

Begründung

Bebauungsplan

„Sünderup-Pflegezentrum“ (VB Nr. 54)



Stadt Flensburg

Die Oberbürgermeisterin

Fachbereich Stadtentwicklung und Klimaschutz

Stadt- und Landschaftsplanung

Planverfasser im Auftrag der Stadt Flensburg:

Flensburg, 02.07.2024

Martin Löwe / Anne Langen

☎ 85 4183 / -4279

Inhalt

1.	Plangebiet.....	6
2.	Rechtliche Vorschriften	6
2.1	Rechtsgrundlagen.....	6
2.2	Flächennutzungsplan.....	6
2.3	Landschaftsplan.....	7
2.4	Weitere Vorschriften.....	7
2.5	Aufzuhebende Satzungen	7
3.	Beschreibung des Gebietes	7
4.	Gründe für die Planaufstellung	8
5.	Planungsziele und städtebauliches Konzept	9
6.	Planinhalt und Festsetzungen	12
6.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	12
6.1.1	Sonstiges Sondergebiet	12
6.1.2	Grundflächenzahl (GRZ)	12
6.1.3	Firsthöhe.....	12
6.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
6.3	Erschließung, Infrastruktur.....	13
6.3.1	Verkehrerschließung.....	13
6.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr.....	13
6.3.3	Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge.....	13
6.3.4	Technische Infrastruktur, Regenwasserentwässerung	14
6.4	Nebenanlagen	15
6.5	Örtliche Bauvorschriften	15
6.6	Grünordnerische Festsetzungen	15
6.6.1	Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	15
6.6.2	Erhalt von Knicks (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	16
6.6.3	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	16
6.6.4	Artenschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	16
7.	Umweltbericht gem. § 2a BauGB	17
7.1.	Einleitung.....	17
7.1.1	Ziele und Darstellung des Bebauungsplans.....	17

7.1.2	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung	18
7.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	21
7.2.1	Schutzgut Fläche	21
7.2.1.1	Bestand und Bewertung	21
7.2.1.2	Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens	21
7.2.1.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	22
7.2.2	Schutzgut Boden	22
7.2.2.1	Bestand und Bewertung	22
7.2.2.2	Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens	23
7.2.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	23
7.2.3	Schutzgut Wasser	23
7.2.3.1.	Bestand und Bewertung	23
7.2.3.2.	Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens	23
7.2.3.3.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	24
7.2.4	Schutzgut Klima/Luft	24
7.2.4.1	Bestand und Bewertung	24
7.2.4.2	Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens	25
7.2.4.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	25
7.2.5	Schutzgut Pflanzen	25
7.2.5.1	Bestand und Bewertung	25
7.2.5.2	Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens	26
7.2.5.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	27
7.2.6	Schutzgut Tiere	27
7.2.6.1.	Bestand und Bewertung	27
7.2.6.2.	Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens	28
7.2.6.3.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	29
7.2.7	Schutzgut Biologische Vielfalt	29
7.2.7.1.	Bestand und Bewertung	29
7.2.7.2.	Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens	29
7.2.7.3.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	29
7.2.8	Schutzgut Landschaftsbild	30
7.2.8.1.	Bestand und Bewertung	30
7.2.8.2.	Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens	30

7.2.8.3.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	30
7.2.9	Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit.....	31
7.2.9.1.	Bestand und Bewertung	31
7.2.9.2.	Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens.....	31
7.2.9.3.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	32
7.2.10	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	32
7.2.10.1	Bestand und Bewertung	32
7.2.10.2	Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens.....	32
7.2.10.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	33
7.2.11	Wechselwirkungen zwischen Nr. 7.2.2.1 bis 7.2.2.10.....	33
7.2.12	Technischer Umweltschutz	34
7.2.12.1	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	34
7.2.12.2	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	34
7.2.12.3	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten nach europarechtlichen Vorgaben	34
7.2.12.4	Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen oder Katastrophen	34
7.2.13	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen bei Realisierung der Planung (Eingriffsregelung)	35
7.2.13.1	Eingriffe.....	35
7.2.13.2	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	35
7.2.13.3	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	36
7.2.13.4	Kumulierung mit Auswirkungen von benachbarten Vorhaben	38
7.2.13.5	Planungsalternativen und Nullvariante	39
7.2.13.6	Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j) BauGB	39
	Zusätzliche Angaben.....	40
7.3.1	Methodik der Umweltprüfung.....	40
7.3.2	Kenntnis- und Prognoselücken.....	40
7.3.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt.....	40
7.3.4	Zusammenfassung des Umweltberichtes	41
7.3.5	Referenzliste der Quellen.....	43
8.	Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen	45

8.1	Gender-Aspekte	45
8.2	Familien / Kinder und Jugendliche	45
8.3	Senioren und Menschen mit Behinderungen	46
9.	Durchführungsvertrag	46
10.	Gebietsgliederung	47
11.	Pläne und Anlagen.....	47

1. Plangebiet

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 54 wurde aufgestellt für das Gebiet zwischen:

im Nordosten: dem Sünderuper Weg

im Süden: der Straße Sünderuphof

im Westen: dem Knick gegenüber der Einmündung Johann-Holste-Weg in Richtung Norden und dem Grundstück Sünderuper Weg 60 a-h

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,6 ha.

2. Rechtliche Vorschriften

2.1 Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die auf dem BauGB beruhenden Rechtsverordnungen, wie z. B. die Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990), die Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) und die Landesbauordnung (LBO 2021). Außerdem das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG).

2.2 Flächennutzungsplan

Die wirksame Flächennutzungsplan-Fortschreibung aus dem Jahr 2021 stellt den Planbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Somit entwickelt sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 54 nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan. Es wird parallel die 101. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt. Planungsziel ist die Darstellung einer Sonderbaufläche für die Errichtung einer zusätzlichen Pflegeeinrichtung als Nutzungserweiterung des benachbarten Seniorenzentrums.



Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Flensburg (1998 mit Fortschreibung von 2016).

2.3 Landschaftsplan

Der **Landschaftsplan** aus dem Jahr 2023 stellt als Bestand Grünland sowie den vorhandenen Knick an der westlichen Grenze dar. Im Entwicklungsplan wird die Grünlandfläche als Prüffläche für die Entwicklung von Wohnbauflächen/Gemischten Bauflächen dargestellt.

Die Planung entspricht damit den Zielen des Landschaftsplans.

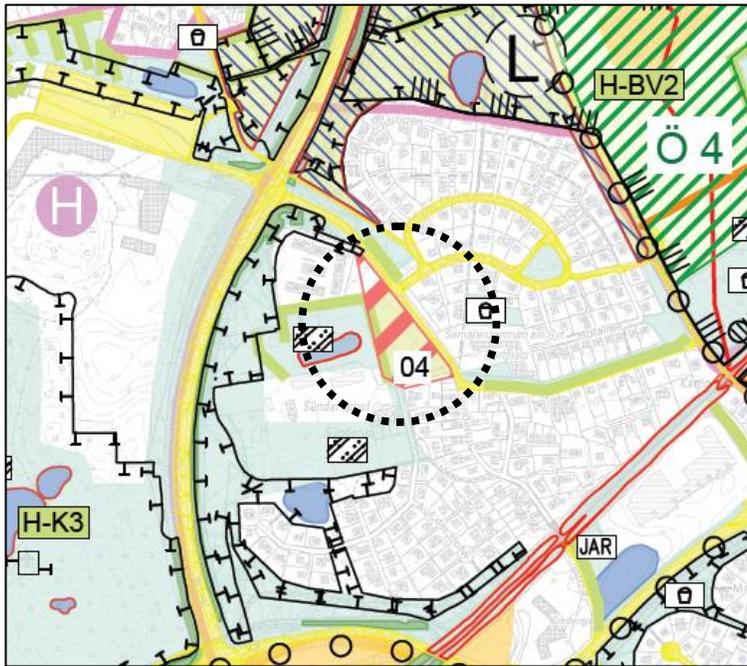


Abb.: Ausschnitt Landschaftsplan (2023)

2.4 Weitere Vorschriften

Es gelten die Abwassersatzung, die Baumschutzsatzung, die Stellplatzsatzung und die Erschließungsbeitragssatzung für die Stadt Flensburg in der jeweils aktuellen Fassung.

2.5 Aufzuhebende Satzungen

Der Bebauungsplan „Holste-Hof“ Nr. 233 liegt zum Teil im Plangeltungsbereich des neu aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 54 und ist mit Abschluss der Satzung für den betreffenden Bereich aufzuheben.

3. Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt nordöstlich der denkmalgeschützten Hofanlage Sünderup-Hof. Bis auf die Hofanlage ist der Geltungsbereich in alle Richtungen von vorhandener Wohnbebauung umgeben. Östlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Straße Sünderuphof befindet sich das Seniorenzentrum Am Gut.

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Stadtteils Sünderup und wird im Süden, Norden und Osten von einer bestehenden Einfamilienhaussiedlung begrenzt, in der ein- und

zweigeschossige Gebäude dominieren. Am südöstlichen Ende befindet sich ein Seniorenzentrum. In unmittelbarer Nähe, an der westlichen Grenze des Planungsgebietes, befindet sich die Sünderup-Siedlung mit ihren historischen Gebäuden. Ein öffentlicher Fußweg verbindet die verschiedenen Wohngebiete von Sünderup entlang der Sünderuper Weg und der Sünderup-Hofes Straße.

Der Geltungsbereich umfasst eine größere Brachfläche, die ehemals vermutlich als Grünland genutzt wurde. Aktuell sind großflächig artenarme Nitrophytenfluren mit Dominanz der Großen Brennnessel ausgebildet.

Auf der Fläche wachsen, vor allem im Norden, einzelne überwiegend junge Gehölze. Im Osten und Süden entlang der beiden Straßen sind im Randbereich niedrige, flächige und bis zu 10 m breite Gebüsch aus Spiersträuchern ausgebildet.

Entlang des Sünderuper Weges wachsen zwei etwas ältere Einzelbäume, entlang der Straße Sünderup-Hof verläuft eine Baumreihe aus neun Linden, die Teil einer neu angepflanzten Allee sind. Die westliche Grenze des Plangebietes wird durch eine Böschung markiert, oberhalb derer ein Knick mit einem alten Buchenbestand verläuft.



Abb.: Sicht auf das Planungsgebiet von der Kreuzung der Sünderup-Hof und Sünderup-Weg

4. Gründe für die Planaufstellung

Bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes "Holste-Hof" (Nr. 233) in den Jahren 2003 / 2004 wurde der Bereich entlang des Sünderuper Wegs als Grünfläche / Parkanlage festgesetzt, die im Zusammenhang mit dem Hofensemble Sünderuphof gesehen wurde. Der nördliche Bereich wurde zudem ursprünglich als Entwicklungsfläche für einen Jugendaktivitätsraum vorgesehen, aber nicht genutzt und mit einer Reihe von Bäumen / Büschen bewachsen. Die damals gesetzte Option einer Aktivitätsfläche ist nicht realisiert worden und ein entsprechender Bedarf nicht mehr zu erkennen. Das Plangebiet liegt zwar im Anschluss an die privaten und parkähnlich gestalteten Grünflächen des Hofes, aber in keinem weiteren Zusammenhang. Es gibt

keine übergreifende Bewirtschaftung und Gestaltung. Die Fläche steht im Eigentum der Stadt Flensburg. Durch den – auch im Bebauungsplan festgesetzten Knick – besteht eine optische Abschirmung, die die Wahrnehmbarkeit der Hofanlage von der Haupterschließungsstraße aus nahezu ausschließt.

Es ist vorgesehen, einen neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Plangebiet aufzustellen, um detailliert ein zum Ort passendes Konzept festsetzen zu können.

5. Planungsziele und städtebauliches Konzept

Ausgangssituation:

Die Stadt Flensburg strebt die Anzahl an Kurzzeitpflegeplätzen aufgrund der sehr hohen Nachfrage zu erhöhen. Der Fachbereich Soziales und Gesundheit (Fachstelle für Pflege und Kultur 50+) führt hierzu aus:

*„Die Angebote zur Kurzzeitpflege haben einen hohen Stellenwert für eine lückenlose und ausreichende pflegerische Versorgung. Dies ist bspw. kurzfristig nach einem Krankenhausaufenthalt oder planbar für bspw. den Familienurlaub der pflegenden Angehörigen als Entlastungsangebot dringend erforderlich. In Flensburg sind aktuell 17 Pflegeeinrichtungen ansässig. Keine der Einrichtungen verfügt über ein solitäres Angebot an Kurzzeitpflegeplätzen. Den Pflegeeinrichtungen steht frei, ob sie ihre Plätze mit Bewohner*innen zur Kurzzeitpflege oder Langzeitpflege belegen. Die eingestreuerten Kurzzeitpflegeplätze in den Pflegeeinrichtungen erweisen sich bereits seit vielen Jahren als nicht mehr ausreichend. Auch im Umkreis von Flensburg gibt es keine solitären Kurzzeitpflegeplätze.*

Der insgesamt in Schleswig-Holstein bestehende Mangel an Kurzzeitpflegeplätzen führt dazu, dass auch auf Landesebene mit unterschiedlichen Maßnahmen (verbesserte Vergütung, Förderung des Umbaus/ bzw. des Neubaus von solitären Einrichtungen) versucht wird, weitere Plätze zu schaffen und die Rahmenbedingungen zu verbessern.

Die Sozialplanung sowie die Fachstelle für Pflege und Kultur 50+ der Stadt Flensburg suchen daher bereits seit mehr als drei Jahren einen Träger, der ein besonderes Versorgungskonzept der Kurzzeitpflege umsetzt. Der Träger der Einrichtung „Seniorenzentrums am Gut“ hat sich im Rahmen von Gesprächen bereit erklärt, als erster Träger eine derartige Einrichtung als Pilotprojekt zu errichten. Um Synergieeffekte zu nutzen wurde ein Standort gesucht, der in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Einrichtungen liegt. Somit ist es möglich, z. B. Wäscherei und Küche gemeinsam zu nutzen. Zudem ist es dem Träger auf diese Weise möglich, eigene Therapeuten für die drei Einrichtungen einzustellen, die dann ohne große Zeitverluste in den drei Einrichtungen tätig sind. So soll die ohnehin schon schwierige Akquise von Therapeuten, die noch Hausbesuche anbieten, überwunden werden.

Neben der Kurzzeitpflegeeinrichtung soll zudem ein Wohnheim für Auszubildende entstehen. Der Träger versucht eigeninitiativ Menschen (auch aus dem Ausland) zu gewinnen, die eine Ausbildung in der Pflege absolvieren wollen und damit die Attraktivität

tät der eigenen Einrichtung aber auch weiterer Pflegeeinrichtungen bzw. der Krankenhäuser in Flensburg zu steigern. Dem aktuellen Mangel an Pflegekräften soll damit entgegengewirkt werden.

Planungsziel:

Die Stadt Flensburg sieht aufgrund der bereits bestehenden, städtebaulich integrierten Senioreneinrichtung in Sünderup ein prioritäres Handlungserfordernis nach Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine Nutzungserweiterung am bestehenden Standort gegenüber einer Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Der Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen, der Sicherung der Seniorenpflege sowie dem Ausbau der Kurzzeitpflege wird eine besondere Bedeutung zuerkannt.

Die bestehende Pflegeeinrichtung "Seniorenzentrum am Gut" strebt an, eine dringende Erweiterung vorzunehmen. Hierzu gehört zum einen ein Wohnheim für die Auszubildenden (ca. 38 Wohneinheiten mit je ca. 25qm Wohnfläche; Kriterien der Sozialenwohnraumförderung der Investitionsbank Schleswig-Holstein für ein Studenten-/Auszubildenden Wohnheim), zum anderen auch eine von der Stadt Flensburg und der Pflegeeinrichtung angestrebte Errichtung einer solitären Kurzzeitpflegeeinrichtung (30 Einrichtungsplätze angestrebt; Pflegegrad 4), die so in Schleswig-Holstein einmalig wäre. Das Wohnheim soll dem Bedarf nach Ausbildung von Pflegekräften für Pflegeheime und Krankenhäuser, Rechnung tragen. Durch die unmittelbare Nähe der Fläche zum bestehenden Pflegeheim „Seniorenzentrum am Gut“ können Synergieeffekte erzielt werden (Nutzung des bestehenden Essensraumes, Wäscherei, ...). Durch den Fachbereich Soziales und Gesundheit wird das Vorhaben unterstützt. Die Fläche soll an den Betreiber des Seniorenzentrums im Rahmen eines Erbpachtvertrages überlassen werden.

Die erforderlichen Planungen machen die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes, die hier derzeit noch eine Grünfläche (im Bebauungsplan 223 als Parkanlage ausgewiesen) darstellt, notwendig. Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, womit besser auf die spezifischen Erfordernisse der zukünftigen Nutzungsbausteine und auf die gestalterischen Belange im sensiblen Umfeld reagiert werden kann.

Städtebauliches Konzept:

Das Städtebauliche Konzept kann dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) entnommen werden, der formal Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. §12 BauGB ist. Es handelt sich hierbei um ein Baukonzept, welches zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Flensburg zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen abgestimmt wurde. Weitergehende Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag gem. §11 BauGB festgeschrieben.

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtgröße von rd. 6.044 qm.

Die Planungen sehen hierbei eine dreiteilige, zweigeschossige Bebauung (+Dachgeschoss) vor. Die Gebäude werden als eine reine solitäre Kurzzeitpflegeeinrichtung mit 46 Kurzzeitpflegeplätzen geplant. Die Zufahrt soll für beide Nutzungen über den Sünderuper Weg erfolgen. Der geschützte Baumbestand soll möglichst vollumfänglich erhalten bleiben. Die zukünftigen Außenflächen sollen ansonsten eine hohe Qualität mit zahlreichen Plätzen, Begegnungspunkten, Grünflächen und der Begrenzung des Verkehrs auf ein Minimum erhalten.



Abb.: Lageplan (Architekt Stephan Schmid, 25.05.2024)

Verkehrsaufkommen

Das Verkehrsaufkommen definiert sich bei diesem Vorhaben im Wesentlichen durch den geschaffenen Wohnraum und die daraus resultierende Anzahl der Menschen, die sich hier neu niederlassen. Hinzu kommen Mitarbeiter, Kunden und Lieferanten, die die Sozial- und Pflegeeinrichtungen besuchen. Aufgrund der insgesamt eher gehaltenen Wohneinheiten und der Ausrichtung auf Senioren und Hilfebedürftige sind hier deutlich unterdurchschnittliche Effekte auf Einwohnerzuwachs und Verkehrsaufkommen zu erwarten (siehe tabellarische Auflistung). Der Bedarf an Parkplätzen wird auch durch die vorhandenen Parkplätze des „Seniorenzentrums am Gut“ gedeckt. Die nordöstliche Zufahrt über den Sünderuper Weg ist die (PKW-) Zuwegung für die Gebäude.

Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der Bebauung orientiert sich an der Höhe der gegenüberliegenden Bestandsgebäude. Für die beiden Hauptgebäude sind zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss vorgesehen, für das mittlere Gebäude zwei Vollgeschosse.

Durch den prägenden Baumbestand fügen sich die Gebäudekörper in die Baumkulisse ein.

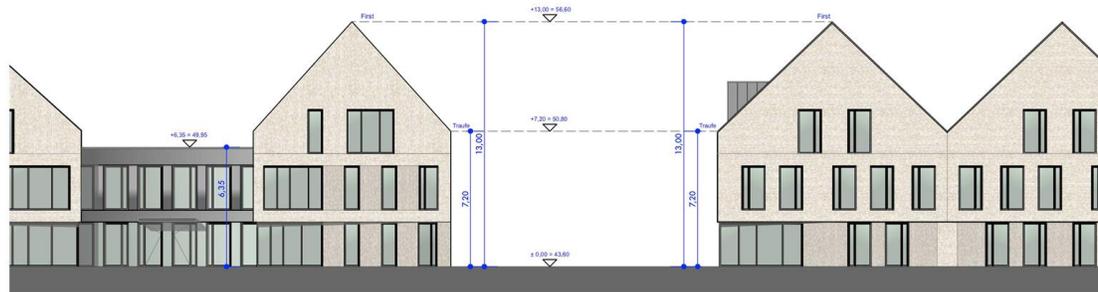


Abb.: Höhenabwicklung

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1.1 Sonstiges Sondergebiet

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Ansiedlung einer dringend benötigten Kurzzeitpflegeeinrichtung erfolgt die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Kurzzeitpflege“. Zulässig sind ausschließlich eine Pflegeeinrichtung und ein Wohnheim für Auszubildende bzw. studentisches Wohnen sowie zwei Betriebsleiterwohnungen. In Zusammenhang mit der bereits bestehenden Pflegeeinrichtung und den daraus resultierenden Synergieeffekten entsteht ein für die Stadt Flensburg bedeutendes Pflegezentrum.

6.1.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der GRZ orientiert an üblichen Dichten von Mischgebieten GRZ 0,6. Durch den Vorhabenbezug des Bebauungsplans und die damit verbundene weitgehende Durcharbeitung der hochbaulichen Planung konnte die städtebauliche Verträglichkeit und Einfügung in das Quartier frühzeitig nachgewiesen werden.

6.1.3 Firsthöhe

Um das planerische Ziel einer Einfügung der baulichen Anlagen in die bestehende topografische und bauliche Situation zu gewährleisten erfolgt die Festsetzung einer ma-

ximalen Firsthöhe. Zur eindeutigen Bestimmung der Bezugshöhe erfolgt die Festsetzung in Form von absoluter NHN-Höhen. Für erfolgte Festsetzung von 58,0 m NHN entspricht einer maximalen Höhe des Gebäudes von 14 m über dem Geländeniveau.

6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Gebiet für Kurzzeitpflege wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Darstellung von Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubaren Flächen orientieren sich am städtebaulichen Konzept (mit geringen Spielräumen), den notwendigen Grundstücksabständen und insbesondere an den großzügig bemessenen Abständen zum bestehenden und unbedingt zu sichernden Knick.

6.3 Erschließung, Infrastruktur

6.3.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Geltungsbereichs wird von der B 199 über den Sünderuper-Weg gesichert. Das Plangebiet wird über den östlichen Sünderuper Weg und den südlichen Sünderuper Hof erschlossen. Die östliche Erschließung des Plangebietes über den Sünderuper Weg ist für die geplante Erschließung und den Zugang zur Hofanlage erforderlich. Darüber hinaus können das Seniorenzentrum und die Stellplätze über den Sünderuper Weg erschlossen werden.

Der derzeit hier verlaufende Fußweg wird auf der gegenüberliegenden Seite des Plangebietes entlang des Sünderuper Weges und des Sünderuper Hofes fortgeführt und ist Teil eines Fußwegenetzes, das das gesamte Quartier durchzieht.

6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr über die Bushaltestelle Sünderuphof - Flensburg in ca. 100 m östlicher Entfernung. An der Haltestelle Sünderuphof - Flensburg fährt die Linie 5A und 5B zur Tageszeit in einem 20-Minuten-Takt in Richtung Flensburg ZOB (durch Flensburg Bahnhof).

6.3.3 Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge

Aufgrund der zukünftigen Bewohnerstruktur und der unmittelbaren Nähe zur Stellplatzanlage der bestehenden Pflegeeinrichtung (die mitgenutzt werden kann) kann auf die Neuanlage von Stellplätzen weitgehend verzichtet werden. Daher werden lediglich 3 Stellplätze für Mitarbeiter:innen und 3 Behindertenstellplätze vorgesehen.

Für die übrigen Mitarbeiter:innen, die Bewohner:innen der Wohneinrichtung und Besucher steht die bestehende Stellplatzanlage der Pflegeeinrichtung zur Verfügung. Die Zugänglichkeit der Hauseingänge erfolgt barrierefrei über den Erschließungshof.

6.3.4 Technische Infrastruktur, Regenwasserentwässerung

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Fernwärme erfolgt durch die vor Ort ansässigen Versorgungsträger. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

Regenwasserentwässerung

Auszug: Haase+Reimer Ing. 05.02.2024 (siehe beiliegendes Entwässerungsgutachten)

Für den versickerungs- und abflusswirksamen Flächenanteil ergibt sich eine deutliche Abweichung (> 5% bis = 15%) zum Referenzzustand. Es ist folglich eine lokale Überprüfung (Fall 2) erforderlich.

Für den verdunstungswirksamen Flächenanteil ergibt sich eine extreme Abweichung (> 15%) zum Referenzzustand. Diese Abweichung ist zu vermeiden, andernfalls ist eine regionale Überprüfung (Fall 3) erforderlich.

Der Wasserhaushalt wird extrem geschädigt. Dennoch beinhaltet das RW Entwässerungskonzept eine Minimierung des Niederschlagabflusses für die öffentlichen Vorfluter.

Ist eine deutliche oder extreme Schädigung des Wasserhaushaltes auf eine zu geringe Verdunstung zurückzuführen, sollten Maßnahmen zur Erhöhung der Verdunstung geprüft werden. Die Verdunstung kann z.B. durch Erhöhung des Grünflächenanteils, durch Pflanzungen von Büschen und Bäumen, Straßenbäume, Baumrigolen, Tiefbeete, Mulden und bepflanzte Mulden, Gründächer und Fassadenbegrünung erhöht werden. Eine hohe Verdunstung führt zu einem besseren urbanen Klima (weniger Überhitzung und Trockenheit im Sommer) und besserer Lufthygiene.

Es ist zu prüfen, ob durch gezielte Bepflanzung und z.B. eine Profilierung der Grünflächen eine Erhöhung des verdunstungswirksamen Flächenanteils erzielt werden kann. Weitergehende Maßnahmen, soweit diese erforderlich werden, sind im weiteren Genehmigungserfahren zu berücksichtigen.

Durch Nutzung des Regenspeichers z. B zur Gartenbewässerung kann zusätzlich zur Verdunstung und zur Versickerung beigetragen werden.

Zur Sicherstellung der Erschließung des Neubaus des Seniorenzentrums Am Gut sind aufgrund der gemäß A-RW 1 festgestellten "extremen Schädigung" des natürlichen Wasserhaushaltes folgende Nachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu erbringen:

Lokale Überprüfung zum Nachweis des Vorflutgewässers Regionale Überprüfung zur Einhaltung der Vorgaben der UWB aus dem hydrologischen Nachweis Schleswig-Holstein Nach Prüfung des RW-Konzeptes durch die Untere Wasserbehörde erfolgt die Aufstellung eines entsprechenden detaillierten Bauentwurfs.

Die vorgenannten Nachweise und Prüfungen sind nicht Bestandteil dieser Unterlage oder des Entwässerungskonzeptes.

Ergänzender Hinweis:

Durch das beabsichtigte Bauvorhaben kommt es zu keiner Erhöhung des Spitzenabflusses im Gewässer, da die zusätzlich anfallenden Wassermengen innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und entsprechend dem natürlichen Abfluss dosiert der Vorflut zugeleitet werden. In den Fällen, in denen es trotz Schädigung des potentiell naturnahen Wasserhaushalts nicht zu einem erhöhten Oberflächenabfluss (Spitzenabfluss) kommt, sind die Nachweise bezüglich der Einleitung in ein Gewässer nicht zu führen.

6.4 Nebenanlagen

Im gesamten Sonstigen Sondergebiet sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Baugebiete allgemein zulässig. Lediglich für einen unterirdischen Verbindungsgang zwischen den Gebäuden mit der Option auf einige unterirdische Stellplätze wird eine entsprechende Fläche für Nebenanlagen festgesetzt.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Zur Wahrung der gestalterischen Einfügung des Vorhabens insbesondere in das Umfeld des Hofensembles Sünderuphof erfolgen gestalterische Festsetzungen. Neben der Festlegung der Lage überbaubarer Flächen (Sichtbeziehungen) betreffen die Festsetzungen Fassadengestaltungen (Materialien) und Dachflächen (Materialien, Dachneigung, Dacheinschnitte), die jeweils in Abstimmung zur Hofanlage getroffen wurden.

6.6 Grünordnerische Festsetzungen

Das grünordnerische Konzept hat folgende Zielsetzungen:

- Vollständiger Erhalt des vorhandenen Knicks, Vermeidung von Eingriffen in den Baumbestand
- Berücksichtigung des Umgebungsschutzes des denkmalgeschützten Sünderuphofs

6.6.1 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde soll die südlich an das geplante Gebäude angrenzende Grünfläche von Bebauung freigehalten und im offenen Charakter nicht weiter verändert werden. Diese Maßnahme dient dem Umgebungsschutz des denkmalgeschützten Sünderup-Hofes.

Dieser Zielsetzung entsprechend wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbestimmte Fläche“ festgesetzt, die als extensive Wiesenfläche zu entwickeln ist. Innerhalb dieser Fläche ist keine weitere gärtnerische Gestaltung zulässig, ein zurückhaltender Fußweg sowie das Aufstellen von Sitzbänken ist zulässig, damit

die Grünfläche den zukünftigen Bewohnern als wohnortnahe Erholungsfläche zur Verfügung stehen kann.

6.6.2 Erhalt von Knicks (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Der entlang der westlichen Grenze verlaufende Knick soll dauerhaft erhalten und gesichert werden. Er wird in der Planzeichnung mit einer Erhaltungsfestsetzung versehen.

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

Knickschutzstreifen

Es wird ein mindestens 5,0 m breiter Knickschutzstreifen festgesetzt, um Beeinträchtigungen des gesetzlich geschützten Knicks zu vermeiden. An der schmalsten Stelle weist der Knickschutzstreifen 5,30 m und an der breitesten 8,20 m auf. Die Breite des Knickschutzstreifens stellt sicher, dass die Wurzelschutzbereiche (Kronenbereich plus 2,50 m) aller Überhänger frei von Eingriffen durch die Bautätigkeiten bleiben. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind keine baulichen Anlagen oder Versiegelungen zulässig. Der Knickschutzstreifen ist durch die Aussaat einer arten- und krautreichen Grünlandmischung aus zertifiziertem Saatgut (Regiosaatgut) und entsprechende Pflege zu extensivem Grünland zu entwickeln. Der Knickschutzstreifen ist zwei Mal pro Jahr zu mähen und das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Dünger oder Pestiziden ist nicht zulässig.

Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten

Es wird vor dem Hintergrund der Aussagen des § 1 Abs. 5 BauGB durch Festsetzung im Bebauungsplan die Anlage von Schotter- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien ausgeschlossen. Entsprechend gestaltete Flächen bieten keinen Lebensraum für Tiere und Pflanzen, unterbinden das Bodenleben und beeinträchtigen die Versickerungsfähigkeit des Bodens. Sie stehen im Gegensatz zu dem Ziel, den Klimaschutz zu fördern und sind daher nicht mit dem Wohl der Allgemeinheit vereinbar.

6.6.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen wird eine Festsetzung zur Vermeidung von Lichtemissionen getroffen. Ziel ist es, die Lichteinträge in Richtung Knick so weit wie möglich zu minimieren, um Beeinträchtigungen der dort jagenden Insekten und Fledermäuse zu verhindern.

7. Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Im Rahmen der Bauleitplanung ist gem. § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Der Umweltbericht ist im Verfahren fortzuschreiben, da er die Ergebnisse der Umweltprüfung und damit u.a. Ergebnisse der Abwägung des Planungsträgers in der Auseinandersetzung mit Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung zu dokumentieren hat.

Wesentliches Ziel des Umweltberichtes ist neben der Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials hiernach, Dritten eine Beurteilung zu ermöglichen, inwieweit sie von Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen sein können.

Der Umweltbericht wird nach den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB erstellt.

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 54. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen aus der Umgebung erheblich einwirken können, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

7.1. Einleitung

7.1.1 Ziele und Darstellung des Bebauungsplans

(Nr. 1 a der Anlage 1 zum BauGB)

Die Stadt Flensburg sieht durch den sehr hohen Bedarf an Kurzzeitpflegeplätzen für Flensburg und Umgebung ein prioritäres Handlungserfordernis. Das Vorhaben „Sünderup-Kurzzeitpflege“ soll die Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an Pflegeplätze in der Kurzzeitpflege sichern. Ergänzend soll ein Wohnheim für Auszubildende aus dem Bereich der Pflege entstehen.

Zu Schaffung des Planrechts wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 54 aufgestellt.

Der Bebauungsplan setzt fest:

- sonstiges Sondergebiet „Gebiet für Kurzzeitpflege“
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußgängenbereich
- private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbestimmte Fläche“
- gesetzlich geschützten Knick
- Erhalt von Einzelbäumen
- Maßnahmenfläche für Knickschutzstreifen

Bedarf an Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 54 umfasst eine Fläche von 6.044 m². Davon entfallen auf

Sonstiges Sondergebiet	3.094 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	53 m ²
Private Grünfläche	2.094 m ²
Biotopflächen	183 m ²
Maßnahmenflächen	620 m ²
Gesamtfläche	6.044 m²

7.1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

(Nr. 1 b der Anlage 1 zum BauGB)

Fachgesetze

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG: "Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind."

§ 15 Abs. 1 BNatSchG: "Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen." Der Vermeidungsgedanke findet über grünordnerische Festsetzungen Eingang in die Planung, die die Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen zum Ziel haben. Das beinhaltet eine Erhaltungsfestsetzung für den gesetzlich geschützten Knick, Festsetzung eines Knickschutzstreifens und privaten Grünfläche.

§ 15 Abs. 2 BNatSchG: "Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)". Die vorliegende Planung wird zu Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Pflanzen führen. In Kapitel 7.2.13 wird eine vollständige Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen nachgewiesen.

§ 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG: Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können,

sind verboten (Gesetzlicher Biotopschutz). Im Plangebiet ist ein gesetzlich geschütztes Biotop vorhanden: Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein historischer Knick. Der Knick bleibt vollständig erhalten. Durch Festsetzung eines ausreichend breiten Knickschutzstreifens, der sicherstellt, dass keine Eingriffe in die Wurzelschutzbereiche der Überhälter stattfinden können, werden Beeinträchtigungen des Knicks sicher ausgeschlossen.

§ 44 BNatSchG stellt die zentrale nationale Vorschrift des besonderen Artenschutzes dar. Er beinhaltet für die besonders geschützten sowie die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Verbotstatbestände.

Die Verträglichkeit der Planung mit geltendem Artenschutzrecht wurde im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags auf Basis einer Potenzialanalyse geprüft. Es ist nur die ohnehin gesetzlich vorgeschriebene Frist zur Beseitigung von Gehölzen zu berücksichtigen. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Siehe auch Kapitel 7.2.6.2. Bei Berücksichtigung der genannten Maßnahme sind keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 BBodSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden."

Dem gesetzlichen Bodenschutz wird durch eine flächensparende Erschließung Rechnung getragen. Des Weiteren wird das anfallende Regenwasser vor Ort versickert.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 Abs. 1 BImSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen."

§ 50 BImSchG: "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."

Es sind keine Konflikte aufgrund von Lärmemissionen zu erwarten.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Landeswassergesetz S-H

Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) sind derart zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, das anfallende Oberflächenwasser vor Ort zu versickern. Ein großer Teil des anfallenden Niederschlagswassers wird somit dem örtlichen Wasserhaushalt wieder zugeführt.

Fachpläne

Der **Landschaftsrahmenplan (LRPI) 2020 für den Planungsraum I** enthält keine Aussagen zum Plangeltungsbereich.

Der **Landschaftsplan** aus dem Jahr 2023 stellt als Bestand Grünland sowie den vorhandenen Knick an der westlichen Grenze dar. Im Entwicklungsplan wird die Grünlandfläche als Prüffläche für die Entwicklung von Wohnbauflächen/Gemischten Bauflächen dargestellt.

Die Planung entspricht damit den Zielen des Landschaftsplans.

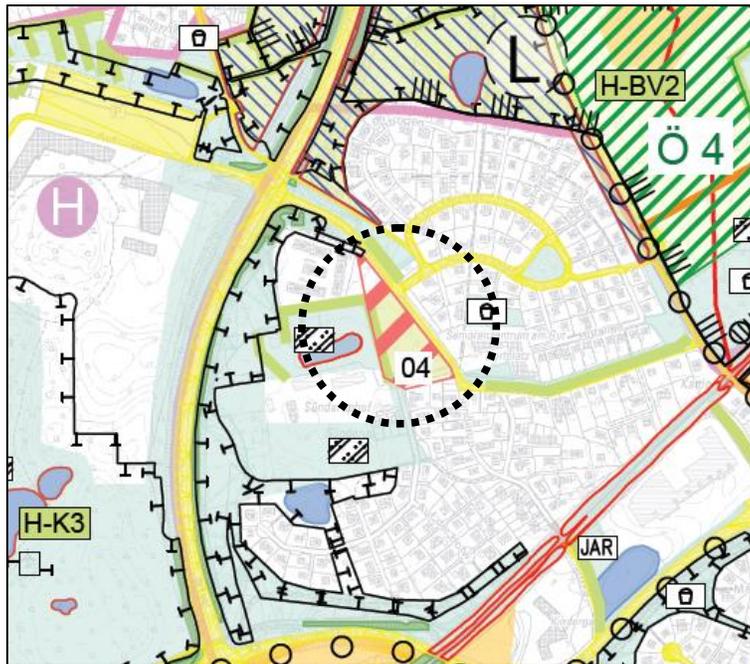


Abb.: Ausschnitt Landschaftsplan (2023)

Baumschutzsatzung

Entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Flensburg vom 27.05.2004 sind im gesamten Stadtgebiet u.a. Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm (Nadelbäume 100 cm) in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden geschützt. Demnach ist es verboten, geschützte Bäume zu beseitigen, zu zerstören, zu schädigen oder ihre Gestalt zu verändern. Davon ausgenommen sind unter anderem Bäume in Knicks.

Im Plangebiet befinden sich außerhalb des Knicks keine Bäume, die den erforderlichen Stammumfang aufweisen.

7.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

In diesem Kapitel erfolgt schutzgutbezogen eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario, Nr. 2 der Anlage 1 zum BauGB) sowie eine Darstellung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Anlage 1 Nr. 2b BauGB). Bei jedem Schutzgut werden zudem die geplanten Maßnahmen zur Verhinderung, Vermeidung und Minderung der erheblichen Umweltauswirkungen benannt (Anlage 1 Nr. 2c BauGB). Für die Bauphase können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keine detaillierten Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsverfahren.

Grundlage für die Darstellung des aktuellen Zustandes des Plangebietes bildet eine Ortsbegehung, die Auswertung aktueller Luftbilder sowie die Auswertung vorhandener Daten. Die Informationen zu den weiteren Schutzgütern ergeben sich durch eine Auswertung des Landschaftsrahmenplanes, des Landschaftsplanes, durch Ableitung aus den erfassten Biototypen sowie aus verschiedenen Datengrundlagen, die jeweils bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführt sind.

Die Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgt angelehnt an den Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes SH "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" (2013) in den zwei Wertstufen allgemeine und besondere Bedeutung.

7.2.1 Schutzgut Fläche

7.2.1.1 Bestand und Bewertung

Das Plangebiet ist derzeit unversiegelt. Es kann im derzeitigen Zustand alle Bodenfunktionen, klimatische Ausgleichsfunktionen sowie ihre Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere voll erfüllen. Im Hinblick auf die Zielsetzung, den Flächenverbrauch zu minimieren, sind alle naturbetonten unversiegelten Flächen von besonderer Bedeutung.

7.2.1.2 Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von

Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit der Planung wird eine nicht versiegelte Fläche neu in Anspruch genommen. Baubedingt kommt es zu zusätzlichen Flächenverlusten durch Versiegelungen. Betriebsbedingt entstehen keine Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

Das Schutzgut Fläche ist erheblich von den Auswirkungen der Planung betroffen.

7.2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Festsetzung zur Begrenzung der zulässigen Bebauung (maximal zulässige Grundfläche)

7.2.2 Schutzgut Boden

7.2.2.1 Bestand und Bewertung

Natürlich anstehender Boden im Plangebiet ist gemäß der Bodenübersichtskarte 1.250.000 (Umweltportal SH) im Plangeltungsbereich Pseudogley-Parabraunerde aus Geschiebedecksand über Geschiebelehm/-mergel. Der Boden unterliegt der Vorbelastung durch die landwirtschaftliche Nutzung (Nährstoffeinträge, Verdichtung durch Mahd).

Die Bewertung der Bodenteilfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG sind dem Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein entnommen.

Bodenteilfunktion Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen:

Die bodenkundliche Feuchtestufe ist als schwach frisch eingestuft. Damit ist der Boden für Acker und Grünlandnutzung geeignet, für intensive Grünlandnutzung im Sommer gelegentlich zu trocken.

Bodenteilfunktion Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen:

Die Böden im Plangebiet weisen eine mittlere bis hohe Leistungsfähigkeit für diese Bodenteilfunktion.

Die Feldkapazität im effektiven Wurzelraum ist mittel, die Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum ist regional bewertet mittel. Die Sickerwasserrate ist in der regionalen Betrachtung besonders hoch.

Bodenteilfunktion Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für Schadstoffe

Die Böden Plangebiet weisen eine mittlere bis hohe Leistungsfähigkeit als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für Schadstoffe auf.

Der Bodenwasseraustausch (Nitrat Auswaschungsgefährdung) ist regional als hoch eingestuft, die GesamtfILTERwirkung der Böden ist mittel.

Bodenteilfunktion Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung:

Kriterium ist die natürliche Ertragsfähigkeit, die als mittel eingestuft wurde.

Insgesamt weist das Plangebiet eine mittlere Leistungsfähigkeit auf.

Es handelt sich nicht um einen lokal oder regional seltenen Bodentyp oder eine seltene Bodenvergesellschaftung. Der Boden des Gebietes und der Umgebung kann vielmehr als naturraumtypisch klassifiziert werden. Für den Boden des Bebauungsplangebietes konnte kein Schutzstatus ermittelt werden, der eine über die üblichen Schutzregelungen hinausgehende Ausgleichsregelung erfordern würde.

Der Boden im Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung.

7.2.2.2 Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Überbauung und Versiegelung führen auf unversiegelten Flächen zur Zerstörung der Filter- und Pufferfunktionen von Böden sowie ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Böden im Bereich der baulichen Anlagen und Straßen führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Natürliche Böden sind im Bereich des zur Schleswiger Straße ansteigenden Hangs von der Planung betroffen. Hier greift die geplante Bebauung des Parkhauses in das natürliche Gelände ein.

Die Umsetzung der Planung wird baubedingt zu zusätzlichen Versiegelungen von Flächen führen. Betriebsbedingt entstehen keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Im gesamten Plangebiet werden maximal 2.528 m² neue Versiegelung entstehen.

Das Schutzgut Boden ist **erheblich** betroffen.

7.2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Beschränkung der bebaubaren Fläche durch Festsetzung von Baugrenzen und Grundflächen.
- Einhaltung der einschlägigen DIN-Normen und Sicherheitsvorschriften, so dass die Böden nicht mehr als nötig beeinträchtigt werden.

7.2.3 Schutzgut Wasser

7.2.3.1. Bestand und Bewertung

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Es liegen keine Angaben zum Grundwasser vor. Der Plangeltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

Das Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

7.2.3.2. Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Durch die Überbauung und Versiegelung sind baubedingte Beeinträchtigungen des örtlichen Grundwasserhaushaltes zu erwarten.

Es wurde eine Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz und Ermittlung der Abweichung zum potenziell naturnahen Referenzzustand basiert auf durchschnittlichen langjährigen Jahresmittelwerten unter Anwendung des A-RW 1 Erlasses durchgeführt. Die einzelnen Abweichungen ergeben sich wie folgt:

- Abfluss: Die Veränderung zwischen Planungs- und Referenzzustand beträgt 11,23 %. Die Einordnung und weitergehende Betrachtung erfolgt gem. ARW-1 damit für den Fall 2 mit einer deutlichen Schädigung des naturnahen Wasserhaushaltes.
- Versickerung: Die Veränderung zwischen Planungs- und Referenzzustand beträgt 2,07 %. Die Einordnung und weitergehende Betrachtung erfolgt gem. ARW-1 damit für den Fall 1 mit einem weitgehend natürlichen Wasserhaushalt.
- Verdunstung Die Veränderung zwischen Planungs- und Referenzzustand beträgt -13,29 %. Die Einordnung und weitergehende Betrachtung erfolgt gem. ARW-1 damit für den Fall 2 mit einer deutlichen Schädigung des naturnahen Wasserhaushaltes.

Zusammenfassend gilt der Wasserhaushalt als extrem geschädigt.

Das Entwässerungskonzept sieht Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers vor, die die Menge des zukünftig abzuleitenden Niederschlagswassers minimieren. Dabei ist eine möglichst gute Nachbildung des natürlichen Wasserhaushaltes (Anteil Verdunstung ca. 57%, Anteil Versickerung ca. 40%) anzustreben. Es wird eine vollständige Versickerung des verbleibenden, anfallenden Niederschlagswassers angestrebt. Für eine trotzdem unvermeidbare Rückhaltung sind ausschließlich flache, offene Mulden- (Rigolen)-Systeme, welche in vorhandene Grünflächen integriert werden können, vorgesehen.

Damit wird der überwiegende Teil des anfallenden Niederschlagswassers dem örtlichen Wasserhaushalt wieder zugeführt.

7.2.3.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- oberflächennahe Versickerung in Versickerungsmulden

7.2.4 Schutzgut Klima/Luft

7.2.4.1 Bestand und Bewertung

Für den Plangeltungsbereich liegen keine detaillierten Klimadaten vor.

Wesentliches Kriterium zur Bewertung des Klimas ist die klimatische Ausgleichsfunktion, d.h. das Vermögen des Landschaftshaushaltes, aufgrund der Vegetationsstruktur, der räumlichen Lage und des Reliefs Regenerationsfunktionen zu erfüllen. Zur Erfüllung der klimatischen Ausgleichsfunktion trägt insbesondere die Kaltluftentstehung bei.

Die bestehende Grünlandfläche trägt zur lokalen Kaltluftentstehung bei und besitzt klimatische Ausgleichsfunktionen. Besondere klimatische Wirkungen wie Kaltluft- und

Frischluffentstehungsgebiete oder Kaltluftschneisen sind laut Landschaftsplan nicht anzunehmen.

Aufgrund der Ergebnisse der lufthygienischen Überwachung des Landes Schleswig-Holstein ist davon auszugehen, dass es im Planungsraum keine nennenswerte Grundbelastung der Luft gibt (vgl. Messbericht des StUA Itzehoe, Messstelle Stadt Flensburg).

Das Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft.

7.2.4.2 Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Durch die Planung werden baubedingt neue Flächen versiegelt. Erhöhte Versieglungsraten bewirken eine Unterbindung der Kaltluftentstehung und somit eine erhöhte Erwärmung von Flächen. Allerdings verbleiben aufgrund der Beschränkung der bebaubaren Flächen ausreichend unversiegelte Freiflächen auf dem Grundstück, die ausgleichend auf das Mikroklima wirken.

Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung.

Das Schutzgut Klima und Luft ist nicht erheblich betroffen.

7.2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Festsetzungen zum Erhalt des Knicks
- Festsetzung einer privaten Grünfläche
- Versickerung vor Ort

7.2.5 Schutzgut Pflanzen

7.2.5.1 Bestand und Bewertung

Der Landschaftsplan stellt als Bestand mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland sowie einen Knick dar. Als Vorbelastung wird die landwirtschaftliche Intensivnutzung genannt.



Abb.: Ausschnitt aus Karte Biotop- und Nutzungstypen des Landschaftsplans (2023)

Auf Ebene des Bebauungsplans wird der Bestand detaillierter betrachtet.

Die Grünlandfläche wird nicht mehr regelmäßig bewirtschaftet. Aktuell sind großflächig artenarme Nitrophytenfluren mit Dominanz der Großen Brennnessel ausgebildet. Typische Begleitarten sind vor allem Knäuelgras, Breitblättriger Ampfer, Gemeine Quecke und vereinzelt Kriechender Hahnenfuß.

Auf der Fläche wachsen, vor allem im nördlichen Teil, einzelne überwiegend junge Gehölze. So finden sich Weißdorn, Stiel-Eiche und Kiefern. Im Osten und Süden entlang der beiden Straßen sind im Randbereich niedrige, flächige und bis zu 10 m breite Gebüsche ausgebildet. Diese werden von einer nicht heimischen Spierstrauchart (*Sorbaria sorbifolia*) dominiert.

Weitere Gehölze finden sich entlang des Sünderuper Weges, hier wachsen zwei etwas ältere Einzelbäume (Esche und Linde), entlang der Straße Sünderup-Hof verläuft eine Baumreihe aus neun Linden, die Teil einer neu angepflanzten Allee sind.

Die westliche Grenze des Plangebietes wird durch eine Böschung markiert, oberhalb derer ein Knick mit einem alten Buchenbestand verläuft. Neben Buchen finden sich weitere Gehölzarten wie Stiel-Eiche und Berg-Ahorn. Die Gehölze sind tief bestockt und ragen deutlich in das Plangebiet hinein.

Tab. 1: Biotoptypen im Plangeltungsbereich des BP Nr. 26
Biotopkürzel: Code gem. Kartieranleitung (LLUR 2022)
Schutz: Biotopschutz nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG

Biotopkürzel	Schutz	Biototyp
H		Gehölze außerhalb von Wäldern
HWy	§	Typischer Knick
HEy		Sonstiges heimisches Laubgehölz
HEx		Gebietsfremdes Laubgehölz
G		Grünland
GYy		Mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland

Der historisch gewachsene alte Knick ist von besonderer Wertigkeit, alle anderen Biotoptypen sind von allgemeiner Bedeutung.

7.2.5.2 Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Die Umsetzung der Planung wird zur Beseitigung von mäßig artenreichem Wirtschaftsgrünland von geringer Wertigkeit führen.

Die Strauchflächen werden ebenfalls entfernt.

Darüber hinaus befindet sich ein Baum (Linde) unmittelbar an der Baugrenze. Es ist beabsichtigt, diesen Baum während der Bautätigkeiten ordnungsgemäß vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dennoch kann nicht mit Sicherheit von einem Überleben des Baumes ausgegangen werden. Deshalb wird auf eine Erhaltungsfestsetzung verzichtet und die Beseitigung des Baumes zur Sicherheit als Eingriff bilanziert.

7.2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Festsetzungen zum Erhalt des Knicks
- Festsetzung eines Knickschutzstreifens
- Festsetzung zum Erhalt eines Einzelbaumes

7.2.6 Schutzgut Tiere

7.2.6.1. Bestand und Bewertung

Zur Untersuchung des Bestandes wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG im Rahmen des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 54 „Sünderup-Pflegezentrum“ der Stadt Flensburger

Verfasser: B.i.A. - Biologen im Arbeitsverbund, Stand 07.03.2024

In diesem Gutachten wurden neben einer Datenabfrage auf Basis einer Potenzialanalyse die Auswirkungen der Planung auf die Artengruppen Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse untersucht.

Brutvögel

Es wurden 17 Brutvogelarten im Plangebiet nachgewiesen oder als potenziell vorkommend eingestuft. Das Vorkommen der potenziell im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung brütenden Arten beschränkt sich entsprechend der skizzierten Lebensraumausstattung auf Gehölzbrüter oder Bodenbrüter mit engem Bezug zu Gehölzen. Alle zu erwartenden Arten sind in Schleswig-Holstein häufig und weit verbreitet; gefährdete und anspruchsvollere Arten sind nicht zu erwarten. Spezielle Arten, die die brennesselreichen Ruderalfluren besiedeln, sind nicht zu erwarten.

Gefährdete und anspruchsvollere Arten sind nicht zu erwarten.

Fledermäuse

Der sich westlich an das Plangebiet anschließende Komplex des Gutshofes Sünderup stellt für die Fledermausfauna infolge eines strukturreichen Nebeneinanders aus Gehölzen mit hohem Altbaumanteil, zum Teil alten Gebäuden, sowie Offenbereichen, Gärten und Gewässerbiotopen einen potenziell sehr wertvollen Lebensraum dar. So sind hier Quartierstandorte in Gebäuden und Altbäumen sowie Jagdhabitats verschiedener Arten zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes hingegen weisen die jungen Gehölze kein Quartierpotenzial auf. Allein der westlich an das Plangebiet angrenzende Knick besitzt Leitlinienfunktion und kann als Flugroute genutzt werden.

Entsprechend der Strukturausstattung des Gutskomplexes ist unter Berücksichtigung der Nachweise aus der näheren und weiteren Umgebung mit dem Vorkommen von Arten wie Breitflügel-Fledermaus, Großer Abendsegler, Mückenfledermaus, Raufledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus und somit von insgesamt sechs Fledermausarten zu rechnen. Bei den genannten potenziell vorkommenden Arten handelt es sich um vergleichsweise weit verbreitete Arten.

Amphibien

Trotz der geringen Entfernung der vorliegenden Nachweise von Amphibien in den westlich vom Plangebiet auf dem Gutsgelände gelegenen Gewässern (Kammolch, 1998) ist eine Nutzung des Plangebietes als Sommerlebensraum nicht zu erwarten. Hierfür spricht, dass die Bereiche auf dem Gutsgelände strukturell gut ausgebildet sind, die von hochwüchsigen Ruderalfluren mit hohem Raumwiderstand geprägten Flächen des Plangebietes hingegen eine sehr geringe Eignung als Nahrungshabitat für Amphibien aufweisen.

Reptilien

Die von Brennesseln dominierten Ruderalfluren weisen keine geeigneten Habitatbedingungen für Reptilien auf. Insbesondere ein Vorkommen der anspruchsvollen, auf offene und sonnige Lebensräume angewiesene Zauneidechse im Plangebiet ist ausgeschlossen.

Der Plangeltungsbereich ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Tiere.

7.2.6.2. Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Aufgrund der fehlenden Habitateignung für Amphibien und der fehlenden Quartierstrukturen für Fledermäuse wurde in der Konfliktanalyse nur die Artengruppe der Brutvögel näher betrachtet.

Die Planungen sehen vor, im Zuge der vorbereitenden Baumaßnahmen im Plangebiet jüngere Einzelbäume sowie niedrige Gebüschstrukturen aus Spierstrauch zu beseitigen. Wenn die Arbeiten zur Brutzeit durchgeführt werden (Entfernen von Gehölzbeständen, Baufeldfreimachung), kann es zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen der Gehölz- und Nischenbrüter kommen (Zerstörung der Gelege, Töten von brütenden Altvögeln und/oder Nestlingen).

Zur Vermeidung des Tötungstatbestandes sind Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche Gehölze außerhalb der Brutzeit beseitigt werden.

Erhebliche Störungen für Brutvögel sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Durch die geplante Beseitigung von jüngeren Einzelbäumen sowie niedrigen Gebüschstrukturen kommt es zu einem potenziellen Verlust von Bruthabitaten von Gehölzbrütern.

Vor dem Hintergrund, dass ein Teil der Gehölzbestände (der Knick bleibt vollständig erhalten) erhalten bleibt und es sich bei den möglicherweise betroffenen Arten um Einzelvorkommen handelt, ist davon auszugehen, dass die (potenziell) betroffenen Brutpaare auf geeignete Bereiche der näheren und weiteren Umgebung ausweichen und so den Lebensraumverlust teilweise ausgleichen können. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Zuge der Gestaltung des Grundstückes Gehölzbestände gepflanzt werden. Diese Gehölzstrukturen stehen den betroffenen Arten nach einer gewissen Etablierungsphase wieder als Lebensraum zur Verfügung.

Es kann somit insgesamt davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang vollständig erhalten bleibt. Folglich wird das Zugriffsverbot nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG i.V.m. § 44 (5) BNatSchG nicht berührt.

In der Konfliktanalyse kommt der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zu der Einschätzung, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht eintreten, sofern die gesetzlich vorgeschriebene Frist zur Fällung von Gehölzen eingehalten wird.

Das Schutzgut Tiere ist nicht erheblich betroffen.

7.2.6.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Gehölzbeseitigung außerhalb der Brutzeit, Bauverbotszeit: 01.03. bis 30.09.
- Zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Insekten und Fledermäusen wird eine Festsetzung zur Vermeidung von Lichtemissionen getroffen

7.2.7 Schutzgut Biologische Vielfalt

7.2.7.1. Bestand und Bewertung

Der Plangeltungsbereich besteht zum überwiegenden Teil aus einer verbrachenden mäßig artenreichen Wirtschaftsgrünlandfläche. Eine ökologisch hochwertige Struktur stellt der vorhandene Knick dar.

Bewertungskriterien für die biologische Vielfalt sind: Lage in Schutzgebieten und Biotopverbundsystemen der verschiedenen Administrationsebenen sowie aktueller Zustand in Hinsicht auf das Arteninventar.

Das Plangebiet ist nicht Teil des landesweiten oder regionalen Biotopverbundsystems. Das Arteninventar ist als artenarm zu bewerten.

Das Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung für die biologische Vielfalt.

7.2.7.2. Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Die geplante Bebauung nimmt ausschließlich Biotoptypen mit allgemeiner Bedeutung in Anspruch. Der wertvolle Knick bleibt vollständig erhalten.

Das Schutzgut biologische Vielfalt ist nicht erheblich betroffen.

7.2.7.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Alle bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere genannten Maßnahmen dienen ebenso dem Erhalt der biologischen Vielfalt.

7.2.8 Schutzgut Landschaftsbild

7.2.8.1. Bestand und Bewertung

Das Orts- und Landschaftsbild ist im Plangeltungsbereich in erster Linie durch die Gehölzkulisse des Knicks, insbesondere den Großbaumbestand geprägt. Der Knick ist von besonderer Bedeutung und als landschaftsbildprägend zu bewerten.

Eine einzelstehende Linde, die am Straßenrand der Straße Sünderuphof steht, ist als ortsbildprägend einzustufen.

Der hohe Brennesselanteil der Vegetation sowie die nur aus einer Art bestehenden Gebüschstreifen zeigen den menschlichen Einfluss und sind als Vorbelastung des Landschaftsbildes einzustufen.

Das Plangebiet ist überwiegend von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild, Knick und Linde sind von besonderer Bedeutung.

7.2.8.2. Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Mit der Umsetzung der Planung wird eine grüengeprägte Freifläche von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Landschaft beseitigt. Der ortsbildprägende Knick bleibt vollständig erhalten.

Die vorhandene ortsbildprägende Linde an der Straße Sünderup-Hof wird nicht zum Erhalt festgesetzt, da nicht sicher ist, ob sie die Baumaßnahmen unbeschadet überstehen wird. Grundsätzlich werden alle Maßnahmen getroffen, um den Baum während der Baustellenzeit zu schützen. Da die Baugrenze aber unmittelbar bis an den Wurzelschutzbereich heranreicht, kann keine Garantie für den Erhalt gegeben werden.

Die geplante Bebauung passt sich in Größe, Gestaltung und Kubatur gut in die bereits baulich geprägte Umgebung ein.

Das Schutzgut Landschaft ist nicht erheblich von den Auswirkungen des Vorhabens betroffen.

7.2.8.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Festsetzungen zum Erhalt des Knicks
- Festsetzung eines Knickschutzstreifens
- Festsetzung einer privaten Grünfläche
- Festsetzungen zur maximal zulässigen Firsthöhe: die geplanten Gebäude orientieren sich an den vorhandenen Gebäuden, so dass sich die neuen Gebäude gut in die Umgebung einpassen.

7.2.9 Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit

7.2.9.1. Bestand und Bewertung

Teilfunktion Wohnen

Im Plangebiet findet zurzeit keine Wohnnutzung statt, nördlich, östlich und südlich grenzen aber unmittelbar Wohnbauflächen an.

Teilfunktion Erholen

Das Gebiet selbst weist aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit für die landschaftsbezogene Erholung keine Erholungsfunktionen auf.

Der unmittelbare Planungsraum hat für die Wohnnutzung gegenwärtig keine Bedeutung, wird aber zukünftig attraktive Wohnungen für bestimmte Zielgruppen bereithalten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen sichergestellt werden.

Das Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit.

7.2.9.2. Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Bezüglich dieses Schutzgutes sind vor allen Dingen Lärm sowie mögliche Beeinflussungen hinsichtlich vorhandener Wohnnutzung sowie der Funktion des Umfeldes für die Erholung zu betrachten. Belastende Geruchs- und Lichtemissionen sind ebenfalls zu betrachten.

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Es sind keine Konflikte durch Lärmemissionen oder Zunahme von Verkehr für die vorhandene Wohnnutzung zu erwarten.

Auswirkungen auf die Erholungsfunktion

Der Geltungsbereich des Plangebietes weist aufgrund fehlenden Zugangsmöglichkeiten derzeit keine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung auf. Zukünftig wird ein Teil der verbleibenden privaten Grünfläche den Bewohnern als wohnortbezogene Erholungsfläche zur Verfügung stehen.

Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit

Luftschadstoffe

Mit der Umsetzung der Planungen des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 54 wird voraussichtlich nur eine geringfügige Verkehrszunahme festzustellen sein. Die Windverhältnisse sowie die Lage an großen Grünflächen tragen dazu bei, dass keine Problematik bezüglich Luftschadstoffen entstehen kann.

Lichtemissionen

Von dem geplanten Vorhaben gehen keine schädlichen Lichtemissionen aus, die zu Beeinträchtigungen angrenzender Wohnnutzungen führen könnten.

Erschütterungen

Während der Bauphase sind aufgrund der Bautätigkeiten Belästigungen durch Erschütterungen zu erwarten, diese sind allerdings zeitlich beschränkt.

7.2.9.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- keine

7.2.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

7.2.10.1 Bestand und Bewertung

Das Grundstück liegt östlich der denkmalgeschützten Anlage des Sünderup-hofes. Dieser geht auf das 17. Jahrhundert zurück und stellt trotz kriegsbedingter Verluste noch ein beeindruckendes Hofensemble dar. Dieses wurde in den vergangenen Jahren stark von einer vorstädtischen Wohnbebauung umzingelt.

Das Plangebiet befindet sich im Umgebungsschutzbereich des Denkmals und ist aus diesem Grund von besonderen Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

7.2.10.2 Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Aus denkmalpflegerischer Sicht ist es erforderlich, dass die Bebauung nicht vollständig an den Hof heranwächst. Das Landesamt für Denkmalpflege hat eine Zustimmung zu einer Bebauung auf der fraglichen Fläche am Sünderupter Weg signalisiert, wenn entlang der auf das Wohnhaus des Sünderuphofes zulaufenden Allee-Achse eine nicht bebaute und möglichst nicht „gestaltete“ Grünfläche verbleibt.

Die vorliegende Planung berücksichtigt den Umgebungsschutz des Denkmals. Der südliche Teil des Plangebietes bleibt unbebaut und wird als extensive Wiesenfläche entwickelt. Es ist keine gärtnerische Gestaltung geplant, lediglich ein zurückhaltender Fußweg sowie das Aufstellen von Sitzbänken ist zulässig.

Somit sind keine Beeinträchtigungen des Kulturdenkmals zu erwarten.

Das archäologische Landesamt verweist auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder 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.

7.2.10.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Bebauung wird auf den nördlichen Teil des Plangebietes begrenzt
- Festsetzung einer privaten Grünfläche, die als extensive Wiesenfläche entwickelt wird

7.2.11 Wechselwirkungen zwischen Nr. 7.2.2.1 bis 7.2.2.10

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

Bei der Umweltprüfung handelt es sich um ein integratives Verfahren, das eine schutzgüterübergreifende Betrachtung unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen erfordert (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Ausgangspunkt dieses Ansatzes ist die Erkenntnis, dass die einzelnen Schutzgüter nicht isoliert und zusammenhangslos nebeneinander vorliegen, sondern dass zwischen ihnen Wechselwirkungen und Abhängigkeiten bestehen.

Ökosystemare Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb der Schutzgüter sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektauswirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind. Sie beschreiben somit die Umwelt als funktionales Wirkungsgefüge.

Allerdings ist die Anzahl ökosystemarer Wechselbeziehungen aufgrund der Fülle von biotischen und abiotischen Einflüssen sowie unter Beachtung der zeitlichen Dimension potenziell unendlich. Aufgrund wissenschaftlicher Kenntnislücken und praktischer Probleme (unverhältnismäßig hoher Untersuchungsaufwand) ist eine vollständige Erfassung aller Wechselbeziehungen daher im Rahmen einer Umweltprüfung nicht zu leisten bzw. nicht zielführend. Folglich werden nur die Wechselwirkungen erfasst und bewertet, die ausreichend gut bekannt und untersucht sind und die im Rahmen der Umweltprüfung entscheidungserheblich sein können. Die relevanten Wechselwirkungen (z.B. Wirkungspfade Boden-Wasser-Lebensgemeinschaften oder Abhängigkeiten zwischen abiotischen Standortbedingungen und Lebensraumfunktionen) werden daher, soweit sie erkennbar und von Belang sind, bereits den einzelnen Schutzgütern zugeordnet und in die Schutzgutanalyse und -bewertung integriert.

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

7.2.12 Technischer Umweltschutz

7.2.12.1 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

Die Abfallbeseitigung erfolgt auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen und der diesbezüglichen Satzungen der Stadt Flensburg. Alle Abfälle werden sachgerecht entsorgt.

Die Gebäude sind anschlusspflichtig an die öffentliche Abwasserentsorgung.

7.2.12.2 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Durch das Gesetz für Erneuerbares Heizen – dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) besteht für Neubauten die Verpflichtung für die Wärmeerzeugung einen bestimmten Anteil an erneuerbarer Energie einzusetzen. Dieser Anteil liegt bei mindestens 65 %. Diese Verpflichtung wird in Flensburg durch den Anschluss an die Fernwärmeversorgung mit der Kraft-Wärme-Kopplung im Flensburger Kraftwerk erfüllt (§ 7 Nr. 3 EE-WärmeG).

Die Wärmeversorgung in der Stadt Flensburg erfolgt über ein Kraftwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB hinsichtlich der Wärmeversorgung sind daher nicht erforderlich. Im Rahmen der Unternehmensstrategie der Stadtwerke ist u.a. durch den steigenden Einsatz von Holzhackschnitzeln als Brennmaterial bis zum Jahr 2050 eine CO₂-Neutralität der Strom- und Wärmeversorgung in der Region beabsichtigt.

Es besteht im gesamten Plangebiet die Möglichkeit, Dachflächen für Photovoltaik und Solarthermie zu nutzen.

7.2.12.3 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten nach europarechtlichen Vorgaben

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)

Flensburg und Umland gehören nicht zu den von der 22. BImSchV und 33. BImSchV betroffenen Gebieten.

7.2.12.4 Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen oder Katastrophen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

7.2.13 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen bei Realisierung der Planung (Eingriffsregelung)
(Nr. 2 c der Anlage 1 zum BauGB)

7.2.13.1 Eingriffe

Flächenversiegelung	Durch die geplante Bebauung findet eine Zunahme naturferner Standorte durch Flächenversiegelung statt. Dies hat die Zerstörung von Biotoptypen mit allgemeiner Bedeutung, die Zerstörung des Bodens als Lebensraum, die Reduzierung der Grundwasserneubildung und Veränderungen des Geländeklimas zur Folge. Insgesamt findet die Neuversiegelung auf mäßig artenreichen Wirtschaftsgrünlandflächen von allgemeiner Wertigkeit statt und beträgt 2.528 m ² .
Beseitigung von Gehölzen	Es werden 1.680 m ² artenarme Gebüschflächen aus nicht heimischen Ziergehölzen beseitigt. Desweiteren wird 1 Baum (Linde) überplant (Hinweis: Es ist nicht geplant den Baum zu fällen, er wird aber nicht zum Erhalt festgesetzt, da aufgrund der Nähe der Baugrenze sein Erhalt 100%ig nicht gesichert ist).

7.2.13.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden bereits bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführt. Hier erfolgt eine Zusammenstellung aller Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Beschränkung der bebaubaren Fläche durch Festsetzung von Baugrenzen und Grundflächen.
- Bebauung wird auf den nördlichen Teil des Plangebietes begrenzt
- Festsetzung einer privaten Grünfläche, die als extensive Wiesenfläche entwickelt wird
- Festsetzungen zum Erhalt des Knicks
- Festsetzung eines Knickschutzstreifens
- Festsetzung zum Erhalt eines Baumes
- Festsetzungen zur Gebäudehöhe
- Gehölzbeseitigung außerhalb der Brutzeit, Bauverbotszeit: 01.03. bis 30.09.
- Festsetzung zur Vermeidung von Lichtemissionen
- oberflächennahe Versickerung in Versickerungsmulden

7.2.13.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Schutzgut Boden

Die Eingriffe in den Bodenhaushalt bestehen aus Überbauung und Versiegelung von Grundstücksflächen in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Die Richtwerte des Runderlasses schreiben für den Ausgleich vollständig versiegelter Böden mindestens im Verhältnis 1:0,5 und für wasserdurchlässige Beläge im Verhältnis 1:0,3 vor (in Bereichen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz).

Aus dem geplanten Eingriff und den beschriebenen landschaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen ergibt sich für das Plangebiet die in der folgenden Tabelle aufgeführte Kompensationsberechnung.

Tab.: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Boden

Eingriff	Gesamt-fläche	Versiegelungs-/ Befesti- gungsgrad	Versieg. / Befest. Flä- che	Ausgleichs- faktor	Eingriffs- umfang
Sonstiges Sondergebiet „Kurzzeit- pflege“	3.094 m ²	Überschreitung bis zu ei- ner GRZ von 0,8	2.475 m ²		
Fußweg	53 m ²	100 %	53 m ²		
Summe Eingriffsumfang Schutzgut Boden (vollversiegelte Flächen)			2.528 m²	0,5	
Kompensationserfordernis gesamt					1.264 m²

Gemäß dem anzuwendenden Runderlass beträgt das Ausgleichserfordernis für das Schutzgut Boden **1.264 m²**. Der Ausgleich für das Schutzgut Boden wird über die Inanspruchnahme eines Ökokontos und der Abbuchung von 1.264 Ökopunkten innerhalb der Stadt Flensburg im gleichen Naturraum im Ökokonto Peelwatt abgesichert.

Schutzgut Pflanzen

Für die nicht zum Erhalt festgesetzte Linde wird zum Ausgleich eine Ersatzpflanzung innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Es ist ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm an dem im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Standort zu pflanzen. Die Umsetzung der Pflanzung wird über den Durchführungsvertrag gesichert.

Als Ersatz für die zu beseitigenden Strauchflächen werden 80 laufende Meter neue Hecken als Einfassung zum Straßenraum vorgesehen. Es werden einreihige Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen als Sträucher, mindestens 5 Triebe, 60-100 cm gepflanzt. Aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit der beseitigten Bestände, die aus einer reinen Monokultur der nicht heimischen Art *Sorbaria sorbifolia* besteht, wird dieser Ausgleich als ausreichend erachtet.

Gesamtbilanzierung

Eingriffe	Ausgleichs- verhältnis	Ausgleichs- bedarf	Kompensation
Maximale Neuversiegelung Sonstiges Sondergebiet und Fußweg: 2.528 m²	1:0,5	1.264 m ²	<u>Ausgleich im Plangeltungsbe- reich:</u> Nicht möglich. <u>Ersatz außerhalb des Plangel- tungsereichs:</u> Zurordnung von 1.264 Öko- punkten im Ökokonto Flens- burg-Peelwatt
Überplanung von Einzelbäu- men: 1 Stück	1:1	1 Ersatzbaum	<u>Ausgleich im Plangeltungsbe- reich:</u> 1 standortgerechter Laub- baum, 3 x v., mind. 16-18 cm gemäß Vorhaben- und Erschlie- ßungsplan
Beseitigung von geringwertigen Gehölzflächen aus nicht heimischen Ziergehölzen: 1.680 m ²	Nach Ermes- sen	Neuanlage Hecken	<u>Ausgleich im Plangeltungsbe- reich:</u> Neuanlage von 80 m Hecken aus standortgerechten, heimi- schen Sträuchern

Die verschiedenen Eingriffe können gemäß Runderlass nur zum Teil innerhalb des Gebietes ausgeglichen werden. Es bedarf daher der Bereitstellung externen Ausgleichsflächen.

Insgesamt ist eine Ausgleichsfläche in der Größe von **1.264 m²** erforderlich.

Das Ausgleichserfordernis in Höhe von 1.264 m² wird über die Inanspruchnahme eines Ökokontos und der Abbuchung von 1.264 Ökopunkten innerhalb der Stadt Flensburg im gleichen Naturraum abgesichert.

Ökokonto Peelwatt

Die Flächen des Ökokontos Flensburg-Peelwatt liegen in der Flensburger Südstadt und verfügen im Juni 2024 über einen Umfang von 45.923 Ökopunkten. Die für den Ausgleich dieses Bebauungsplans VB54 nötigen Ökopunkte werden als Vormerkung eingetragen und sind damit gesichert. Mit Beschluß des B-Plan und der Kauf der Ökopunkte von dem TBZ AöR Flensburg werden die Punkte abgebucht. Das Ökokonto verfügt dann über noch über 44.659 Punkte.

Für den Ausgleich der Umsetzung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 54 "Sünderup-Pflegezentrum" sind die relevante Zielbiotop im Ökokonto folgende:

Zielbiotop 1: Offenland mit extensiver Beweidung

Eine Intensivackerfläche wurde zu einer Extensivgrünlandfläche umgewandelt. Die bestehenden Offenlandflächen werden mit der Beweidung durch Rinder der Rasse *Limousin* beibehalten. Die Beweidungsintensität ist regelmäßig zu überprüfen und ggf. anzupassen. Die Beweidung sollte nicht zu gering sein. Niedriger Grasbewuchs, lokal kleine Bodenstellen und schwaches Gehölzaufkommen sind erwünscht. Starkes Gehölzaufkommen und ausgedehnte hohe Distelvorkommen sind nicht erwünscht. Dann sollte stärker beweidet werden. Wird das Gras dauerhaft zu kurz gehalten oder sind zu viele offene Bodenstellen vorhanden, ist die Beweidungsintensität zu verringern.

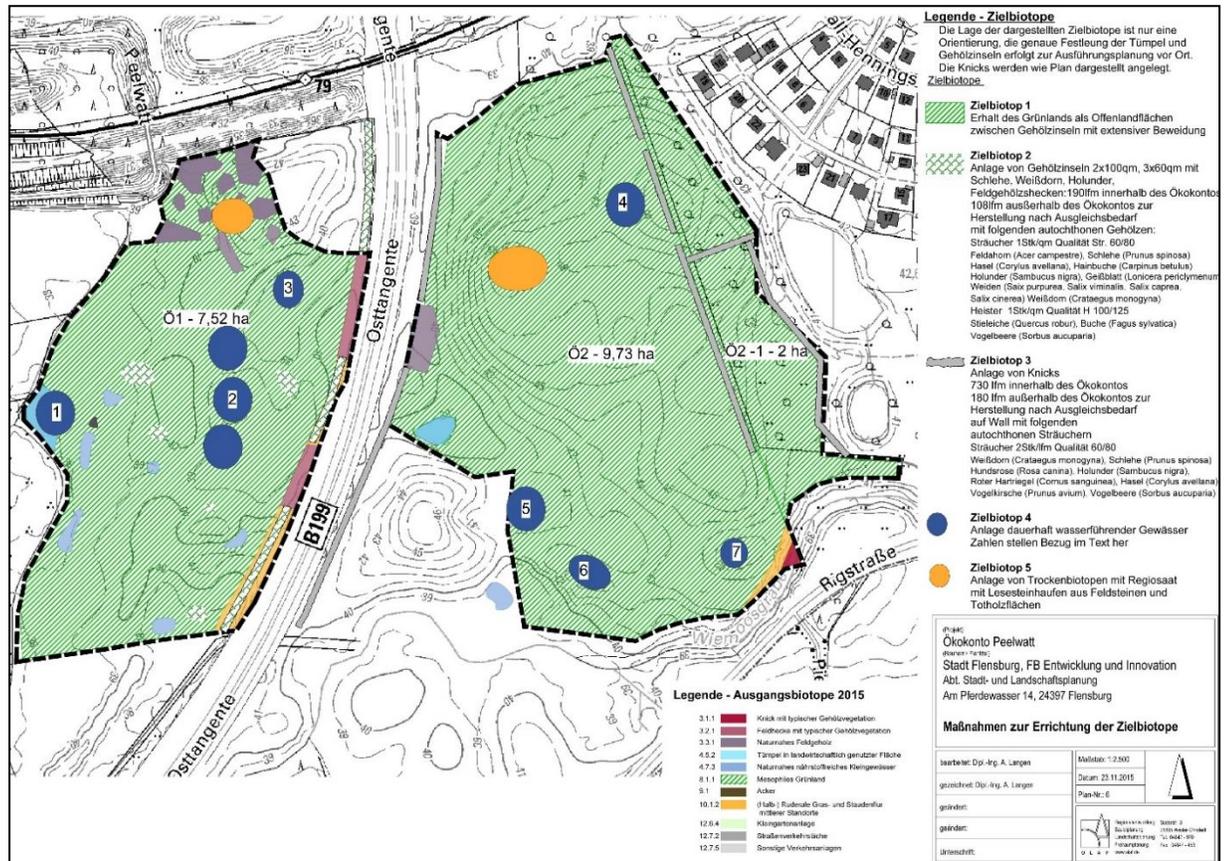


Abbildung: Maßnahmenplan Ökokonto Flensburg-Peelwatt (Quelle: Büro OLAF 2015)

Mit der verbindlichen Übernahme der zugeordneten Kompensationsverpflichtungen sind die Eingriffe in das Schutzgut Boden, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 entstehen, als ausgeglichen zu betrachten.

7.2.13.4 Kumulierung mit Auswirkungen von benachbarten Vorhaben

(Nr. 2 b) ff) der Anlage 1 zum BauGB)

Es liegen keine benachbarten Vorhaben vor, die eine kumulierende Wirkung mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 entwickeln könnten.

7.2.13.5 Planungsalternativen und Nullvariante

(Nr. 2 d der Anlage 1 zum BauGB)

Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) unterscheidet sich nicht wesentlich von der Bestandssituation, die in den vorherigen Kapiteln für die einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet wurde.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Anordnung der geplanten neuen Gebäude wurden in Varianten entwickelt, mit dem Ziel, das notwendige Raumprogramm in einer architektonisch ansprechenden Variante auf der Fläche unterzubringen und gleichzeitig den Erhalt des Knicks sicherzustellen sowie den Umgebungsschutz des Denkmals Sünderup-Hof zu berücksichtigen.

7.2.13.6 Zusammenfassung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j) BauGB

(Nr. 2 e der Anlage 1 zum BauGB)

Im Folgenden sind die in den vorhergehenden Kapiteln aufgezeigten zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter kurz zusammengefasst.

Schutzgut	Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut
Boden	Die Beeinträchtigungen der Bodenfunktion durch neue Versiegelungen sind als erheblich zu betrachten.
Wasser	-
Klima/Luft	-
Pflanzen	Ein Baum (Linde) wird planerisch als potenziell nicht zu erhalten bilanziert.
Tiere	-
Biologische Vielfalt	-
Landschaft	-
Mensch	-
Kultur- und Sachgüter	-

Zusätzliche Angaben

7.3.1 Methodik der Umweltprüfung

(Nr. 3 a der Anlage 1 zum BauGB)

Die Umweltprüfung des Bebauungsplans greift auf eigene örtliche Bestandsaufnahmen und Erhebungen zurück. Zusätzlich wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse beauftragt. Die Informationen zu den weiteren Schutzgütern ergeben sich durch eine Auswertung der ökologischen Bestandsaufnahme sowie durch Ableitung aus den erfassten Biotoptypen und aus verschiedenen vorhabenbezogenen Untersuchungen, die jeweils bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführt sind.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung dieser Angaben sind nicht aufgetreten.

Die Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgt angelehnt an die Einstufung von Flächen im Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" (2013) in den zwei Wertstufen allgemeine und besondere Bedeutung. In der Umweltprüfung werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt untersucht und deren Erheblichkeit verbal-argumentativ hergeleitet. Im Umweltbericht sind die positiven sowie die nachteiligen erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter der Umwelt dargestellt.

7.3.2 Kenntnis- und Prognoselücken

(Nr. 3 a der Anlage 1 zum BauGB)

Es sind keine Kenntnis- und Prognoselücken bekannt.

7.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

(Nr. 3 b der Anlage 1 zum BauGB)

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie gegebenenfalls weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden.

Die Überwachung von Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets werden durch die Stadt Flensburg durchgeführt und überwacht, u. a. wird die Funktionsfähigkeit der Baumpflanzung nach Abschluss der Anwuchsphase überprüft.

Die Stadt Flensburg wird auch die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Frist für die Beseitigung von Gehölzen überwachen.

7.3.4 Zusammenfassung des Umweltberichtes

(Nr. 3 c der Anlage 1 zum BauGB)

Einleitung

Die Stadt Flensburg sieht durch den sehr hohen Bedarf an Kurzzeitpflegeplätzen für Flensburg und Umgebung ein prioritäres Handlungserfordernis. Das Vorhaben „Sünderup-Kurzzeitpflege“ soll die Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an Pflegeplätze in der Kurzzeitpflege sichern. Ergänzend soll ein Wohnheim für Auszubildende aus dem Bereich der Pflege entstehen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes, die für den Plangeltungsbereich derzeit noch eine Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage) darstellt, sind zur Umsetzung der Planung erforderlich.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Umweltprüfung erfolgte unter Betrachtung der einzelnen Schutzgüter. Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse zusammen mit gesonderten Aussagen zur Eingriffsregelung, zum Artenschutzrecht, zur Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens sowie zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Schutzgüter

Als zentraler Aspekt des Umweltberichtes erfolgt eine schutzgutbezogene Analyse. Hierin werden der derzeitige Zustand der Umwelt anhand der einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet sowie die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens gegenüber der aktuellen Situation dargestellt. Anschließend folgen Aussagen über Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich bzw. Ersatz erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen. Folgende Inhalte sind von Bedeutung:

Raumbeschreibung:

Das Plangebiet liegt nordöstlich der denkmalgeschützten Hofanlage Sünderup-Hof. Bis auf die Hofanlage ist der Geltungsbereich in alle Richtungen von vorhandener Wohnbebauung umgeben. Östlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Straße Sünderuphof befindet sich das Seniorenzentrum Am Gut.

Der Geltungsbereich umfasst eine größere Brachfläche, die ehemals vermutlich als Grünland genutzt wurde. Aktuell sind großflächig artenarme Nitrophytenfluren mit Dominanz der Großen Brennnessel ausgebildet.

Auf der Fläche wachsen, vor allem in Norden, einzelne überwiegend junge Gehölze. Im Osten und Süden entlang der beiden Straßen sind im Randbereich niedrige, flächige und bis zu 10 m breite Gebüsche aus nicht heimischen Spiersträuchern ausgebildet.

Entlang des Sünderuper Weges wachsen zwei etwas ältere Einzelbäume, entlang der Straße Sünderup-Hof verläuft eine Baumreihe aus neun Linden, die Teil einer neu angepflanzten Allee sind. Die westliche Grenze des Plangebietes wird durch eine Böschung markiert, oberhalb derer ein Knick mit einem alten Buchenbestand verläuft.

Folgende Schutzobjekte sind vorhanden: Der vorhandene Knick ist gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG ein geschütztes Biotop.

Bewertung: Der Plangeltungsbereich besitzt derzeit die Schutzgüter Fläche, Kultur- und sonstige Sachgüter und Pflanzen (Teilaspekt Knick) eine besondere Bedeutung.

Den übrigen Schutzgütern Boden, Wasser, Klima, Luft, Mensch und Tiere wird vollständig eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Erhebliche Auswirkungen: Mit der Planung werden bisher unversiegelte Flächen überplant. Für die Schutzgüter Fläche und Boden sind die Umweltauswirkungen aufgrund der zusätzlichen Versiegelung von Böden als erheblich einzustufen. Die Überplanung eines ortsbildprägenden Einzelbaumes ist ebenfalls eine erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut Pflanzen.

Die Auswirkungen auf alle anderen Schutzgüter sind nicht als erheblich einzustufen.

Vermeidungsmaßnahmen: Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen:

- Beschränkung der bebaubaren Fläche durch Festsetzung von Baugrenzen und Grundflächen.
- Bebauung wird auf den nördlichen Teil des Plangebietes begrenzt
- Festsetzung einer privaten Grünfläche, die als extensive Wiesenfläche entwickelt wird
- Festsetzungen zum Erhalt des Knicks
- Festsetzung eines Knickschutzstreifens
- Festsetzung zum Erhalt eines Baumes
- Festsetzungen zur Gebäudehöhe
- Gehölzbeseitigung außerhalb der Brutzeit, Bauverbotszeit: 01.03. bis 30.09.
- Festsetzung zur Vermeidung von Lichtemissionen
- oberflächennahe Versickerung in Versickerungsmulden

Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen:

Der Ausgleich für das Schutzgut Boden wird im Ökokonto Peelwatt in einer Größe von 1.264 m² stattfinden. Der Ausgleich für die Eingriffe in Gehölze wird durch Neuanlage von Hecken und die Pflanzung eines Laubbaumes im Plangebiet umgesetzt.

Artenschutzrechtliche Prüfung: Zur Untersuchung des Bestandes wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet. In diesem Gutachten wurden neben einer Datenabfrage auf Basis einer Potenzialanalyse die Auswirkungen der Planung auf die Artengruppen Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse untersucht. In der Konfliktanalyse kommt der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zu der Einschätzung, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht eintreten, sofern die gesetzlich vorgeschriebene Frist zur Fällung von Gehölzen eingehalten wird.

Gesetzlich geschützte Biotope: Der gesetzlich geschützte Knick bleibt vollständig erhalten. Beeinträchtigungen des Knicks werden durch Festsetzung eines breiten Knickschutzstreifens, der den gesamten Wurzelschutzbereich aller Überhälter beinhaltet, sicher vermieden.

Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) unterscheidet sich nicht wesentlich von der Bestandssituation, die in den vorherigen Kapiteln für die einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet wurde.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Anordnung der geplanten neuen Gebäude wurden in Varianten entwickelt, mit dem Ziel, das notwendige Raumprogramm in einer architektonisch ansprechenden Variante auf der Fläche unterzubringen und gleichzeitig den Erhalt des Knicks sicherzustellen sowie den Umgebungsschutz des Denkmals Sünderup-Hof zu berücksichtigen.

Ergänzende Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung: Grundsätzliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

Überwachung: Die Überwachung von Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets werden durch die Stadt Flensburg durchgeführt und überwacht, u. a. wird die Funktionsfähigkeit der Baumpflanzungen nach Abschluss der Anwachphase überprüft.

Die Stadt Flensburg wird auch die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Frist für die Beseitigung von Gehölzen

7.3.5 Referenzliste der Quellen

(Nr. 3 d der Anlage 1 zum BauGB)

Literatur

B.I.A. - BIOLOGEN IM ARBEITSVERBUND (2024): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 „Sünderup-Pflegezentrum“ der Stadt Flensburg, 07.03.2024, Bordesholm

HAASE + REIMER INGENIEURE (2024): Entwässerungskonzept und Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz. 05.02.2024, Busdorf.

INNENMINISTERIUM DES LANDES SH (2010): Landesentwicklungsplan 2010. Kiel, 134 S.

LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (LLUR) (2023): Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein, Version 2.2, Stand: April 2023

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, KLIMASCHUTZ, UMWELT UND NATUR DES LANDES SH: Umweltportal. Online unter <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php?> (Zugriff im Januar-April 2024)

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2021): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III - Kreisfreie Hansestadt Lübeck, Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn. Januar 2021. Kiel

MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE RÄUME, LANDESPANUNG, LANDWIRTSCHAFT UND TOURISMUS DES LANDES SH (2005): Regionalplans für den Planungsraum IV Schleswig-Holstein Süd-West und Kreise Dithmarschen und Steinburg, Kiel.

MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN DES LANDES SH (MUNF) (1999): Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein 1999, mit Kartenteil und Anlagen. Kiel.

ROMAHN, K. (2021): Die Farn- und Blütenpflanzen Schleswig-Holsteins - Rote Liste, Band 1 und Band 2., 5. Fassung.Hrsg.: Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein., Mai 2021, Flintbek.

Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien, Merkblätter

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert 20.12.2023

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO 1990) in der Fassung vom 21. 1.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert 14.06.2021

BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25.02.2021 (BGBl. I S. 306, 308).

BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 26. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 202, S. 1, 22, 23).

BUNDES-KLIMASCHUTZGESETZ (KSG) in der Fassung vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), geändert am 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) 2010: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. 2009 Teil I, S. 2542) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

DENKMALSCHUTZGESETZ (DSchG SH) 2014: Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale, in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Dezember 2014 (GVOBl. 2015, 2), am 30.01.2015 in Kraft getreten.

GEMEINSAMER RUNDERLASS DES INNENMINISTERIUMS UND DES MINISTERIUMS FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME vom 09. Dezember 2013 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (Amtsblatt SH 2013, Nr. 52, S. 1170 ff.)

LANDESNATURSCHUTZGESETZ (LNatSchG) 2010: Gesetz zum Schutz der Natur, vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. 2010, Nr. 6, S. 301 ff.), zuletzt geändert am 27.10.2023, GVOBl. S. 514

LANDESWALDGESETZ (LWaldG) 2004: Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein, vom 05. Dezember 2004 (GVOBl. Schl.-H. 2004, Nr. 16, S. 461), zuletzt geändert am 27.10.2023 (GVOBl. Schl.-H., S. 514).

LANDESWASSERGESETZ (LWG) 2019: Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein, vom 13. November 2019 (GVOBl. Schl.-H., S. 425), zuletzt geändert am 06.12.2022 (GVOBl. S. 1002)

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SH (MELUR) 2013: Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz, Erlass vom 20. Januar 2017 (Amtsblatt SH 2017, Nr. 6, S. 272 ff). Kiel.

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SH (MLUR) 2019: Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotop (Biotopverordnung) vom 13. Mai 2019 (GVOBl. Schl.-H. S. 146), zuletzt geändert am 09.04.2021, GVOBl. S. 507)

8. Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen

Auf der Ebene der Bauleitplanung sind die Belange bestimmter Bevölkerungsgruppen nicht unmittelbar erkennbar. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung besteht grundsätzlich für jede gesellschaftliche Gruppe gleichermaßen die Möglichkeit der Einflussnahme. Soweit vorhanden werden aber die der Stadt Flensburg zugeordneten Beiräte oder Vertretende der jeweiligen Bevölkerungsgruppe beteiligt. Die im betroffenen Stadtteil organisierte Interessengemeinschaft oder Bürgervereinigung wird auf die Planung hingewiesen und erhält die Möglichkeit zum Vorbringen ihrer Anliegen.

Übergeordnetes Ziel der Bauleitplanung ist es, im gesamten Stadtgebiet ein für alle Gruppen attraktives Wohnraumangebot zu schaffen, dass eine wohnungsnaher Versorgung, einen kurzen, möglichst barrierefreien Zugang zu den Verkehrswegen und dem ÖPNV, den Arbeitsplätzen, den sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen sowie den Freizeit- und Erholungsräumen gewährleistet.

8.1 Gender-Aspekte

Gender-Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und der Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten. Ziel der Planung ist, für gleichwertige Lebensbedingungen aller Geschlechter Sorge zu tragen. In Bezug auf die täglichen Lebensabläufe (Erwerbsleben, Verknüpfung des Erwerbs- und des Gesamtalltags, Mobilität, Kinder und deren Betreuung, häusliche Pflege von Angehörigen, Freizeit, soziale Kontakte usw.) wird durch den Bauleitplan ein Angebot unterbreitet, das allenfalls ein Gerüst darstellt und nur von den zukünftigen Bewohnenden mit Leben erfüllt werden kann.

Die Gleichstellungsbeauftragte ist im Rahmen der Trägerbeteiligung eingebunden.

Die vorliegende Planung bietet aufgrund der Stärkung des Umweltverbundes aus Regional- / Fernbahn, dem lokalen Busnetz sowie dem geplanten Parkhaus in unmittelbarer Nähe des Umsteigeknotens beste Voraussetzungen, um Erwerbs- und Gesamtalltag miteinander zu verbinden.

8.2 Familien / Kinder und Jugendliche

Die Stadt Flensburg strebt eine weitere Verbesserung der Situation für Familien, Kinder und Jugendliche an. Dazu gehören neben guten Betreuungs- und Bildungseinrichtungen familienfreundliche Plätze zum Wohnen und Arbeiten, freie Spiel- und Sportflächen, Veranstaltungen, Freizeit- und Ferienprogramme und vieles mehr.

Die Beteiligung der Kinder und Jugendlichen erfolgt dabei in der Regel indirekt soweit die jeweilige Planung nicht unmittelbar ein speziell auf diese Gruppe zugeschnittenes Vorhaben zum Inhalt hat. Die Interessensvertretung erfolgt indirekt über die Beteiligungsmöglichkeit der Eltern bzw. institutionelle Behörden und städtische Dienststellen; der Stadtschülerrat ist im Rahmen der Trägerbeteiligung eingebunden.

Mit der vorliegenden Planung werden Unterbringungsmöglichkeiten für öffentliche und private Parkplätze in einem Parkhaus geschaffen, damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt, die dem zitierten Grundsatz genügen.

8.3 Senioren und Menschen mit Behinderungen

Vor dem Hintergrund des fortschreitenden demographischen Veränderungsprozesses ist eine auch auf die Belange von Senioren eingehende Bauleitplanung von besonderer Bedeutung. Diese Belange sind hinsichtlich der zu beachtenden Einschränkungen der Beweglichkeit, des Seh- und Hörvermögens und der in Anspruch genommenen Hilfsmittel wie Gehhilfen und Rollstuhl weithin deckungsgleich mit den Anforderungen der Menschen mit Behinderungen. Beide Gruppen sind über den Seniorenbeirat bzw. Beauftragten für Menschen mit Behinderungen im Rahmen der Trägerbeteiligung eingebunden.

Den Belangen von Senioren und Menschen mit Behinderungen kommt eine barrierefreie Gestaltung der Außenbereiche entgegen, die eine Nutzung für alle Bewohner erleichtert. Daher werden das Leitbild und Handlungsfelder für eine generationenfreundliche Stadt konsequent in Flensburg umgesetzt. Im Rahmen dieser Möglichkeiten sind in letzten Jahren ergänzende Festsetzungen in den Bebauungsplänen gem. § 84 LBO 2009 getroffen worden, indem für die Erreichbarkeit von Stellplätzen, Garagen und Haustüren eine barrierefreie Erreichbarkeit festgesetzt wird. Gleiches gilt für die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit von Abfallbehältern.

In der vorliegenden Planung werden diese Festsetzungen ebenfalls vorgenommen.

Weitere Maßnahmen, die den Anforderungen dieser Gruppen entsprechen, betreffen bauliche Vorkehrungen innerhalb der Gebäude oder die weitere Gestaltung von Frei- und Verkehrsflächen und sind daher Gegenstand der Bauausführung und nicht der Bauleitplanung.

Es empfiehlt sich, um eine nachhaltige Nutzung der Gebäude für jedes Lebensalter zu ermöglichen, Erdgeschosse barrierefrei auszuführen und Eingänge ohne Stufen zu bauen. Bei der Gestaltung von Treppen sollte auch die Begehbarkeit durch Ältere bedacht werden. Empfehlenswert ist ebenso die Errichtung von Stellplätzen in Überbreite für die Nutzung mit Rollstuhl bzw. Kinderwagen im Einzelfall auf den privaten Grundstücken.

9. Durchführungsvertrag

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan beigefügt. Darüber hinaus wird ein Durchführungsvertrag vereinbart, der konkrete vertragliche Regelungen zur Umsetzung der Planung beinhaltet. Dies betrifft insbesondere folgende Aspekte:

- Aussagen zur Erbpachtvergabe
- Verpflichtung zum Vorhaben- und Erschließungskonzept
- Bindung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Bauverpflichtung
- Umsetzung der naturschutzfachlichen Kompensation geplanter Eingriffe einschl. Kostenübernahme
- Umgang mit der südlich angrenzenden Grünfläche
- Verpflichtung zur Errichtung von Wohnraum gem. den Förderrichtlinien der sozialen Wohnraumförderung
- Beachtung denkmalpflegerischer Vorgaben
- Bau eines Fußweges am Sünderuper Weg und dessen Übertragung in das städt. Sondervermögen Infrastruktur
- Regelungen zu Vertragsstrafen

Die konkreten Inhalte des Durchführungsvertrages werden nach der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und unter diesem Teilpunkt der Begründung aufgelistet. Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss von den Vertragspartnern zu unetzeichnen.

10. Gebietsgliederung

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Sonstiges Sondergebiet	ca. 3.094 m ²
Maßnahmenflächen	ca. 803 m ²
	ca. 53 m ²
Private Grünflächen	ca. 2.094 m ²
Gesamtfläche	ca. 6.044 m²

11. Pläne und Anlagen

Anlage 1: Lageplan „Neubau einer Kurzzeitpflegeeinrichtung“; Architekt Stephan Schmid, 24.05.2024

Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG im Rahmen des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 54 „Sünderup-Pflegezentrum“ der Stadt Flensburg; B.i.A. - Biologen im Arbeitsverbund, 07.03.2024

Anlage 3: Entwässerungskonzept; Haase+Reimer Ingenieure GbR, 05.02.2024