STAND: JUNI 2026

BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 47

DER STADT BREDSTEDT

"GEWERBEFLÄCHE DRELSDORFER STRAßE"

ENTWURF

VERFAHRENSSTAND:

- ■ AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB)
- □ FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TÖB (§ 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 (§ 4a (3) BauGB)
- □ SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER GMBH
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF
TEL: 04621 / 9396-0
E-MAIL: INFO@LA-SPRINGER.DE

Inhaltsverzeichnis

Seite

TEIL 1 - BEGRÜNDUNG 1

1 AUSGANGSSITUATION 1
1.1 Geltungsbereich 1
1.2 Bestand 2
1.3 Grundlage des Verfahrens 2
1.4 Rechtliche Bindungen 2
1.4.1 Landesentwicklungsplan 2
1.4.2 Regionalplan 2
1.4.3 Flächennutzungsplan 3
1.4.4 Landschaftsrahmenplan 3
1.4.5 Landschaftsplan 3
1.4.6 Schutzverordnungen 4

2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 4
2.1 Allgemeine Ziele der Planung 4
2.2 Standortbegründung 5

3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN 6
3.1 Art der baulichen Nutzung 6
3.2 Maß der baulichen Nutzung 7
3.3 Überbaubare Grundstücksflächen 7
3.4 Baugestalterische Festsetzungen 8
3.5 Verkehrliche Erschließung 8
3.6 Ver- und Entsorgung 9
3.6.1 Wasserversorgung 9
3.6.2 Abwasserbeseitigung 9
3.6.3 Niederschlagswasserbeseitigung 9
3.6.4 Elektrizitätsversorgung 9
3.6.5 Wärmeversorgung 9
3.6.6 Feuerlöscheinrichtungen 9
3.6.7 Abfallbeseitigung 10
3.7 Immissionsschutz 10
3.8 Eisenbahnverkehr 10
3.9 Umweltbericht 12
3.10 Natur und Landschaft 12
3.11 Hinweise 14

4 UNTERLAGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN 15
4.1 Vorhaben- und Erschließungsplan 15
4.2 Durchführungsvertrag 15

5 FLÄCHENVERTEILUNG 16

TEIL 2 UMWELTBERICHT 17
1 Einleitung 17
1.1 Beschreibung des Geltungsbereiches 17
1.2 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes 18
1.3 Ziele der übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen 19
1.3.1 Fachgesetze 19
1.3.2 Fachplanungen 21
1.3.3 Schutzverordnungen 22

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 23
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose 23
2.1.1 Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit 24
2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 25
2.1.3 Schutzgut Fläche 30
2.1.4 Schutzgut Boden 31
2.1.5 Schutzgut Wasser 32
2.1.6 Schutzgut Klima/ Luft 33
2.1.7 Schutzgut Landschaft 34
2.1.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter 35
2.1.9 Wechselwirkungen 36
2.2 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern 38
2.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie 38
2.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen 38
2.5 Auswirkungen der Planung auf das Klima und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels 38
2.6 Kumulative Wirkung von Planungen in einem engen räumlichen Zusammenhang 39
2.7 Beschreibung der eingesetzten Techniken und Stoffe 39
2.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 39

3 SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN 39
3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 40
3.2 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich 41
3.3 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme 42
3.4 Grünordnerische Festsetzungen, Text (Teil B) 42

4 PLANUNGSALTERNATIVEN 43
4.1 Standortalternativen 43
4.2 Planungsalternativen 43

5 ZUSÄTZLICHE ANGABEN 43
5.1 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten 43
5.2 Maßnahmen zur Überwachung 44
5.3 Zusammenfassung 45

6 LITERATUR- UND QUELLENANGABEN 46

Anlagen:

- Konzept zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser entsprechend des Erlasses A-RW1, Haase+Reimer, Juni 2026
- Bestandsplan als Anlage zum Umweltbericht, Planungsbüro Springer, M 1 : 1.000, April 2026
- Flächenscharfe Darstellung der Ausgleichsfläche im Ökokonto [wird im weiteren Planverfahren ergänzt]

TEIL 1 - BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 "Gewerbefläche Drelsdorfer Straße" der Stadt Bredstedt
für das Gebiet nordöstlich der Husumer Straße, entlang der Bahnlinie Westerland-Elmshorn an der Drelsdorfer Straße

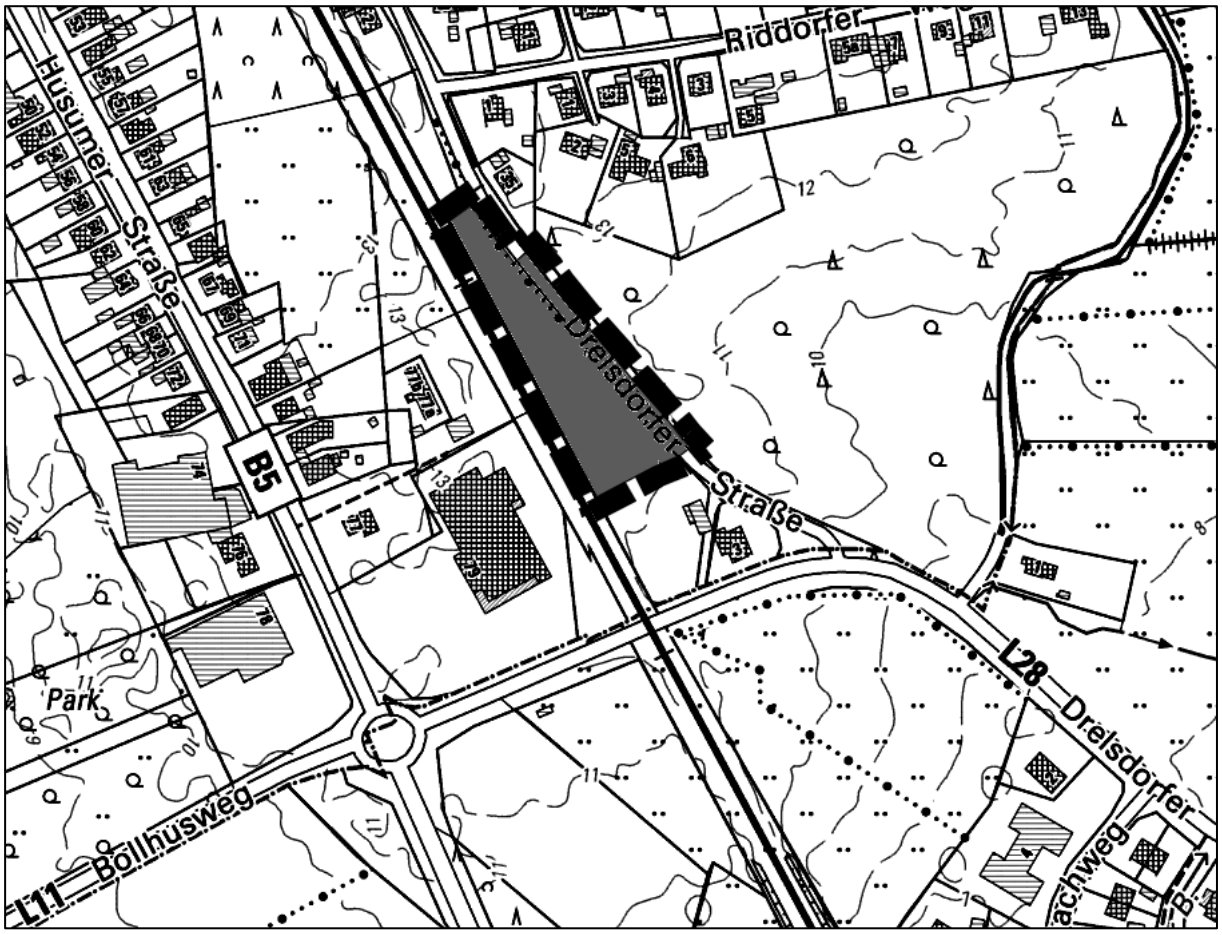
1 Ausgangssituation

1.1 Geltungsbereich

Der Planbereich liegt an der südöstlichen Gemeindegrenze der Stadt Bredstedt, zwischen der Bahnlinie und der Drelsdorfer Straße. Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 4.920 m² umfasst Teile der Flurstücke 1583 und 145/4 der Flur 5, Gemarkung und Gemeinde Bredstedt. Er wird begrenzt durch

- die Drelsdorfer Straße im Osten,
- bebaute Wohngrundstücke an der Drelsdorfer Straße im Süden,
- die Bahnlinie im Westen sowie
- eine nicht überplante Grünlandfläche und bebaute Wohngrundstücke an der Drelsdorfer Straße im Norden.

Die genaue Planbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.



1.2 Bestand

Die überplante Fläche befindet sich zurzeit als Grünlandfläche in landwirtschaftlicher Nutzung.
Entlang der Drelsdorfer Straße verläuft ein Knick, der im Wesentlichen als Grasknick mit einzelnen jüngeren Gehölzen ausgebildet ist.
Die Grenzen zum südlich benachbarten Wohngrundstück sowie in Richtung Norden sind offen. Die Bahnanlagen werden durch einen niedrigen Holzzaun abgegrenzt.

Das Gelände ist sehr eben mit Höhen um 13 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.

In der Sitzung vom 11.12.2025 beschloss die Stadtvertretung der Stadt Bredstedt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47.

1.4 Rechtliche Bindungen

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der kommunalen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 zu berücksichtigen:

1.4.1 Landesentwicklungsplan

Der Stadt Bredstedt wird im **Landesentwicklungsplan (LEP 2021)** der Status eines Unterzentrums zugewiesen. Weiterhin befindet sich Bredstedt an einer Landesentwicklungsachse.

In der Teilfortschreibung zum Thema ,,Windenergie an Land" des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein (2. Entwurf 2025), finden sich für das Stadtgebiet Bredstedts keine Darstellungen.

1.4.2 Regionalplan

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 benach-

barten, nicht zentralörtlich eingestuften Gemeinden Breklum und Struckum sind zur Darstellung eines gemeinsamen Flächenpotenzials zugunsten der längerfristigen Siedlungsentwicklung in den Planungsraum mit einbezogen.
Das Planungsgebiet befindet sich unmittelbar an der Bahnlinie im zusammenhängenden Siedlungsbereich der Stadt Bredstedt sowie in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Der **3. Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplanes für den Planungsraum I (2026)** weist der Stadt Bredstedt weiterhin den Status eines Unterzentrums zu. 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.
Die Siedlungsentwicklung soll auch weiterhin vornehmlich auf Gebiete im Nordosten und Osten der Ortslage Bredstedt konzentriert werden.
Der Verlauf der zukünftigen Bundesstraße 5 soll dabei als räumliche Zäsur dienen. Die Flächen zwischen dem Siedlungszusammenhang und dem zukünftigen Verlauf der Bundesstraße 5 sollten einer konzeptionellen, planerischen Betrachtung unterzogen werden.
Die gewerbliche Entwicklung des Zentralen Ortes sollte sich vorrangig nordöstlich der Stadt und damit zum einen an den bestehenden Gebieten „Rosenburger Weg“ konzentrieren und zum anderen die zukünftige Erschließung der geplanten Ortsumgehung der Bundesstraße 5 berücksichtigen. Eine Weiterentwicklung des Gewerbegebietes „Wittenburger Ring“ hingegen sollte aufgrund der abgesetzten Lage vermieden werden.

1.4.3 Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Bredstedt wurde mit Erlass des Innenministers vom 18.10.1968 genehmigt. Das Plangebiet liegt innerhalb einer Fläche für die Landwirtschaft.
In der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 wird das Plangebiet überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Festsetzungen weichen damit in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab.
Die damit notwendige 40. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Inhaltlich wird der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

1.4.4 Landschaftsrahmenplan

In den Karten 1 bis 3 des **Landschaftsrahmenplanes** für den Planungsraum I (2020) sind für den Siedlungsbereich der Stadt Bredstedt sowie für den Plangeltungsbereich keine besonderen Darstellungen enthalten.

1.4.5 Landschaftsplan

Der **Landschaftsplan** der Stadt Bredstedt stellt innerhalb des Planungsraumes die im Jahre 1998 vorhandenen Nutzungen dar. Weiterhin ist der bestehende Bewuchs dargestellt.
Im Entwicklungsplan sind die Flächen des geplanten Gewerbegebietes als Flächen für die Landwirtschaft außerhalb der Grenze der baulichen Entwicklung (Bereich zwischen Stadtgrenze und Bebauungsgrenze als freizuhaltende Zone zwischen Ortschaften) dargestellt.

1.4.6 Schutzverordnungen

Innerhalb des Plangebietes gelten Schutzverordnungen und der Schutz aus unterschiedlichen Gesetzen. Stichpunktartig sind hier zu nennen:

- Ausweisungen nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind nicht gegeben.
- Die **Knicks** sind nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG geschützte Biotope.
- Östlich angrenzend sind **Waldflächen** vorhanden, die nach LWaldG geschützt sind.
- Die nächstgelegenen Bestandteile des **europäischen Netzes „Natura 2000“** sind ist das FFH-Gebiet 1319-301 'NSG Bordelumer Heide und Langenhorner Heide', das ca. 4,2 km nördlich des Planungsgebietes liegt, sowie das FFH-Gebiet 0916-391 "NTP S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete" und das EU-Vogelschutzgebiet 0916-491 „Ramsar-Gebiet S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“ ca. 5 km westlich des Plangebietes.

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 der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 47 aufgestellt. Er stellt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches die städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen dar.
Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 verfolgt die Stadt Bredstedt das Ziel, die planungsrechtliche Grundlage für die Bereitstellung weiterer, gewerblich genutzter Flächen innerhalb des Stadtgebietes zu schaffen, die eine konkrete, kleinteilige Nachfrage bedienen.

Im Plangebiet ist die Schaffung einer gewerblich genutzten Garagen-Anlage durch einen Vorhabenträger vorgesehen. Hier sollen ca. 15 Garagen für PKW sowie insbesondere ca. zehn größere Garagen für Wohnmobile errichtet werden.
Der Vorhabenträger hat die besondere Bedarfslage nach anmietbaren Garagen in der Stadt Bredstedt erkannt und möchte diese im Bereich der Drelsdorfer Straße zur Verfügung stellen.
Die Nachfrage nach mietbaren Garagen ist in Bredstedt groß und kann durch das vorhandene Angebot nicht abgedeckt werden. I.d.R. werden gewerblich vermietete Garagen benötigt, um z.B. ein drittes Auto, ein Liebhaber-Auto (Oldtimer), Boote, Motorräder u.ä. sicher unterzustellen, wenn auf dem eigenen Grundstück hierfür keine Flächen zur Verfügung stehen oder wenn Mietwohnungen ohne Garage vermietet werden. Ebenfalls sind viele Besitzer von Wohnmobilen auf der Suche nach trockenen und sicheren Abstellplätzen, besonders in den Wintermonaten.
Den Vorhabenträgern liegt eine lange Warteliste vor.

Die Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen sollen dementsprechend gegenüber einem herkömmlichen Gewerbegebiet weitestgehend eingeschränkt werden.

Eine Fläche im Norden bleibt als Puffer zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und der geplanten Gewerbefläche frei, um dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG zu folgen und Spannungen zwischen der alteingesessenen Wohnsiedlung und der geplanten Garagenanlage vorzubeugen. Zudem wird die verbleibende Fläche im Norden nicht für die Garagen benötigt.

2.2 Standortbegründung

Um das Vorhaben umsetzen zu können, wurden zunächst Gewerbeflächen im Stadtgebiet gesucht. Die bestehenden Gewerbegebiete sind aktuell jedoch weitestgehend bebaut oder sollen größeren Gewerbebetrieben, die aufgrund des Immissionsschutzes nicht an anderer Stelle im Stadtgebiet untergebracht werden können, zur Verfügung gestellt werden.

Die Fläche zwischen der Drelsdorfer Straße und der Bahn ist für größere gewerbliche Gebäude aufgrund ihres schmalen Zuschnittes und der einzuhaltenden Wald- und Knickabstände nicht nutzbar. Wohngebäude wären aufgrund der zu erwartenden Immissionen aus dem Schienenverkehr nur bedingt umsetzbar. Die geplante Garagenanlage fügt sich entlang der Schienen zwischen bebaute Bereiche ein; sie ist zu drei Seiten von Bebauung umgeben und durch die vorhandenen Knickstrukturen und den Wald aus Richtung der nordöstlich liegenden Wohngebiete kaum einsehbar.
Durch den benachbarten Discountermarkt ist der Bereich gewerblich vorgeprägt.
Immissionen durch den Schienenverkehr sind für die Garagen nicht von Belang.
Emissionen aus dem Gebiet heraus sind durch die Nutzung nicht zu erwarten.

Um die Nutzung einer für andere Zwecke ungeeigneten Fläche durch einen nicht störenden Gewerbebetrieb ohne Aufenthaltsräume, Büros oder Wohnungen zu ermöglichen, hat sich die Stadt Bredstedt entschieden, das Vorhaben an dieser Stelle zu unterstützen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 aufzustellen.

Die Planung entspricht aus Sicht der Gemeinde den in Ziffer 3.7 der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (LEP 2021) dargelegten Grundsätzen, wonach die Bereitstellung geeigneter Gewerbeflächen vorrangig in den Siedlungsschwerpunkten (zentrale Orte und Stadtrandkerne sowie Ortslagen auf den Siedlungsachsen) auszuweisen sind. Von der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte in städtebaulich integrierter Lage genutzt werden. Es soll darauf geachtet werden, dass Flächen sparend gebaut wird und die Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und funktional sinnvoll zugeordnet sind.

3 Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist die Schaffung einer gewerblich genutzten Garagen-Anlage durch einen Vorhabenträger vorgesehen. Hier sollen ca. 15 Garagen für PKW sowie insbesondere ca. zehn größere Garagen für Wohnmobile errichtet werden. Hierfür ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes erforderlich.
Demensprechend wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Wesentlichen ein Gewerbegebiet entsprechend § 8 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der angestrebten Nutzung und soll sicherstellen, dass auch kleinteilige Nachfragen an integrierten Standorten umgesetzt werden können.

Zur Steuerung einer geordneten Gebietsentwicklung im Sinne des Planungszieles und der räumlichen Situation, bedarf es weiterer Regelungen zur Feinsteuerung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen:

Um längerfristige Konflikte mit sich verselbständigendem Wohnraum zu vermeiden, sowie um die Bauflächen im Plangebiet entsprechend der geplanten Nutzung durch Garagen vorzuhalten und städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, werden die die gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ausgeschlossen. Ziel ist die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Gewerbegebietes sowie die Vermeidung von Nutzungskonflikten.

Der Ausschluss von Räumen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen (Wohnungen, Sozialräume, Büros u.ä.) erfolgt vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung durch vermietete Garagen. Die Stadt Bredstedt möchte durch diese Festsetzung sicherstellen, dass andersartige gewerbliche Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen sind. Weitere Gewerbeflächen sowie gemischte Bauflächen für Betriebe, die Büro- oder Wohnräume erfordern, stehen an anderer Stelle im Stadtgebiet zur Verfügung. Beeinträchtigungen durch Immissionen aus dem Schienenverkehr auf das Plangebiet können auf diese Weise ausgeschlossen werden.

Die weiteren Ausschlüsse erfolgen entsprechend der in der jüngeren Vergangenheit der Stadt Bredstedt aufgestellten bzw. in Aufstellung befindlichen Gewerbegebiete. So ist eine Inanspruchnahme der geplanten gewerblichen Bauflächen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an diesem Standort aus Sicht der Stadt städtebaulich nicht erwünscht. Die Grundversorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Waren und Gütern ist außerhalb der geplanten Gewerbegebiete im Stadtgebiet Bredstedt möglich. Wegen der wohnungsfern gelegenen Gewerbegebiete wird der Einzelhandel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs generell ausgeschlossen; diese Einrichtungen sollen wohnungs- und verbrauchernah angesiedelt werden.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen, Diskotheken, Tanzpaläste, Bars) erfolgt vor dem Hintergrund, dass ausschließlich nicht störendes Gewerbe angesiedelt und nächtlichen Störungen vorgebeugt werden soll.

Die konkreten zulässigen Nutzungen werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan detailliert geregelt, sodass zukünftig ausschließlich die im Plangebiet vorgesehenen gewerblich genutzten Garagen sowie zugehörige Nebenanlagen zulässig sind. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie max. einem Vollgeschoss orientiert sich an den Anforderungen des Bauvorhabens für den Bau gewerblich genutzter Garagen.
Diese Festsetzung entspricht damit den Orientierungswerten der BauNVO und bieten gleichzeitig einen ausreichenden Nutzungsrahmen auf dem Grundstück. Hierbei gilt gem. § 19 Abs. 4 Satz 2, die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen und Zuwegungen bis zu einer GRZ von insgesamt max. 0,65.
Bei einer Größe der Gewerbefläche von ca. 3.290 m² dürfen demnach ca. 1.316 m² durch Hauptanlagen und weitere 822 m² durch Zuwegungen und Nebenanlagen überbaut werden.

Die Festsetzung einer max. Gebäudehöhe von 9,00 m im Gewerbegebiet dient der Errichtung der geplanten größeren Garagen für Wohnmobile, inkl. Pultdach und einem Dachraum, und bietet gleichzeitig den städtebaulich notwendigen Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Eine übermäßige Fernwirkung der Gebäude wird somit vermieden.
Hierbei wird bestimmt, dass durch aufgeständerte Solar-Module die festgesetzte Firsthöhe um nicht mehr als 1,50 m überschritten werden darf. Diese Festsetzung dient ebenfalls dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und ermöglicht gleichzeitig die Errichtung von Solaranlagen auch auf flach geneigten Dächern und Flachdächern.

Das Orts- und Landschaftsbild soll weiterhin durch die Höhenbeschränkung des Erdgeschossfußbodens gewahrt bleiben. Die Erdgeschossfußbodenoberkante darf demnach nicht mehr als 50 cm über dem höchsten Punkt des zum Grundstück gehörenden Abschnittes der Drelsdorfer Straße betragen.
Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den geplanten gewerblichen Garagen in diesem Falle nicht um Nebenanlagen handelt, sondern diese aufgrund ihrer Nutzung als Hauptanlagen zu betrachten sind. Garagen weisen in diesem Sinne keinen Erdgeschossfußboden auf. Die Höhenbeschränkung ist demnach für die Oberkante des Garagenbodens entsprechend anzuwenden.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt und soll einen weitestgehenden Spielraum bei der Gebäudeplatzierung einräumen. Sie ist deswegen großflächig über das gesamte Grundstück ausgebildet.

Hierbei wird der Waldabstandsstreifen entlang der auf der gegenüberliegenden Seite der Drelsdorfer Straße liegenden Waldfläche eingeschränkt berücksichtigt. In Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde im Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung (LLnL) darf der Waldabstand nach § 24 LWaldG in diesem Fall um 5 m unterschritten werden, da durch die Garagen ohne feste Feuerstätte keine Brandgefährdung für die Waldflächen besteht. Insofern wird der verminderte Waldabstand von 25 m durch die festgesetzte Baugrenze berücksichtigt.
Entlang der Straße hält die Baugrenze aufgrund des Waldabstandes Abstände von mind. 4,5 m bis 7,0 m zum Fuß des als zu erhaltend festgesetzten Knicks ein.

3.4 Baugestalterische Festsetzungen

Dacheindeckungen

Das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen ist ausdrücklich zulässig, um die Nutzung von erneuerbaren Energien zu fördern. Hierbei wird festgesetzt, dass durch aufgeständerte Solar-Module die festgesetzte Firsthöhe um nicht mehr als 1,50 m überschritten werden darf. Diese Festsetzung dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und ermöglicht gleichzeitig die Errichtung von Solaranlagen auch auf flach geneigten Dächern und Flachdächern.
Die Zulässigkeit von Gründächern dient zudem dem Klimaschutz, der Regulierung des Wasserhaushaltes und der Förderung des Artenschutzes.

Werbeanlagen

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 sind nur für die im Plangebiet ansässigen Betriebe als Eigenwerbung zulässig.
Fremdwerbung ist demnach unzulässig.
Grundsätzlich sind Werbeanlagen und Bauteile so zu gestalten, dass sie in Form, Größe, Material und Farbe eine harmonische, architektonische Gliederung erkennen lassen und das Straßen- und Ortsbild nicht stören. Die Größe der Werbung muss in ausgewogenem Verhältnis zur Gebäudehöhe und -breite stehen. Diese Festsetzung dient insbesondere dem Schutz des Ortsbildes.

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.

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 Erschließung ist vorhanden und erfolgt über die Drelsdorfer Straße.
Die bestehenden Knicklücken reichen für die Anbindung der Fläche aus.

3.6 Ver- und Entsorgung

3.6.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes Nord angeschlossen.

3.6.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird über ein getrenntes Kanalsystem erfasst und durch das Leitungssystem der Stadt dem Klärwerk des Wasserverbandes Nord zugeführt.

3.6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Im Rahmen dieses Planverfahrens wird durch das Ingenieurbüro Haase+Reimer aus Busdorf im Juni 2026 ein Regenwasserbeseitigungskonzept gem. Erlass A-RW 1 erstellt. Gem. dieses Konzeptes ist geplant, dass alle Dachflächen in Rigolen entwässert werden. Das Oberflächenwasser der Zufahrt wird in ein Mulden-Rigolen-System geleitet und versickert dort. Ein detaillierter Entwässerungsantrag inkl. Bemessungen, Nachweisen und Berechnungen wird im Fortlauf des Verfahrens separat erstellt.

Die Starkregengefahrenkarte des Umweltportals Schleswig-Holstein zeigt im Plangebiet keine Gefahrenpotenziale durch Starkregen auf. Im Oberflächenabflussmodell lässt sich keine Überflutungsgefahr ableiten. Das entspricht auch der vor Ort und auf Satelliten- sowie Geodaten basierenden Bewertung der Höhenverläufe.
Beim Anlegen des Grundstücks sollte auf eine ausreichende Höhenlage der Gebäude geachtet werden.

3.6.4 Elektrizitätsversorgung

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

3.6.5 Wärmeversorgung

Eine Versorgung mit Wärme ist im Plangebiet nicht erforderlich.

3.6.6 Feuerlöscheinrichtungen

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. Die geforderten 96 m³/h über 2 Stunden für die Löschwasserversorgung können durch den Wasserverband Nord jedoch nicht zugesagt 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.

3.6.7 Abfallbeseitigung

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

Es wird auf die Informationen der deutschen gesetzlichen Unfallversicherung und der BG-Verkehr 214-033 und 114-601 bzw. DGUV Vorschrift 43 Müllbeseitigung hingewiesen.
Im Übrigen enthält die Abfallwirtschaftssatzung (AWS) des Kreises Nordfriesland in § 18 entsprechende Vorgaben.

3.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Bahnanlagen der Strecke Hamburg-Westerland. Aufgrund der geplanten Nutzung durch gewerblich genutzte (vermietete) Garagenanlagen ohne Büro-, Wohn- oder sonstige Aufenthaltsräume kann eine Beeinträchtigung des Gebietes durch die Immissionen der Gleisanlagen weitestgehend ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet ist die Errichtung von gewerblich vermieteten Garagen für PKW und Wohnmobile geplant. Aufgrund dieser Nutzung werden keine Emissionen aus dem Gebiet heraus verursacht, die bei der benachbarten Wohnnutzung zu Beeinträchtigungen führen könnten.
Die konkreten zulässigen Nutzungen werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan detailliert geregelt, sodass zukünftig ausschließlich die im Plangebiet vorgesehenen gewerblich genutzten Garagen sowie zugehörige Nebenanlagen zulässig sind, sodass die oben angenommenen Vermutungen bzgl. möglicher Beeinträchtigungen durch Lärm verbindlich festgeschrieben werden.

3.8 Eisenbahnverkehr

Das Plangebiet grenzt an die öffentliche Eisenbahninfrastruktur.

Durch das Verfahren dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. In diesem Zusammenhang wird auf den geplanten Ausbau der Bahnstrecke hingewiesen. Durch die Errichtung einer Oberleitung können sich die Abstandsverhältnisse in dem gegenständlichen Bereich verändern.

Der Vorhabenträger hat dafür Sorge zu tragen, dass durch die Bebauung des Grundstücks mit Garagen keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen. Insbesondere muss ausgeschlossen sein, dass angebrachte Beleuchtungen bzw. Leuchtkörper jeglicher Art, insbe-

sondere Baustellenbeleuchtung, den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen (u. a. Blendwirkung, Signalsicht bzw. Signalverwechslung).

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.
Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen verboten. Falls ein Überschwenken der Bahnfläche nicht vollständig ausgeschlossen werden kann bzw. der Mindestabstand zu Bahnanlagen nicht ausreichend ist, muss eine Kranvereinbarung abgeschlossen werden. Es muss dabei vom ungünstigsten Fall ausgegangen werden: Die Überschwenkbegrenzung ist nicht funktionsfähig, der Kran schwenkt in Richtung der Bahnanlagen, gleichzeitig ist der Ausleger und die Kette maximal ausgefahren. Auch in diesem Fall muss der Mindestabstand von 5,00 m zu den Bahnanlagen gewährleistet werden. Im Rahmen der Kranvereinbarung werden Sicherheitsmaßnahmen wie z.B. eine Überschwenkbegrenzung und die Bahnerdung des Krans inkl. einer Abnahme vor Ort durch den Anlagenverantwortlichen von DB InfraGO vorgegeben.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Es wird darum gebeten, dass entsprechende Neuanpflanzungen unmittelbar an der Bahn von vornherein auszuschließen sind.

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Bei einer späteren Elektrifizierung ist ggf. eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können, hinzuweisen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von dem Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter

ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen, dem gewöhnlichen Bahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.

Durch den Ausbau der Strecke kommt es zu einer Erhöhung der Streckengeschwindigkeit, wodurch sich die Emissionen verstärken können.

3.9 Umweltbericht

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

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit: Im Plangebiet ist die Ausweisung von Gewerbegrundstücken vorgesehen. Immissionen durch den angrenzenden Schienenverkehr und den benachbarten Discounter sind für die Garagennutzung nicht von Belang. Emissionen aus dem Gebiet heraus sind durch die Nutzung nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Der Knick entlang der Drelsdorfer Straße wird entsprechend seines Status als geschütztes Biotop erhalten mit der Planung berücksichtigt.

Schutzgut Fläche: Der Planbereich ist bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzt und wird durch die geplante Bebauung dauerhaft der Nutzung entzogen. Dieser Flächenverbrauch ist im öffentlichen Interesse an lokalen Gewerbeflächen begründet und an dieser Stelle nicht zu vermeiden.

Schutzgut Boden: Im Plangebiet wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt, wobei eine Überschreitung bis 0,65 für Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten zulässig ist. Entsprechend der Bilanzierung sind Ausgleichsflächen von insgesamt 1.551 m² Größe zur Verfügung zu stellen. Der Ausgleich erfolgt über ein Ökokonto.

Schutzgut Wasser: Es ist geplant, dass alle Dachflächen in Rigolen entwässert werden. Das Oberflächenwasser der Zufahrt wird in ein Mulden-Rigolen-System geleitet und versickert dort. Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser sind dadurch nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft: Durch die Ausweisung weiterer Bauflächen am südlichen Rand der Stadt Bredstedt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des (Klein-)Klimas und der Luft zu erwarten.

Schutzgut Landschaft: Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch die ortstypische Höhenfestsetzung gemindert. Eine zusätzliche Minderung erfolgt durch den Knick im Osten, die umliegende Bebauung und den Wald.

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter: Kulturdenkmale sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt. Der § 15 DSchG wird bei Umsetzung der Planung berücksichtigt. Auswirkungen auf Sachgüter an der Planung Unbeteiligter erfolgen nicht.

Auswirkungen auf FFH-Gebiete oder Schutzgebiete nach der EU-Vogelschutzrichtlinie sind aufgrund der Entfernung und der durch die Planung zu erwartenden Wirkfaktoren auszuschließen.

Gesamtbeurteilung:
Mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 47 der Stadt Bredstedt sind Beeinträchtigungen der beschriebenen Umweltbelange verbunden. Diese Beeinträchtigungen sind aufgrund der Lage der Eingriffsfläche und der bisherigen Nutzung ausgleichbar und damit nicht als erheblich zu bezeichnen. Geschützte Biotope werden berücksichtigt. Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sind vorgesehen.

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.

3.10 Natur und Landschaft

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 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.

Knicks
Entlang der Drelsdorfer Straße ist ein Knick vorhanden, der aus Richtung Süden entlang des gesamten Grundstückes verläuft. Ganz im Süden sowie etwa in der Mitte des Knicks sind Koppelzufahrten vorhanden, die für die Erschließung des Gebietes ausgebaut, aber nicht verbreitert werden müssen. Weitere Zufahrten sind nicht erforderlich.
Die Knicks werden innerhalb einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt und unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz (§ 21 Abs. 1 Nr.4 LNatSchG). Die Maßnahmenfläche umfasst hierbei den Knickwall und einen 3 m breiten Schutzstreifen in Richtung der Gewerbefläche. Da die vorhandene Straße fast unmittelbar am Knickfuß beginnt, kann in Richtung Osten kein Knickschutzstreifen festgesetzt werden.
Zudem werden textliche Festsetzungen zum Knickschutz aufgenommen, wonach die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot versehenen Knicks dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen sind und auf den Grundstücken ein Streifen von mind. 3,00 m zum Knickfuß von baulichen Anlagen, Stellplätzen, Garagen und Zufahrten nach § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO freizuhalten ist.

Oberflächenentwässerung
Zu den Regelungen zur Oberflächenentwässerung werden Festsetzungen getroffen, die in Abstimmung mit einem Fachbüro erfolgen. Vgl. Kap. 3.5.3.

Beleuchtung
Durch das 'Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften' wurde mit Artikel 1 - Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes - Nr. 13 der § 41a 'Schutz von Tieren und Pflanzen vor nacheiligen Auswirkungen von Beleuchtungen' ergänzt. Danach sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlangen 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. Daher wird folgender Hinweis in den Text (Teil B) der Satzung aufgenommen:
Für die Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warm-weißem 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.

3.11 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 (KmVO SH 2025) 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 Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

4.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Damit dürfen im Vorhabengebiet nur die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Anlagen und Einrichtungen errichtet werden.

4.2 Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 3 BauGB auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan, s.o.) innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Im Durchführungsvertrag werden außerdem zusätzlich zum Bebauungsplan weitere Vereinbarungen zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und Einzelheiten bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen. Weiterhin erfolgt eine differenzierte Regelung in Bezug auf den Immissionsschutz (vgl. Kap. 3.7) und in diesem Zusammenhang insbesondere auf die zulässige Nutzung.

Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird zwischen Vorhabenträger und der Stadt Bredstedt bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen. Änderungen des Durchführungsvertrags zwischen Stadt und Vorhabenträger sind auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes möglich. Es dürfen aber nur Änderungen vorgenommen werden, die den Festsetzungen des B-Plan nicht widersprechen (§ 12 Abs. 3a Satz 2). Insofern kann das hier beschriebene Vorhaben später noch im Rahmen des B-Plans verändert werden.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Konkrete Inhalte des Durchführungsvertrag werden im weiteren Planverfahren ergänzt.

5 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4.920 m² mit folgender Unterteilung:

Gewerbegebiete:	**ca. 3.300 m²**
Straßenverkehrsflächen:	**ca. 695 m²**
Maßnahmenflächen (Knickschutz):	**ca. 925 m²**

Teil 2 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 ausgehend von den Wirkungen des Vorhabens die Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter auf ihre Erheblichkeit geprüft.

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

1.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Planbereich liegt zwischen der Bahnlinie und der Drelsdorfer Straße an der südöstlichen Gemeindegrenze der Stadt Bredstedt. Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 4.920 m² umfasst Teile der Flurstücke 1583 und 145/4 der Flur 5, Gemarkung und Gemeinde Bredstedt. Er wird begrenzt

- durch die Drelsdorfer Straße im Osten,
- bebaute Wohngrundstücke an der Drelsdorfer Straße im Süden,
- die Bahnlinie im Westen sowie
- eine nicht überplante Grünlandfläche und bebaute Wohngrundstücke an der Drelsdorfer Straße im Norden.

1.2 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o.g. Plangebiet der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 47 aufgestellt. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 verfolgt die Stadt Bredstedt das Ziel, die planungsrechtliche Grundlage für die Bereitstellung weiterer, gewerblich genutzter Flächen innerhalb des Stadtgebietes zu schaffen, die eine konkrete, kleinteilige Nachfrage bedienen.

Im Plangebiet ist die Schaffung einer gewerblich genutzten Garagen-Anlage durch einen Vorhabenträger vorgesehen. Hier sollen ca. 15 Garagen für PKW sowie insbesondere ca. zehn größere Garagen für Wohnmobile errichtet werden. Die Nachfrage nach mietbaren Garagen ist in Bredstedt groß und kann durch das vorhandene Angebot nicht abgedeckt werden. I.d.R. werden gewerblich vermietete Garagen benötigt, um z.B. ein drittes Auto, ein Liebhaber-Auto (Oldtimer), Boote, Motorräder u.ä. sicher unterzustellen, wenn auf dem eigenen Grundstück hierfür keine Flächen zur Verfügung stehen oder wenn Mietwohnungen ohne Garage vermietet werden. Ebenfalls sind viele Besitzer von Wohnmobilen auf der Suche nach trockenen und sicheren Abstellplätzen, besonders in den Wintermonaten.

Die Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen sollen dementsprechend gegenüber einem herkömmlichen Gewerbegebiet weitestgehend eingeschränkt werden.

Eine Fläche im Norden bleibt als Puffer zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und der geplanten Gewerbefläche frei, um dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG zu folgen und Spannungen zwischen der alteingesessenen Wohnsiedlung und der geplanten Garagenanlage vorzubeugen. Zudem wird die verbleibende Fläche im Norden nicht für die Garagen benötigt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4.920 m² mit folgender Unterteilung:

Gewerbegebiete:	ca. 3.300 m²
Straßenverkehrsflächen:	ca. 695 m²
Maßnahmenflächen (Knickschutz):	ca. 925 m²

1.3 Ziele der übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen

Folgende Ziele des Umweltschutzes sind in den bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes 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 28.12.2013

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 22.12.2025

§ 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 29.03.2026

- § 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

Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG) vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 393)

- § 8 Berücksichtigungsgebot

Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 29.03.2026

- § 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

Landesnaturschutzgesetz 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

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 2021

Der Stadt Bredstedt wird im Landesentwicklungsplan (LEP 2021) der Status eines Unterzentrums zugewiesen. Weiterhin befindet sich Bredstedt an einer Landesentwicklungsachse.

In der Teilfortschreibung zum Thema ,,Windenergie an Land" des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein (2. Entwurf 2025), finden sich für das Stadtgebiet Bredstedts keine Darstellungen.

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 eingestuften Gemeinden Breklum und Struckum sind zur Darstellung eines gemeinsamen Flächenpotenzials zugunsten der längerfristigen Siedlungsentwicklung in den Planungsraum mit einbezogen.
Das Planungsgebiet befindet sich unmittelbar an der Bahnlinie im zusammenhängenden Siedlungsbereich der Stadt Bredstedt sowie in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Der 3. Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplanes für den Planungsraum I (2026) weist der Stadt Bredstedt weiterhin den Status eines Unterzentrums zu. 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.
Die Siedlungsentwicklung soll auch weiterhin vornehmlich auf Gebiete im Nordosten und Osten der Ortslage Bredstedt konzentriert werden.
Der Verlauf der zukünftigen Bundesstraße 5 soll dabei als räumliche Zäsur dienen. Die Flächen zwischen dem Siedlungszusammenhang und dem zukünftigen Verlauf der Bundesstraße 5 sollten einer konzeptionellen, planerischen Betrachtung unterzogen werden.
Die gewerbliche Entwicklung des Zentralen Ortes sollte sich vorrangig nordöstlich der Stadt und damit zum einen an den bestehenden Gebieten „Rosenburger Weg“ konzentrieren und zum anderen die zukünftige Erschließung der geplanten Ortsumgehung der Bundesstraße 5 berücksichtigen. Eine Weiterentwicklung des Gewerbegebietes „Wittenburger Ring“ hingegen sollte aufgrund der abgesetzten Lage vermieden werden.

Flächennutzungsplan
Der Flächennutzungsplan der Stadt Bredstedt wurde mit Erlass des Innenministers vom 18.10.1968 genehmigt. Das Plangebiet liegt innerhalb einer Fläche für die Landwirtschaft.
In der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47 wird das Plangebiet überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Festsetzungen weichen damit in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab.
Die damit notwendige 40. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Inhaltlich wird der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I
In den Karten 1 bis 3 des Landschaftsrahmenplanes für den Planungsraum I (2020) sind für den Siedlungsbereich der Stadt Bredstedt sowie für den Plangeltungsbereich keine besonderen Darstellungen enthalten.

Landschaftsplan
Der Landschaftsplan der Stadt Bredstedt stellt innerhalb des Planungsraumes die im Jahre 1998 vorhandenen Nutzungen dar. Weiterhin ist der bestehende Bewuchs dargestellt.
Im Entwicklungsplan sind die Flächen des geplanten Gewerbegebietes als Flächen für die Landwirtschaft außerhalb der Grenze der baulichen Entwicklung (Bereich zwischen Stadtgrenze und Bebauungsgrenze als freizuhaltende Zone zwischen Ortschaften) dargestellt.

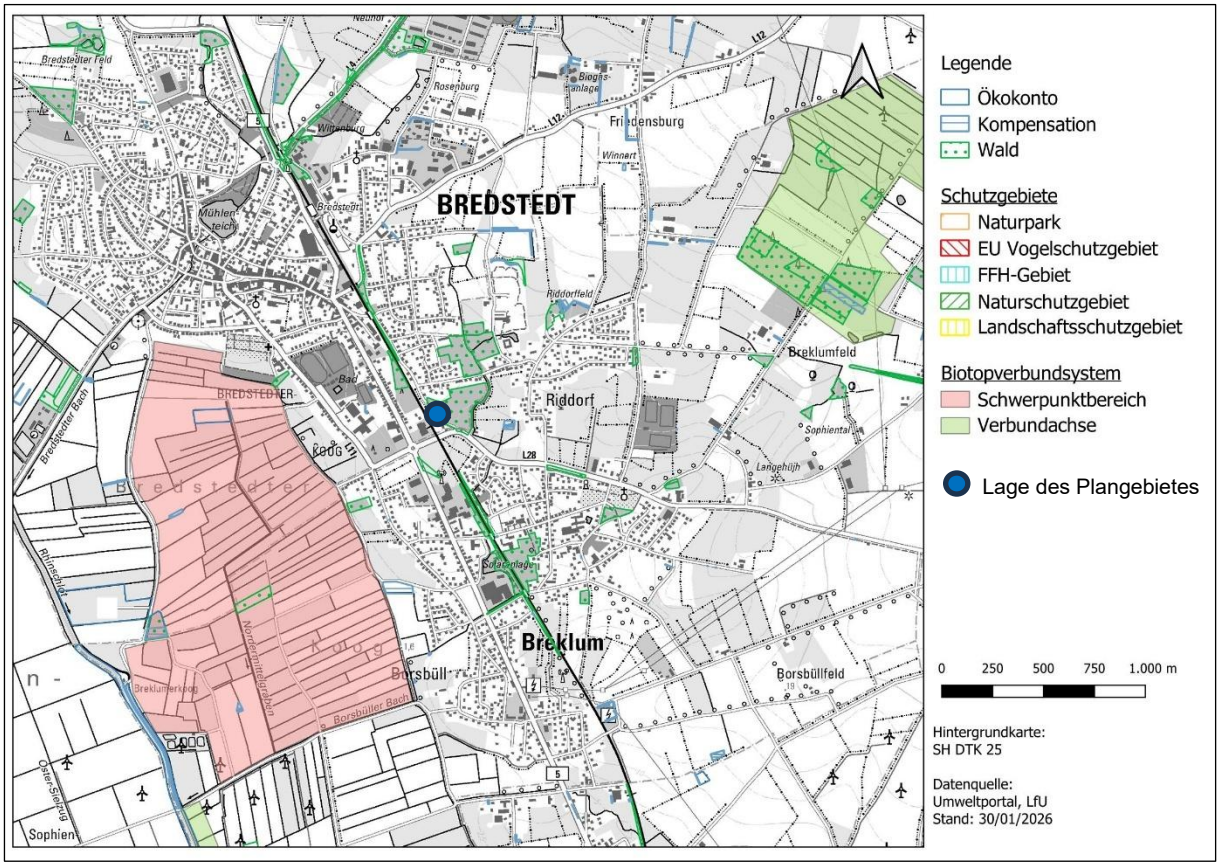
1.3.3 Schutzverordnungen

Flächen des **europäischen Netzes Natura 2000** sind von der Planung nicht betroffen. Die nächstgelegenen Bestandteile des Netzes Natura 2000 sind das FFH-Gebiet 1319-301 'NSG Bordelumer Heide und Langenhorner Heide', das ca. 4,2 km nördlich des Planungsgebietes liegt, sowie das FFH-Gebiet 0916-391 "NTP S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete" und das EU-Vogelschutzgebiet 0916-491 „Ramsar-Gebiet S-H Wattenmeer und angrenzende Küstengebiete“ ca. 5 km westlich des Plangebietes. Beeinträchtigungen der Er-

haltungsziele dieser Natura 2000-Gebiete sind aufgrund der Wirkfaktoren des Vorhabens (Bodenversiegelung, Veränderung des Ortsbildes) und der Entfernung nicht zu erwarten.

Wald grenzt östlich an das Plangebiet an. Der Waldabstandsstreifen entlang der auf der gegenüberliegenden Seite der Drelsdorfer Straße liegenden Waldfläche wird in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde im Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung (LLnL) vermindert berücksichtigt und beträgt 25 m.

Für das Plangebiet und die Umgebung liegen keine Ausweisungen nach **§§ 23 bis 29 BNatSchG** vor. Ein **geschütztes Biotop** gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG liegt im Plangebiet mit dem Knick vor. Der Knick wird erhalten Die Biotopkartierung des Landes Schleswig-Holstein (2014-2019) enthält keine weiteren Darstellungen. Flächen des **Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems** des Landes Schleswig-Holstein sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.



2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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 April 2026, der Luftbildauswertung und unter 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:

- Bewertung Wasserhaushaltsbilanz gem. A-RW 1 und Konzept für den Regenwasserabfluss durch die Haase+Reimer Ingenieure GbR aus Busdorf, Juni 2026

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). Aspekte des Arbeitsschutzes sind nicht Gegenstand der Umweltprüfung.

Schutzwürdige Nutzungen

Innerhalb des Plangebietes ist keine Wohnnutzung vorhanden. Die nächstgelegene Wohnnutzung grenzt südlich an das Plangebiet an. Nördlich und nordöstlich sind weitere Wohnnutzungen an der Drelsdorfer Straße und am Riddorfer Weg gelegen (B-Plan Nr. 13 der Stadt Bredstedt, 2. Änderung). Westlich liegt ein Sondergebiet für den Einzelhandel (B-Plan Nr. 40 der Stadt Bredstedt), in dem keine Betriebsleiterwohnungen zugelassen sind.

Erholung

Aktuell befindet sich das Plangebiet landwirtschaftlicher Nutzung. Eine Bedeutung für die Erholungsnutzung besteht daher nicht. Überregionale Wander- oder Radwege verlaufen ebenfalls nicht entlang der Fläche. Die östlich des Plangebietes verlaufende Drelsdorfer Straße wird überwiegend durch Einheimische genutzt.

Vorbelastung

Im Osten des Plangebietes verläuft die Drelsdorfer Straße. Westlich angrenzend liegt die Bahnlinie Westerland-Elmshorn. Ein Discounter-Markt ist westlich der Bahnlinie (B-Plan Nr. 40 der Stadt Bredstedt) angesiedelt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet fortgeführt. Veränderte Auswirkungen auf das Schutzgut ergeben sich dadurch nicht.

Auswirkung der Planung
Da die Betroffenheit des Menschen, seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens im Plangebiet an die Aktivitäten Wohnen und Erholen geknüpft ist, muss insbesondere der Wirkfaktor Lärm berücksichtigt werden. Die visuellen Beeinträchtigungen werden in Kapitel 2.1.7 (Landschaft) betrachtet.

Im Plangebiet ist die Errichtung von gewerblich vermieteten Garagen für PKW und Wohnmobile vorgesehen. Aufgrund dieser Nutzung werden keine Emissionen aus dem Gebiet heraus verursacht, die bei der benachbarten Wohn- und Gewerbenutzung zu Beeinträchtigungen führen könnten. Die konkreten zulässigen Nutzungen werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan detailliert geregelt, sodass zukünftig ausschließlich die im Plangebiet vorgesehenen gewerblich genutzten Garagen sowie zugehörige Nebenanlagen zulässig sind und die oben angenommenen Vermutungen bzgl. möglicher Beeinträchtigungen durch Lärm verbindlich festgeschrieben werden.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Bahnanlagen der Strecke Westerland-Elmshorn und liegt in der Nähe eines Discounters. Aufgrund der geplanten Nutzung durch gewerblich genutzte (vermietete) Garagenanlagen ohne Büro-, Wohn- oder sonstige Aufenthaltsräume kann eine Beeinträchtigung des Plangebietes durch die Immissionen der Gleisanlagen und des Discounters weitestgehend ausgeschlossen werden.

Für die Erholungsnutzung ergibt sich durch die Planung keine Veränderung.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind als unerheblich nachteilig für das Schutzgut Mensch zu bewerten. Erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen und der menschlichen Gesundheit sind nicht zu erwarten.

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im April 2026 erfolgte eine Ortsbegehung zur Feststellung der aktuellen Flächennutzungen und Biotoptypen. Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz bestehen differenzierte Vorschriften zu Verboten besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die hierzu zählenden Pflanzengruppen sind nach § 7 BNatSchG im Anhang der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie von 1992 aufgeführt. Vor diesem Hintergrund wird der Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet.

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 mit einem „§“-Symbol gekennzeichnet.

Die überplante Fläche befindet sich zurzeit als Grünlandfläche in landwirtschaftlicher Nutzung. Das Wirtschaftsgrünland ist mäßig artenreich (GYy) ausgebildet. Entlang der Drelsdorfer Straße (SVs) verläuft ein Knick (HWo, §), der mit Gräsern bewachsen und nur sporadisch mit jungen Gehölzen (u.a. Weide und Ahorn) bestockt ist. Innerhalb des Plangebietes weist der Knick eine Knicklücke als Zufahrt auf. Eine weitere Zufahrt zum Plangebiet besteht an der südlichen Grenze. Die Bahnanlagen im Westen werden durch einen niedrigen Holzzaun abgegrenzt.

Außerhalb verläuft im Westen leicht erhöht die Eisenbahnlinie Hamburg – Westerland. Im Norden setzt sich die Grünlandfläche fort. Eine begrenzende Struktur besteht hier nicht. Im Osten schließt sich an die Drelsdorfer Straße ein weiterer Knick und dann eine Waldfläche an. Im Süden befindet sich ein Wohngebäude. Die Grenze zu diesem Wohngrundstück wird durch eine Obstwiese gebildet.

Pflanzen

Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet ist durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung (regelmäßige Mahd, Ausfuhr Düngemittel) geprägt und dadurch als Pflanzenstandort eingeschränkt. Auch der östlich gelegene Knick bietet eingeschränkte Lebensräume für heimische Pflanzenarten, da kaum Gehölzbewuchs ausgebildet ist.

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 bezüglich streng geschützter Pflanzenarten sind daher nicht erforderlich.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes wird bei Nichtdurchführung der Planung in konventioneller Weise weitergeführt. Der geschützte Knick würde entsprechend den gesetzlichen Vorgaben gepflegt werden.

Auswirkung der Planung

Durch die Ausweisung der Bauflächen wird eine Fläche in Anspruch genommen, die aktuell landwirtschaftlich genutzt wird. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden mit Garagen bebaut und als Verkehrsflächen (teil)versiegelt und gehen als eingeschränkte Lebensräume für Pflanzen weitgehend verloren.

Der östlich gelegene Knick soll als geschütztes Biotop erhalten werden. Eingriffe in den Knick sind nicht geplant. Aufgrund der gewerblichen Nutzung des Plangebietes und da der Knick nur sporadisch mit Gehölzen bewachsen ist, ist von keinen unzulässigen gärtnerischen Tätigkeiten auszugehen (z.B. Anpflanzung von Ziergehölzen, Rückschnitt zur Vermeidung von Beschattung und zur Sichtbarkeit). Zudem sind keine Knickrodungen erforderlich, da vorhandene Zufahrten genutzt werden.

Der Knickwall sowie ein 3,0 m breiter Schutzstreifen in Richtung der Gewerbefläche werden innerhalb einer Maßnahmenfläche festgesetzt. Im Text (Teil B) wird zusätzlich eine entsprechende Festsetzung aufgenommen, dass in diesem Abstand von 3,0 m die Errichtung von Garagen und Stellplätzen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig ist. Da die vorhandene Straße fast unmittelbar am Knickfuß beginnt, kann in Richtung Osten kein Knickschutzstreifen festgesetzt werden. Aufgrund der gewerblichen Nutzung des Plangebietes ist weniger von unzulässigen gärtnerischen Tätigkeiten auszugehen (z.B. Anpflanzung von Ziergehölzen, Rückschnitt zur Vermeidung von Beschattung). Es ist nicht davon auszugehen, dass für eine Sichtbarkeit ein stetiges Auf-Stock-Setzen erfolgt. Die Baugrenze wird im Wesentlichen nicht angrenzend zur Maßnahmenflä-

che festgesetzt. Nur im Norden fällt aufgrund der geringen Breite des Grundstücks die Baugrenze mit der Grenze der Maßnahmenfläche zusammen. Der Knick ist als Grasknick mit einzelnen Gehölzen ausgebildet, sodass zu erwarten ist, dass die Biotopfunktion des geschützten Knicks weiter gewahrt wird.

Das Vorhaben umfasst landwirtschaftliche Nutzflächen, die künftig als eingeschränkte Pflanzenstandorte entfallen. Der Knick wird erhalten. Die Planung ist insgesamt als unerheblich nachteilig für das Schutzgut einzustufen.

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 Artenschutzrechts 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.

Methode: Das für die artenschutzrechtliche Konfliktanalyse einzustellende Artenspektrum ergibt sich aus den Ergebnissen der Begehung im April 2026 sowie aus der Abfrage der dem LfU vorliegenden Daten zu Tierlebensräumen. Die beim LfU vorliegenden LANIS-Daten (Stand Januar 2026) geben für den direkten Planbereich und die umliegenden Flächen keine aktuellen Hinweise auf streng geschützte Tierarten.

Für die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sind innerhalb einer artenschutzrechtlichen Prüfung nur die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten sowie sämtliche europäischen Vogelarten relevant. Im Fokus der Erfassung stehen dabei das durch den Eingriff betroffene Vorhabengebiet und dabei insbesondere die Gehölzstrukturen. Horstbäume von Greifvögeln sind bei der Bestandsaufnahme im Planbereich nicht vorhanden, sodass eine direkte Beeinträchtigung von Greifvögeln und anderen Nutzern dieser Nester, wie z.B. der Waldohreule, ausgeschlossen werden kann.

Im Zuge der Ortsbegehung wurden die Gehölze des Untersuchungsraumes einer visuellen Prüfung unterzogen, um so Aussagen über Höhlenbrüter treffen zu können. Die Möglichkeit eines Vorkommens weiterer streng geschützter Arten wurde hinsichtlich einer potenziellen Habitateignung ebenfalls überprüft.

Die strukturelle Ausstattung des Plangebietes kann aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung und des Knicks als durchschnittlich bewertet werden. Das Plangebiet ist hinsichtlich der bisherigen Nutzung, der angrenzenden bebauten Gebiete und Straßen und Bahnlinie durch den menschlichen Einfluss vorbelastet.

Säuger

Die Gehölze im Plangebiet weisen keine Eignung für Fledermaushabitate auf. Es handelt sich überwiegend um junge Gehölze mit Stammdurchmessern von wenigen Zentimetern. Die Gehölze werden zudem erhalten. Eine weitere Betrachtung entfällt.

Ein Vorkommen sonstiger streng geschützter Säugetierarten (Haselmaus, Wald-Birkenmaus, Wolf, Biber oder Fischotter) kann aufgrund der fehlenden Lebensräume sowie der aktuell bekannten Verbreitungssituation (BfN 2019) ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt nicht vor.

Vögel

Eine eingriffsbedingte Betroffenheit von Rastvögeln ist auszuschließen. Landesweit bedeutsame Vorkommen sind nicht betroffen. Eine landesweite Bedeutung ist dann anzunehmen, wenn in einem Gebiet regelmäßig 2 % oder mehr des landesweiten Rastbestandes der jeweiligen Art in Schleswig-Holstein rasten. Weiterhin ist eine artenschutzrechtlich Wert gebende Nutzung des Vorhabengebietes durch Nahrungsgäste auszuschließen. Eine existenzielle Bedeutung dieser Fläche für im Umfeld brütende Vogelarten ist nicht gegeben.

Brutvögel

Aufgrund der vorgefundenen Habitatausprägung des Vorhabengebietes kann unter Einbeziehung der aktuellen Bestands- und Verbreitungssituation ein Brutvorkommen für die in der nachfolgenden Tabelle angeführten Vogelarten angenommen werden. Maßgeblich ist dabei die aktuelle Avifauna Schleswig-Holsteins (BERNDT et al. 2003). Die vorgefundenen Lebensraumstrukturen lassen ein Vorkommen von Brutvögeln vor allem im Bereich des Gehölze erwarten. In diese Potenzialbeschreibung ist das Fehlen von Horstbäumen einbezogen, sodass Arten wie Mäusebussard und Waldohreule innerhalb des Planbereichs ausgeschlossen werden konnten.

Tab.: Potenzielle Vorkommen von Brutvögeln im Planungsraum sowie Angaben zu den ökologischen Gilden (G = Gehölzbrüter, O = Offenlandarten, OG = halboffene Standorte). Weiterhin Angaben zur Gefährdung nach der Rote Liste Schleswig-Holstein (KIECKBUSCH et al. 2021) sowie der RL der Bundesrepublik (2021) (1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = extrem selten, V = Arten der Vorwarnliste, + = nicht gefährdet) und zum Schutzstatus nach EU- oder Bundesartenschutzverordnung (s = streng geschützt, b = besonders geschützt, Anh. 1 = Anhang I der Vogelschutzrichtlinie).

Artname (dt.)	**Artname (lat.)**	**Gilde**	**RL SH 2021**	**RL BRD 2021**	**Schutzstatus**
Amsel	*Turdus merula*	G	+	+	b
Bachstelze	*Motacilla alba*	O	+	+	b
Bluthänfling	*Carduelis cannabina*	OG	+	3	b
Buchfink	*Fringilla coelebs*	G	+	+	b
Dorngrasmücke	*Sylvia communis*	OG	+	+	b
Fasan	*Phasianus colchicus*	O	+	+	b
Fitis	*Phylloscopus trochilus*	G	+	+	b
Gartengrasmücke	*Sylvia borin*	G	+	+	b
Grauschnäpper	*Musciapa striata*	G	+	V	b
Grünfink	*Carduelis chloris*	G	+	+	b
Haussperling	*Passer domesicus*	OG	+	+	b
Heckenbraunelle	*Prunella modularis*	G	+	+	b
Klappergrasmücke	*Sylvia curruca*	G	+	+	b
Mönchgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	G	+	+	b
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	G	+	+	b
Singdrossel	*Turdus philomelos*	G	+	+	b

Stieglitz	*Carduelis carduelis*	OG	+	+	b
Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*	G	+	+	b
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*	G	+	+	b

Diese umfangreiche Auflistung umfasst überwiegend Arten, die in Schleswig-Holstein nicht auf der Liste der gefährdeten Arten stehen (RL SH 2021). Bundesweit gilt der Grauschnäpper als Art der Vorwarnliste. Als „gefährdet“ ist in der Roten Liste für die gesamte Bundesrepublik der Bluthänfling eingestuft (RL BRD 2021).

Der Großteil der aufgeführten Arten ist von Gehölzbeständen abhängig (Gebüsch- oder Baumbrüter wie z.B. Amsel und Mönchsgrasmücke). Sie finden Lebensräume im Bereich der Knicks. Auch für die Bodenbrüter (z.B. Rotkehlchen, Fitis oder Zilpzalp) sind diese Gehölzstrukturen wichtige Teillebensräume. Offene Flächen sind u.a. potenzielle Lebensräume für Fasan.

Generell stellt das Artengefüge im Geltungsbereich jedoch überwiegend sogenannte „Allerweltsarten“ dar, die in der Kulturlandschaft und am Rand von Siedlungsgebieten regelmäßig anzutreffen sind und eine hohe Bestandsdichte zeigen. Aufgrund der strukturellen Ausstattung und der Größe des Planbereiches wird die tatsächliche Artenvielfalt weitaus geringer ausfallen als in der Potenzialanalyse dargestellt.

Sonstige streng geschützte Arten
Die Ausstattung des Planbereichs mit Lebensräumen lässt ein Vorkommen sonstiger streng geschützter Arten nicht erwarten.

Für den Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) fehlen die notwendigen Raupenfutterpflanzen (Nachtkerze, Weidenröschen, Blutweiderich), sodass Vorkommen auszuschließen sind. Zudem gilt der Norden Schleswig-Holsteins nicht als typisches Verbreitungsgebiet dieser Art (BfN 2019).

Die totholzbewohnenden Käferarten Eremit *(Osmoderma eremita*) und Heldbock (*Cerambyx cerdo*) sind auf abgestorbene Gehölze als Lebensraum angewiesen. Die Gehölze innerhalb des Planbereichs weisen kein geeignetes Totholz (Faul- und Moderstellen) auf und sind für diese Arten ungeeignet. Wird außerdem die aktuell bekannte Verbreitungssituation berücksichtigt (BfN 2019), ist ein Vorkommen im Raum Bredstedt als unwahrscheinlich einzustufen.

Streng geschützte Reptilien (z.B. Zauneidechse) finden im Planbereich keinen charakteristischen Lebensraum. Streng geschützte Amphibien, Libellenarten, Fische, Weichtiere sowie der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer sind aufgrund fehlender geeigneter Gewässer ebenfalls auszuschließen.

Die Vorbelastung für die potenziell vorhandenen Arten besteht in Störungen durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung. Die vorkommenden Tiere sind an die Nähe zum Menschen gewöhnt. Daher ist innerhalb des Planbereichs überwiegend von einer geringen Empfindlichkeit der vorkommenden Tierarten auszugehen.

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 strukturellen Ausstattung und der vorhandenen Störungen ist der Planbereich durchschnittlich als Lebensraum für Tiere geeignet. Es ist mit einer durchschnittlichen biologischen Vielfalt und einer durchschnittlichen Individuenzahl zu rechnen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des B-Planes würde das Plangebiet voraussichtlich weiter landwirtschaftlich genutzt werden. Der Knicks würden der gesetzlich vorgesehenen Pflege unterliegen. Eine Veränderung der Lebensraumeignung des Plangebietes würde somit nicht erfolgen.

Auswirkungen der Planung

Der östliche Knick bleibt als Lebensraum für heimische Brutvogelarten erhalten. Während der Bauphase kann es zu zeitlich begrenzten Störungen und Scheuchwirkungen kommen. Vergleichbare Ausweichlebensräume stehen im Umfeld zur Verfügung. Nach Beendigung der Bautätigkeiten kann der Knick wieder besiedelt werden.

Das Plangebiet hat eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere. Potenzielle Lebensräume bietet im Wesentlichen der östlich gelegene Knick. Unter der Berücksichtigung vergleichbarer Ausweichlebensräume in der Umgebung ist das Vorhaben als unerheblich nachteilig für das Schutzgut Tiere einzustufen.

2.1.3 Schutzgut Fläche

Derzeitiger Zustand

Die Planbereichsfläche ist derzeit als Grünland in landwirtschaftlicher Nutzung. Die landwirtschaftliche Nutzung wird bei Umsetzung der Planinhalte nicht mehr durchgeführt werden können. Stattdessen wird eine bisher unversiegelte Fläche überbaut.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die bisherige landwirtschaftliche Nutzung voraussichtlich fortgeführt. Ein Flächenverlust würde nicht erfolgen.

Auswirkungen der Planung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird im Plangebiet eine gewerbliche Nutzung ermöglicht. Hierfür wird Grünland dauerhaft aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen.

Größe des Geltungsbereiches:	ca. 4.920 m²
Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche:	ca. 3.300 m²
Gewinn von zusätzlichen Gewerbeflächen:	ca. 3.300 m²

Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind durch den Verlust landwirtschaftlich genutzter Fläche gegeben. Der Flächenverbrauch ist im öffentlichen Interesse an neuen, lokalen Gewerbeflächen begründet und im Rahmen der städtischen Entwicklung nicht vermeidbar.

2.1.4 Schutzgut Boden

Die heute anzutreffende Landschaftsform in der Stadt Bredstedt hat ihren Ursprung in den Gletscherablagerungen der vorletzten Eiszeit (Saale-Eiszeit). Der Untergrund besteht vor allem aus eiszeitlichem Geschiebemergel (-lehm). Der Geschiebemergel ist zumeist von Schmelzwasserablagerungen aus Sand überdeckt. Naturräumlich ist das Plangebiet der Geest zugeordnet.

Im Plangebiet sind entsprechend der Bodenkarte (M. 1 : 25.000) im Norden Podsol und im Süden Braunerde als vorherrschende Bodentypen zu erwarten. Als Bodenartenschichtung ist Flugsand bis Geschiebedecksand über tiefem Geschiebesand vorzufinden. Die Bodentypen sind rund um Bredstedt verbreitet und nicht als seltene Böden einzuordnen. Die Wasserdurchlässigkeit der Böden ist mit gering bis hoch und das Bindungsvermögen für Nähr- und Schadstoffe mit gering einzustufen.

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

Das Gelände ist sehr eben mit Höhen um 13 m über NHN.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet fortgeführt. Bodenversiegelungen würden vorerst nicht erfolgen.

Auswirkung der Planung

Durch Versiegelung, Bodenabtrag, -auffüllung und -verdichtung wirkt sich die Bebauung 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.

<u>Versiegelung</u>

Im Zuge der Planung werden Versiegelungen im Bereich bislang unversiegelter landwirtschaftlicher Nutzflächen vorgenommen. Der Bebauungsplan sieht die nachfolgend genannten Flächennutzungen und deren aus dem Plan ermittelten Flächengrößen vor:

Gewerbegebiete:	ca. 3.300 m²
Straßenverkehrsflächen:	ca. 695 m²
Maßnahmenflächen (Knickschutz):	ca. 925 m²

Im Plangebiet ist die Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche vorgesehen. Die GRZ wird mit 0,4 (= 40 %) festgesetzt. Diese überbaubare Grundfläche darf z.B. für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,65 (= 65 %) überschritten werden. Dadurch ergibt sich für diese Flächen eine maximale Versiegelung von 65 % der Fläche.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine ca. 695 m² große Fläche der Drelsdorfer Straße, die bereits asphaltiert ist und dementsprechend nicht weiter berücksichtigt wird.

Insgesamt werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ca. 2.145 m² Versiegelung zulässig. Davon können ca. 1.320 m² vollversiegelt und ca. 825 m² für Nebenanlagen und Zuwegungen teilversiegelt werden.

	Gesamtfläche	Versiegelung
Gewerbegebiet GRZ 0,40 (vollversiegelt)	3.300 m²	1.320 m²
Gewerbegebiet GRZ 0,25 (teilversiegelt)	3.300 m²	825 m²
	Gesamtversiegelung =	**2.145 m²**

Die abschließende Ausgleichsbilanzierung erfolgt in Kapitel 3.2.

Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Seltene Bodenarten liegen nicht vor. Unter Berücksichtigung des Flächenausgleiches sind die Auswirkungen der Planung als kompensierbar und somit als unerheblich nachteilig einzustufen.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Derzeitiger Zustand

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Neubildungs- oder Regenerationsfähigkeit des Grundwassers ist abhängig von der Bodenbedeckung der Flächen, dem Relief und dem mit beiden Faktoren zusammenhängenden Direktabfluss von Oberflächenwasser. Angaben zu Grundwasserständen liegen nicht vor.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Anfallendes Niederschlagswasser würde versickern und die Grundwasserneubildungsrate erhöhen. Voraussichtlich würden Dünge- und Pflanzenschutzmittel im Rahmen der konventionellen landwirtschaftlichen Nutzung verwendet, die die Qualität des Grundwassers beeinflussen. Insgesamt würden sich keine Änderungen des Wasserhaushalts ergeben.

Auswirkung der Planung

Durch die geplante bauliche Nutzung der bisherigen landwirtschaftlich genutzten Fläche kommt es zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, da große Teile der Flächen versiegelt werden. Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein Konzept zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser entsprechend des Erlasses A-RW1 durch das Ingenieurbüro Haase+Reimer aus Busdorf im Juni 2026 ein Regenwasserbeseitigungskonzept erstellt. Gem. dieses Konzeptes ist geplant, dass alle Dachflächen in Rigolen entwässert werden.

Das Oberflächenwasser der Zufahrt wird in ein Mulden-Rigolen-System geleitet und versickert dort. Eine entsprechende Festsetzung wird im Text (Teil B) getroffen. Ein detaillierter Entwässerungsantrag inkl. Bemessungen, Nachweisen und Berechnungen wird im Fortlauf des Verfahrens separat erstellt.

Um den potenziellen naturnahen Wasserhaushalt zu fördern, sind Stellplätze und Zufahrten sind mit wassergebundener Oberfläche herzustellen. Eine entsprechende Festsetzung wird im Text (Teil B) getroffen.

Gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung können sich durch die Planung auch positive Effekte auf die Qualität des Grundwassers ergeben, wenn die flächige Zufuhr von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln eingestellt wird.

Die Auswirkungen auf das Grundwasser können aufgrund der vorgesehenen Versiegelung grundsätzlich als erheblich nachteilig eingestuft werden. Eine Minderung erfolgt durch die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers z.B. in Rigolen oder Mulden.

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.

Die Qualität der Luft gilt als wichtiger Bezug für Veränderungen von Boden, Wasser, Klima und Arten sowie des Erholungswertes einer Landschaft. Die Grundbelastung der Luft durch Schadstoffe wird in Schleswig-Holstein generell als gering eingestuft.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet voraussichtlich weiter landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Veränderung des Kleinklimas und der Luftqualität würde nicht eintreten.

Auswirkungen der Planung
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine Erhöhung der Flächenversiegelung auf einer bisher als Grünland genutzten Fläche. Vegetationsfreie und versiegelte Flächen erwärmen sich schneller als die mit Vegetation bedeckten Flächen. Vor diesem Hintergrund wird der Verlust von Vegetationsflächen und der Erhöhung der baulichen Ausnutzung mit einer lokalen Erwärmung und lokalen Veränderung des nächtlichen Luftaustausches zu rechnen sein. Durch die Festsetzung von maximalen Versiegelungsanteilen in der verbindlichen Bauleitplanung wird diesem Effekt entgegengewirkt.

Im Zusammenhang mit der neu entstehenden Bebauung werden sich bei einer Umsetzung erwartungsgemäß der Ziel- und Quellverkehr im Plangebiet erhöhen. Dadurch können sich lokale Beeinträchtigungen der Luftqualität ergeben. Mit einer Grenzwertüberschreitung der Schadstoffimmissionen ist aufgrund der Größe der Maßnahme jedoch nicht zu rechnen. Eine zeitlich begrenzte Zusatzbelastung besteht durch Emissionen (Staub) von Bau- und Transportfahrzeugen während der Bauphase.

Aufgrund der Größe des Vorhabens und der regelmäßigen Windbewegungen sind die Auswirkungen der Planung weder nachteilig noch vorteilhaft für das Schutzgut Klima/Luft zu bewerten. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.1.7 Schutzgut Landschaft

Derzeitiger Zustand
Das Plangebiet befindet sich im Süd von Bredstedt und grenzt im Nordosten an den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich an. Eine Einsehbarkeit besteht unmittelbar aus östlicher Richtung entlang der Drelsdorfer Straße, da der hier vorhandene Grasknick mit vereinzelten Gehölzen keine strukturelle Abgrenzung bietet. Weitläufig besteht durch vorhandene Bebauungen und die östlich angrenzende Waldfläche keine Einsehbarkeit des Gebietes.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
Ohne die Planung würde das Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Der Knick würde entsprechend den gesetzlichen Vorgaben gepflegt. Das Ortsbild am südlichen Stadtrand von Bredstedt bliebe bis auf den geplanten Ausbau der Bahnstrecke Elmshorn-Westerland und die Errichtung einer Oberleitung im westlichen Nahbereich des Plangebietes unverändert.

Auswirkungen der Planung
Die geplante Baumaßnahme wird eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes am südlichen Stadtrand von Bredstedt verursachen. Zur Einschätzung der Empfindlichkeit des Landschaftsbildes sind neben dem Eigenwert bzw. der Schutzwürdigkeit auch die visuelle Verletzlichkeit und der Eigenartsverlust der Landschaft durch Eingriffe, die mit einer geplanten Bebauung verbunden sein könnten, zu berücksichtigen.

Durch die Festsetzung einer max. Gebäudehöhe von 9,00 m im Gewerbegebiet wird dem städtebaulich notwendigen Schutz des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung getragen. Eine übermäßige Fernwirkung der Gebäude wird somit vermieden.
Aufgeständerte Solar-Module auf den Dächern dürfen die festgesetzte Firsthöhe um nicht mehr als 1,50 m überschreiten. Diese Festsetzung dient ebenfalls dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

Der Knick an der östlichen Grenze des Plangebietes wird erhalten und sorgt weiterhin für eine Abgrenzung und Eingrünung der neuen Gewerbeflächen.

Durch die Planung wird das Ortsbild am östlichen Rand von Bredstedt verändert. Eine Minderung erfolgt durch die getroffenen Höhenfestsetzungen sowie durch den Erhalt der randlichen Knickstrukturen. Insgesamt ist die Planung als unerheblich nachteilig für das Schutzgut zu bewerten.

2.1.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand
Das Plangebiet wird im Archäologie-Atlas SH außerhalb von archäologischen Interessensgebieten dargestellt. Archäologische Denkmäler oder Kulturdenkmäler sind im Planbereich und der näheren Umgebung derzeit nicht bekannt.
Der vorhandene Knick gilt als Bestandteil der historischen Kulturlandschaft.

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an die Bahnstrecke Elmshorn – Westerland (1210).

Sachgüter sonstiger 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
Konkrete Auswirkungen der Planung auf archäologische Kulturdenkmale sind gemäß der Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes vom 26.02.2026 aktuell nicht erkennbar. Bei der Umsetzung der Planinhalte wird der § 15 DSchG (Mitteilungspflicht bei Funden) berücksichtigt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Bahnstrecke Elmshorn – Westerland (1210). Somit sind gemäß der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien vom 18.03.2026 nachfolgende Auflagen / Bedingungen und Hinweise zu beachten und einzuhalten:

- Durch das Verfahren dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.
- Die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

- Eine Bebauung wie z.B. Versiegelung darf zu keiner Verschlechterung der Bahnanlage führen. Die Ableitung von Oberflächen- und Abwässern auf Bahngelände muss ausgeschlossen werden. Der Eintrag von Niederschlagswasser aus versiegelten Flächen in Grenzflächen zur Bahn darf zu keiner Vernässung der Bahnanlagen (Untergrund) führen.
- Durch die Bebauung des Grundstücks mit Garagen dürfen keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen.
- Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.
- Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen verboten. Andernfalls muss eine Kranvereinbarung abgeschlossen werden.
- Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.
- Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Erforderlichenfalls sind von dem Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Durch den Ausbau der Strecke kommt es zu einer Erhöhung der Streckengeschwindigkeit, wodurch sich die Emissionen verstärken können.

Der Knick kann als Bestandteil der Kulturlandschaft vollständig erhalten werden.

Weitere Sachgüter an der Planung Unbeteiligter sind im Planbereich nicht vorhanden.

Von den Planungen sind keine Kulturgüter betroffen. Die Eisenbahninfrastruktur wird durch die Beachtung bzw. Einhaltung der Auflagen, Bedingungen und Hinweise berücksichtigt. Das Vorhaben ist als weder nachteilig noch vorteilhaft für das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter einzustufen.

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 bewer-

ten 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.

	Umweltbelange							Mensch	
A **B**	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

Im Plangebiet ist die Errichtung von gewerblich vermieteten Garagen für PKW und Wohnmobile geplant. Aufgrund dieser Nutzung sind bis auf den Verkehr keine Emissionenquellen vorhanden. Der Fahrzeugverkehr wird von den Nutzern bestimmt und kann nicht vermeiden werden. Aufgrund der geringen Anzahl an Garagen ist nur von geringen lokalen Beeinträchtigungen der Luftqualität auszugehen.

Anfallendes Schmutzwasser wird über das vorhandene Kanalsystem in die Kläranlage des Wasserverbandes Nord abgeleitet. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die zentrale Müllbeseitigung und ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Kreis Nordfriesland geregelt.

2.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Für die neu entstehenden Garagen ist keine Versorgung mit Wärme vorgesehen. Die Versorgung mit Energie erfolgt nach dem aktuellen Stand der Technik.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Anbringung von regenerativen Energiequellen zu (z.B. Solaranlagen). Beeinträchtigungen bezüglich der Umweltbelange sind hier nicht zu erwarten.

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

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen. Hinweise auf Betriebe nach der Störfallverordnung sind im Zuge des Scoping nicht gegeben worden.

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

Durch die Umsetzung der Planung werden weitere Freiflächen in der Stadt Bredstedt versiegelt. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung auf das Plangebiet konzentrieren.

Im Zusammenhang mit dem Klimawandel werden u.a. die Häufigkeit und die Intensität von Starkregenereignissen zunehmen. Das Ministerium für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur hat Hinweiskarten zu Starkregengefahren durch außergewöhnliche Regenereignisse (100-jähriges Ereignis) und extreme Ereignisse (hN = 100 mm/h) veröffentlicht. Die Karten dienen als Hinweise für den Überflutungsschutz und stellen vereinfachte Modellierungen dar. Sie beruhen auf dem Geländemodell von 2006.

Die Starkregengefahrenkarte des Umweltportals Schleswig-Holstein zeigt im Plangebiet keine Gefahrenpotenziale durch Starkregen auf.

2.6 Kumulative Wirkung von Planungen in einem engen räumlichen Zusammenhang

Mögliche kumulative Wirkungen im Zusammenhang mit anderen Planungen der Stadt Bredstedt sind derzeit nicht bekannt oder zu erwarten. In der Stadt Bredstedt befinden sich weitere Bauleitverfahren in der Planung bzw. in der Umsetzung. Aufgrund der bei der Planumsetzung ausgehenden Wirkungen sind keine kumulierenden Wirkungen zu erwarten.

Die Bahnstrecke Elmshorn-Westerland soll ausgebaut werden. Genaue Pläne sind bisher nicht bekannt. Durch die Errichtung einer Oberleitung können sich jedoch die Abstandsverhältnisse verändern. Mit der Lage der Baugrenze mit 3 m Abstand zur Flurstücksgrenze werden die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung eingehalten.

2.7 Beschreibung der eingesetzten Techniken und Stoffe

Für 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 lassen sich aktuell nur die Beibehaltung des Status-quo und somit die Erhaltung des derzeitigen Umweltzustandes prognostizieren. Das Grünland und würde weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Der Knick als geschütztes Biotop gem. § 21 LNatSchG würde entsprechend den gesetzlichen Vorgaben gepflegt werden.

Eine weitere gewerbliche Nutzung und damit Entwicklung der Stadt Bredstedt müsste an anderer Stelle erfolgen und würde dort ebenfalls zu Bodenversiegelungen, Eingriffen in den Wasserhaushalt und zur Veränderung des Landschaftsbildes führen.

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 sowie durch die Veränderung des Landschaftsbildes auslösen. Eingriffe in das Knicknetz sind nicht geplant. Die einzelnen Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen für die Schutzgüter werden im Folgenden

dargestellt. Einige der genannten Maßnahmen sind aufgrund gesetzlicher Bestimmungen ohnehin durchzuführen (z.B. Schallschutz) und 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

Im Gewerbegebiet werden Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen (Wohnungen, Sozialräume, Büros u.ä.), Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Beeinträchtigungen durch Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken und vom Plangebiet ausgehen können, werden auf diese Weise ausgeschlossen. Die konkreten zulässigen Nutzungen werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan detailliert geregelt, sodass zukünftig ausschließlich die im Plangebiet vorgesehenen gewerblich genutzten Garagen sowie zugehörige Nebenanlagen zulässig sind.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Entlang des zu erhaltenden Knicks am Rand des Plangebietes werden mind. 3,0 m breite Maßnahmenflächen als Knickschutzstreifen festgesetzt. Die Baugrenzen werden im Wesentlichen nicht angrenzend an die Maßnahmenflächen festgesetzt. Für die Zufahrt werden vorhandene Knicklücken genutzt.

Im Hinblick auf das Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt und den damit geplanten § 41a BNatSchG sollten im Plangebiet Straßen- und Wegebeleuchtungen sowie Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke installiert werden, 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. Die Beleuchtungsdauer sollte außerdem auf das notwendige Maß begrenzt werden (z.B. durch Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren, Begrenzung der Beleuchtungsintensität über Nacht etc.).

Schutzgut Fläche

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

Schutzgut Boden

Die vorgesehenen Bauflächen werden derzeit intensiv als Grünland genutzt. Zulässige Versiegelungen werden über ein Ökokonto ausgeglichen.

Schutzgut Wasser

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rigolen oder Mulden) direkt zu versickern. Die Stellplätze und Zufahrten sind mit wassergebundener Oberfläche herzustellen.

Schutzgut Klima/Luft

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

Schutzgut Landschaft
Die zulässige Gebäudehöhe wird festgesetzt. Der Erhalt des östlichen Knicks sorgt für eine Eingrünung der Gewerbefläche.

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 das **Schutzgut Boden.**

Der Gemeinsame Runderlass 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 regelt die Vorgaben für die Ermittlung der Ausgleichsflächengröße.
Es wird hierbei unterschieden in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz.

Das Plangebiet ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland als Fläche mit *allgemeiner Bedeutung* für den Naturschutz zu bewerten. Als Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung sieht der Erlass für Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion oder einen Ausgleich mindestens im Verhältnis 1 : 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächen vor. Die Verhältniszahlen erhöhen sich, wenn bereits höherwertige Flächen entwickelt werden oder die Flächen lediglich extensiver genutzt werden.

<u>Versiegelung</u>
Im Zuge der Planung werden Versiegelungen im Bereich bislang unversiegelter landwirtschaftlicher Nutzflächen vorgenommen. Der Bebauungsplan sieht die nachfolgend genannten Flächennutzungen und deren aus dem Plan ermittelten Flächengrößen vor:

Gewerbegebiete:	ca. 3.300 m²
Straßenverkehrsflächen:	ca. 695 m²
Maßnahmenflächen (Knickschutz):	ca. 925 m²

Im Plangebiet ist die Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche vorgesehen. Die GRZ wird für das gesamte Gebiet mit 0,4 (= 40 %) festgesetzt. Diese überbaubare Grundfläche darf z.B. für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,65 (= 65 %). Dadurch ergibt sich für diese Flächen eine maximale Versiegelung von 65 % der Fläche.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine ca. 695 m² große Fläche der Drelsdorfer Straße, die bereits asphaltiert ist und dementsprechend nicht weiter berücksichtigt wird.

Insgesamt werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ca. 2.145 m² Versiegelung zulässig. Davon können ca. 1.320 m² vollversiegelt und ca. 825 m² für Nebenanlagen und Zuwegungen teilversiegelt werden.

	Gesamtfläche	Versiegelung
Gewerbegebiet GRZ 0,40 (vollversiegelt)	3.300 m²	1.320 m²
Gewerbegebiet GRZ 0,25 (teilversiegelt)	3.300 m²	825 m²
	Gesamtversiegelung =	**2.145 m²**

Im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 47 sind 2.145 m² Versiegelung auszugleichen. Entsprechend der Stellungnahme der UNB vom 27.03.2026 sind die mit Bebauungsplan verbundenen Bodenversiegelungen und Zerstörungen der vorhandenen Grünlandvegetation für Vollversiegelungen im Verhältnis 1 : 0,8 und für Teilversiegelungen im Verhältnis 1 : 0,6 zu kompensieren. Da Stellplätze und Zufahrten mit wassergebundener Oberfläche herzustellen sind, wird für Nebenanlagen und Zuwegungen ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 0,6 angesetzt. Dies führt zu einem **Ausgleichserfordernis von** (1.320 m² x 0,8) + (825 m² x 0,6) = **1.551 m².**

Der Ausgleich von **1.551 m²** wird über ein Ökokonto erbracht, welches im nachfolgenden Kapitel des Umweltberichtes beschrieben ist.

3.3 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme

Der Ausgleich erfolgt über ein Ökokonto.
Weitere Angaben hierzu, sowie die kartografische Darstellung der Ausgleichsfläche im Ökokonto werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen, Text (Teil B)

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

5.1 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot versehenen Knicks sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

5.2 Auf den Grundstücken ist entlang der zu erhaltenden Knicks ein Streifen von mind. 3,00 m zum Knickfuß von baulichen Anlagen, Stellplätzen, Garagen und Zufahrten nach § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO freizuhalten.

5.3 Stellplätze und Zufahrten sind mit wassergebundener Oberfläche herzustellen.

5.4 Oberflächenwasser (Regenwasser) der Dachflächen und Zuwegungen ist auf den Grundstücken zu sammeln und über eine Versickerung (z.B. Rigolen oder Mulden) dem Grundwasser wieder zuzuführen.

5.5 Zur Kompensation werden dem B-Planes Nr. 47 folgende Flächen zugeordnet:

- xx m² ≙ 1.551 Ökopunkte im Ökokonto AZ: xxx (Kreis xxx) [wird im weiteren Verfahren ergänzt]

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

- Darstellung vorhandener zu erhaltender Knicks
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: Knickschutzstreifen

4 Planungsalternativen

4.1 Standortalternativen

Um das Vorhaben umsetzen zu können, wurden zunächst Gewerbeflächen im Stadtgebiet gesucht. Die bestehenden Gewerbegebiete sind aktuell jedoch weitestgehend bebaut oder sollen größeren Gewerbebetrieben, die aufgrund des Immissionsschutzes nicht an anderer Stelle im Stadtgebiet untergebracht werden können, zur Verfügung gestellt werden.

Um die Nutzung einer für andere Zwecke ungeeigneten Fläche durch einen nicht störenden Gewerbebetrieb ohne Aufenthaltsräume, Büros oder Wohnungen zu ermöglichen, hat sich die Stadt Bredstedt entschieden, das Vorhaben an dieser Stelle zu unterstützen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 aufzustellen.

4.2 Planungsalternativen

Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Strukturen. Der im Osten verlaufende Knick bleibt vollständig erhalten. Es werden vorhandene Koppelzufahrten genutzt.

Weitere Planungsalternativen ergeben sich aufgrund der Strukturarmut im Plangebiet nicht.

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 der Ortsbegehung mit Biotoptypenkartierung. Darüber hinaus wurde eine Bewertung nach A-RW-1 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 Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote und der zulässigen Bodenversiegelungen).
- 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

Im Plangebiet ist die Schaffung einer gewerblich genutzten Garagen-Anlage vorgesehen. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 47 der Stadt Bredstedt sind durch Versiegelungen und die damit zusammenhängende Erhöhung des Oberflächenabflusses sowie durch die Veränderung des Ortsbildes zu erwarten. Die Eingriffe werden im Umweltbericht ermittelt und durch Maßnahmen des Naturschutzes gemindert bzw. ausgeglichen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,4, wobei eine Überschreitung bis 0,65 für Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten zulässig ist, und die Firsthöhe mit 9,0 m festgesetzt. Neben den gewerblichen Bauflächen werden im B-Plan Verkehrsflächen und Maßnahmenflächen ausgewiesen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Drelsdorfer Straße.

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

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit: Im Plangebiet ist die Ausweisung von Gewerbegrundstücken vorgesehen. Immissionen durch den angrenzenden Schienenverkehr und den benachbarten Discounter sind für die Garagennutzung nicht von Belang. Emissionen aus dem Gebiet heraus sind durch die Nutzung nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Der Knick entlang der Drelsdorfer Straße wird entsprechend seines Status als geschütztes Biotop erhalten mit der Planung berücksichtigt.

Schutzgut Fläche: Der Planbereich ist bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzt und wird durch die geplante Bebauung dauerhaft der Nutzung entzogen. Dieser Flächenverbrauch ist im öffentlichen Interesse an lokalen Gewerbeflächen begründet und an dieser Stelle nicht zu vermeiden.

Schutzgut Boden: Im Plangebiet wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt, wobei eine Überschreitung bis 0,65 für Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten zulässig ist. Entsprechend der Bilanzierung sind Ausgleichsflächen von insgesamt 1.551 m² Größe zur Verfügung zu stellen. Der Ausgleich erfolgt über ein Ökokonto.

Schutzgut Wasser: Es ist geplant, dass alle Dachflächen in Rigolen entwässert werden. Das Oberflächenwasser der Zufahrt wird in ein Mulden-Rigolen-System geleitet und versickert dort. Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser sind dadurch nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft: Durch die Ausweisung weiterer Bauflächen am südlichen Rand der Stadt Bredstedt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des (Klein-)Klimas und der Luft zu erwarten.

Schutzgut Landschaft: Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch die ortstypische Höhenfestsetzung gemindert. Eine zusätzliche Minderung erfolgt durch den Knick im Osten, die umliegende Bebauung und den Wald.

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter: Kulturdenkmale sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt. Der § 15 DSchG wird bei Umsetzung der Planung berücksichtigt. Auswirkungen auf Sachgüter an der Planung Unbeteiligter erfolgen nicht.

Auswirkungen auf FFH-Gebiete oder Schutzgebiete nach der EU-Vogelschutzrichtlinie sind aufgrund der Entfernung und der durch die Planung zu erwartenden Wirkfaktoren auszuschließen.

Gesamtbeurteilung:
Mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 47 der Stadt Bredstedt sind Beeinträchtigungen der beschriebenen Umweltbelange verbunden. Diese Beeinträchtigungen sind aufgrund der Lage der Eingriffsfläche und der bisherigen Nutzung ausgleichbar und damit nicht als erheblich zu bezeichnen. Geschützte Biotope werden berücksichtigt. Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sind vorgesehen.

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.

6 Literatur- und Quellenangaben

BERNDT, R.K., B. KOOP und B. STRUWE-JUHL (2002): Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Band 5 Brutvogelatlas. 2. Auflage. Neumünster.

BIOTOPKARTIERUNG (o.J.), URL: http://zebis.landsh.de/webauswertung/index.xhtml [aufgerufen am 23.04.2026].

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 [aufgerufen am 23.04.2026].

DEUTSCHER WETTERDIENST (o.J.): Jahresmittelniederschlag und Jahresdurchschnittstemperatur.

GEODATENINFRASTRUKTUR SCHLESWIG-HOLSTEIN (o.J.): Digitaler Atlas Nord. URL: https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/Anonym/index.html?lang=de#/ [aufgerufen am 23.04.2026].

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.

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.

LANDESBETRIEB FÜR STRASSENBAU UND VERKEHR SCHLESWIG-HOLSTEIN [Hrsg.] (2020): Fledermäuse und Straßenbau. Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben in Schleswig-Holstein. 2. überarbeitete Fassung. Kiel.

LANDESBETRIEB FÜR STRASSENBAU UND VERKEHR SCHLESWIG-HOLSTEIN (LBV-SH) (2016): Beachtung des Artenschutzrechtes in der Planfeststellung. Aktualisierung mit Erläuterungen und Beispielen. Stand: 2016.

LFU (2026): Auszug aus dem Artkataster des LfU, [aufgerufen im Januar.2026].

LFU (2024): Kartieranleitung und erläuterte Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holstein, 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.

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, KLIMASCHUTZ, UMWELT UND NATUR (2024): Leitfaden Starkregenrisikomanagement. Hinweise für Kommunen in Schleswig-Holstein. Kiel. September 2024.

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, KLIMASCHUTZ, UMWELT UND NATUR (o.J.): Umweltportal Schleswig-Holstein. URL: https://umweltportal.schleswig-holstein.de/portal/ [aufgerufen am 23.04.2026].

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG (2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I. Neuaufstellung 2020.

MINISTERIUM FÜR INNERES, KOMMUNALES, WOHNEN UND SPORT (2024): Teilfortschreibung zum Thema „Windenergie an Land“ des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021. Zweiter Entwurf 2025.

MINISTERIUM FÜR INNERES, KOMMUNALES, WOHNEN UND SPORT (2026): Regionalplan für den Planungsraum I. Neuaufstellung – 3. Entwurf 2026.

MINISTERIUM FÜR INNERES, LÄNDLICHE RÄUME, INTEGRATION UND GLEICHSTELLUNG (2021): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein. Fortschreibung 2021.

MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE RÄUME, LANDESPLANUNG, LANDWIRTSCHAFT UND TOURISMUS (2002): Regionalplan für den Planungsraum V. Neufassung 2002.

NATIONALES GREMIUM ROTE LISTE VÖGEL (2016): 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.

STADT BREDSTEDT (1968): Flächennutzungsplan.

STADT BREDSTEDT (1998): Landschaftsplan.

RECHTS- UND VERWALTUNGSVORSCHRIFTEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

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 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84).

Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG) vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 393)

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 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84).

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 20/7).

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).

Kampfmittelverordnung SH (KmVO): Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel in der Fassung vom 29.04.2025 (GVOBl. 2012 S. 539

Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchG): Gesetz zur Ausführung und Ergänzung des Bundes-Bodenschutzgesetzes, in der Fassung vom 14.03.2002 (GVOBl. 2025, Nr. 58).

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 27.10.2023 (GVOBl. 2023 S. 514).

Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 13.11.2019 (GVOBl. 2019 S. 425), zuletzt geändert am 13.12.2024 (GVOBl. 2024 S. 875).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts, in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84).

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 durch Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Bredstedt am …… gebilligt.

Bredstedt, den .....

……

- Der Bürgermeister -