausgleichbar.

Nach Durchführung aller im Bebauungsplan festgesetzter Maßnahmen ist von keinen erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der untersuchten Umweltbelange auszugehen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als ausgeglichen. Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten gem. § 44 BNatSchG ist bei Berücksichtigung der Bauzeitenregelung nicht zu erwarten.

6 LITERATUR- UND QUELLENANGABEN

- BBS-UMWELT: Artenschutzrechtliche Prüfung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 28 der Stadt Bredstedt, Stand: 22.04.2025
- BERNDT, R.K., B. KOOP und B. STRUWE-JUHL (2002): Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Band 5 Brutvogelatlas. 2. Auflage. Neumünster.
- BIOTOPKARTIERUNG (o.J.), URL: <https://umweltanwendungen.schleswig-holstein.de/webauswertung/index.xhtml> [abgerufen am 06.08.2024].
- BLAB, J. (1993): Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 24. 4. neubearbeitete und erweiterte Auflage. Bonn, Bad Godesberg.
- BORKENHAGEN, P. (1993): Atlas der Säugetiere Schleswig-Holsteins. Landesamt für Naturschutz und Landschaftspflege Schleswig-Holstein [Hrsg.]. Kiel.
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2019): FFH Bericht 2019. URL: <https://www.bfn.de/ffh-bericht-2019> [abgerufen am 06.08.2024].
- BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND REAKTORSICHERHEIT (2007): Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Planung von PV-Freiflächenanlagen. Hannover.
- DEUTSCHER WETTERDIENST (o.J.):

Vieljährige	Mittelwerte	URL:
https://www.dwd.de/DE/leistungen/klimadatendeutschland/vielj_mittelwerte.html		[Stand:
		06.06.2024].
- GEODATENINFRASTRUKTUR SCHLESWIG-HOLSTEIN (o.J.): Digitaler Atlas Nord.
URL: <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/Anonym/index.html?lang=de#/> [abgerufen am 06.08.2024].
- INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2006): Auswahl der nach Artikel 4 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) zu benennenden Gebiete Schleswig-Holsteins, Amtsblatt Schleswig-Holstein Ausgabe Nr. 39/40, 02.10.2006.
- INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2006): Erklärung zu Europäischen Vogelschutzgebieten in Schleswig-Holstein sowie Auswahl von nach Artikel 4 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates (FFH-Richtlinie) zu benennenden Gebieten, Amtsblatt Schleswig-Holstein Ausgabe Nr. 36, 04.09.2006.
- itwh GmbH: Nachweise gemäß den wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser A-RW Teil 1: Mengenbewirtschaftung, Stand: 29.04.2025
- KIECKBUSCH, J., B. HÄLTERLEIN und B. KNOOP (2021): Die Brutvögel Schleswig-Holsteins. Rote Liste Band 1. 6. Fassung. Dezember 2021 (Datenstand: 2016 bis 2020). Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume [Hrsg.]. Schriftenreihe LLUR SH-RL 31.
- KLINGE, A. und C. WINKLER (2019): Die Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins. Rote Liste. 4. Fassung. Dezember 2019 (Datenstand Dezember 2017). Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume [Hrsg.]. Schriftenreihe LLUR SH-Natur - RL 28.
- KLINGE, A. und C. WINKLER (2005) Atlas der Amphibien- und Reptilien Schleswig-Holsteins. Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein [Hrsg.]. Schriftenreihe LANU SH-Natur: Atlas 05.
- LAIRM CONSULT GMBH: Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 28 der Stadt Bredstedt, Stand: 23.04.2025
- LBV.SH (2020): Fledermäuse und Straßenbau. Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben in Schleswig-Holstein. 2. überarbeitete Fassung. Kiel. August 2020.
- LBV.SH (2016): Beachtung des Artenschutzrechtes in der Planfeststellung. Aktualisierung mit Erläuterungen und Beispielen. Stand: 2016.
- LfU (2024): Auszug aus dem Artkataster des LfU, abgerufen am 11.02.2025.

- LfU (2024): Kartieranleitung und Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins. Version 2.2.1, korrigierte Fassung, Stand August 2024.
- LLUR (2018): Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*). Merkblatt zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen zum Schutz der Haselmaus bei Vorhaben in Schleswig-Holstein.
- MEYNEN, E. und J. SCHMITHÜSEN (1962): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands.
- MELUND (2017): Anpassung an den Klimawandel - Fahrplan für Schleswig-Holstein. 2. Auflage, Juli 2017
- MEKUN (2022): Jahresbericht 2022 zur biologischen Vielfalt. Jagd und Artenschutz. Kiel. November 2022.
- MEKUN (2024): Leitfaden Starkregenrisikomanagement - Hinweise für Kommunen in Schleswig-Holstein. Kiel, September 2024
- MEKUN (2025): Umweltportal Schleswig-Holstein. URL: <https://umweltportal.schleswig-holstein.de/portal/> [abgerufen am 20.01.2025].
- MELUND (2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I. Neuaufstellung 2020.
- MINISTERIUM FÜR INNERES, LÄNDLICHE RÄUME, INTEGRATION UND GLEICHSTELLUNG (2021): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein. Fortschreibung 2021.
- MINISTERIUM FÜR INNERES, LÄNDLICHE RÄUME, INTEGRATION UND GLEICHSTELLUNG (2020): Regionalplan für den Planungsraum I in Schleswig-Holstein. Kapitel 5.8 (Windenergie an Land). 29.12.2020.
- MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE RÄUME, LANDESPLANUNG, LANDWIRTSCHAFT UND TOURISMUS (2002): Regionalplan für den Planungsraum V, Neufassung 2002.
- NATIONALES GREMIUM ROTE LISTE VÖGEL (2021): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 6. Fassung Juni 2021.
- ROHMAN, K. (2021): Die Farn- und Blütenpflanzen Schleswig-Holsteins. Rote Liste. Band 1. 5. Fassung. Mai 2021. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume [Hrsg.]. Schriftenreihe LLUR SH-RL 29.
- RUNGE, F. (1986): Die Pflanzengesellschaften Mitteleuropas. Münster, Aschendorff.
- STADT BREDSTEDT (1998): Landschaftsplan und Flächennutzungsplan.
- UBA (2024): Bodenversiegelung. URL: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/boden/bodenversiegelung#was-ist-bodenversiegelung> [abgerufen am 20.01.2025]
- WEGENER, U. (1991): Schutz und Pflege von Lebensräumen - Naturschutzmanagement. Jena.

RECHTS- UND VERWALTUNGSVORSCHRIFTEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).
- Biotopverordnung (BiotopV): Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 13.05.2019 (GVOBl. 2019, S. 146), zuletzt geändert am 09.04.2021 (GVOBl. 2021 S. 507).
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV): Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten, in der Fassung vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert am 21.01.2013 (BGBl. I S. 95).

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege, in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG): Gesetz zum Schutz der Denkmale, in der Fassung vom 30.12.2014 (GVOBl. 2015 2), zuletzt geändert am 01.09.2020 (GVOBl. 2020 S. 508).
- DIN 18915, Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten (Juni 2018).
- DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (Juli 2014).
- DIN 19731, Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial (Mai 1998).
- Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz, Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 20.01.2017.
- EU-Vogelschutzrichtlinie (EU-Vogelschutz-RL): Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten, in der Fassung vom 30.11.2009 (ABl. EU Nr. L 207).
- FFH-Richtlinie (FFH-RL): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie wildlebender Tiere und Pflanzen, vom 22.07.1992 (ABl. EG Nr. L 206/7), geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13.05.2013 (ABl. EG Nr. L 158).
- Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften, in der Fassung vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).
- Gesetz über die Energiewende, den Klimaschutz und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels (Energiewende- und Klimaschutzgesetz - EWKG), vom 07.03.2017 (GVOBl. 2017 S. 124), zuletzt geändert am 25.03.2025 (GVOBl. 2025 Nr. 26).
- Grundsätze zur Planung von großflächigen Solar-Freiflächenanlagen im Außenbereich, Gemeinsamer Beratungserlass des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport und des Ministeriums für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur vom 09.09.2024.
- Kampfmittelverordnung SH (KampfmV): Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel, in der Fassung vom 07.05.2012 (GVOBl. 2012 S. 539), zuletzt geändert am 16.01.2019 (GVOBl. 2019 S. 30).
- Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchG): Gesetz zur Ausführung und Ergänzung des Bundes-Bodenschutzgesetzes, in der Fassung vom 14.03.2002 (GVOBl. 2002 S. 60), zuletzt geändert am 13.11.2019 (GVOBl. 2019 S. 425).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG): Gesetz zum Schutz der Natur, in der Fassung vom 24.03.2010 (GVOBl. 2010 S. 301), zuletzt geändert am 30.09.2024 (GVOBl. 2024 S. 734).
- Landeswaldgesetz (LWaldG): Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein, in der Fassung vom 05.12.2004 (GVOBl. 2004 S. 461), zuletzt geändert am 06.12.2022 (GVOBl. 2022 S. 1002).
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 13.11.2019 (GVOBl. 2019 S. 425), zuletzt geändert am 03.05.2022 (GVOBl. 2022 S. 562).
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG): Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert am 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts, in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 22.12.2023 (BGBl. I S. 409).

Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein, Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 10.10.2019.

Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 09.12.2013 (ABl. Schl.-H. 2013 S. 1170).

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Bredstedt vom gebilligt.

Bredstedt, den

.....
Der Bürgermeister