

Begründung

Bebauungsplan „Alt-Fruerlundhof“ (VB Nr. 48) Vorentwurf



Stadt Flensburg

Die Oberbürgermeisterin

Fachbereich Stadtentwicklung und Klimaschutz

Stadt- und Landschaftsplanung

Flensburg, 11.03.2024

☎ 85

Planverfasser im Auftrag der Stadt Flensburg

Inhalt

1. Plangebiet.....	5
2.1 Rechtsgrundlagen.....	5
2.2 Flächennutzungsplan.....	5
2.3 Landschaftsplan.....	6
2.4 Weitere Vorschriften.....	6
2.5 Aufzuhebende Satzungen.....	6
3. Beschreibung des Gebietes.....	6
4. Gründe für die Planaufstellung.....	7
5. Planungsziele und städtebauliches Konzept.....	7
6. Planinhalt und Festsetzungen.....	15
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	15
6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	15
6.3 Erschließung, Infrastruktur.....	16
6.3.1 Verkehrserschließung.....	16
6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr.....	16
6.3.3 Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge.....	16
6.3.4 Technische Infrastruktur.....	17
6.4 Grünordnerische Festsetzungen.....	20
6.5 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen.....	20
6.6 Denkmalschutzbezogene und gestalterische Festsetzungen.....	20
6.7 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen / Hinweise.....	21
6.7.1 Denkmalschutz.....	21
7. Umweltbericht gem. § 2a BauGB.....	21
7.1 Einleitung.....	21

7.1.1 Ziele und Darstellung des Bebauungsplans.....	21
7.1.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung.....	22
7.2 Zu erwartende Auswirkungen auf die Umwelt.....	25
7.3 Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung.....	26
7.3.1 Schutzgut Fläche.....	26
7.3.2 Schutzgut Boden.....	26
7.3.3 Schutzgut Wasser.....	26
7.3.4 Schutzgut Tiere.....	27
7.3.5 Schutzgut Pflanzen.....	27
7.3.6 Schutzgut biologische Vielfalt.....	27
7.3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit.....	28
7.3.8 Schutzgut Klima und Luft.....	28
7.3.9 Schutzgut Landschaft.....	28
7.3.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	29
7.3.11 Technischer Umweltschutz.....	29
7.3.12 Sonstiges.....	29
7.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	29
7.5 Artenschutzrechtliche Prüfung.....	30
7.5.1 Bestand.....	30
7.5.2 Konfliktanalyse.....	31
7.5.3 Artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen.....	31
8. Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen.....	33
8.1 Gender-Aspekte.....	33
8.2 Familien / Kinder und Jugendliche.....	33
8.3 Senioren und Menschen mit Behinderungen.....	34

9. Gebietsgliederung.....	34
10. Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen.....	35
10.1 Erschließungskosten.....	35
11. Sonstiges.....	35
11.1 Maßnahmen zur Ordnung und Sicherung des Grund und Bodens.....	35
12. Quellen und Anhang.....	35
13. Pläne und Anlagen.....	36

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt zwischen:

- im Norden: der Kleingartenanlage Fruerlund – Kolonie 102 und dem Grundstück Fruerlundhof 24,
- im Osten: der Straße Fruerlundhof,
- im Süden: der Straße Alt-Fruerlundhof und der Kleingartenanlage Fruerlundhof-Kolonie 94 und
- im Westen: dem Bildungscampus Fruerlund und der Wohnbebauung Bohlberg 47/49 und Altvaterweg 2 bis 12.

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

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die wirksame Flächennutzungsplan-Fortschreibung aus dem Jahr 2021 stellt den Planbereich als Wohnbauflächen Typ 3 dar.

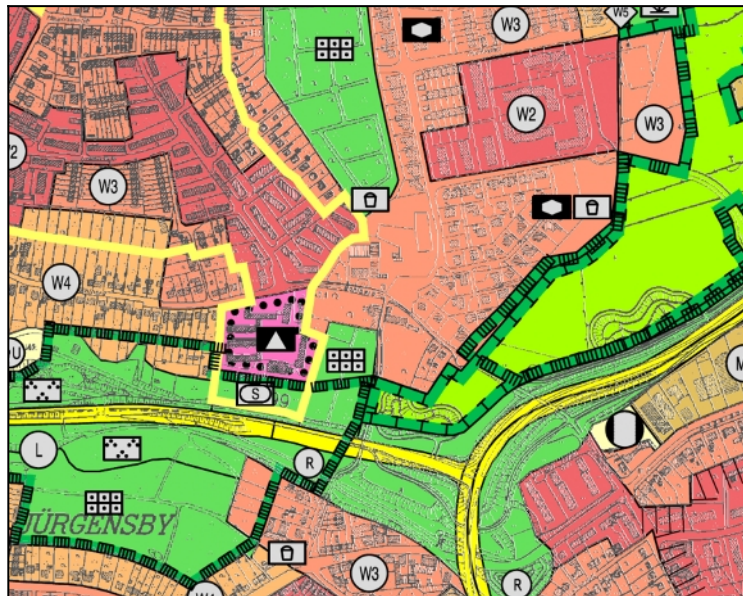


Abb.: Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 2018 stellt den Bereich als Wohnbauflächen dar. Im Plangebiet befindet sich ein Naturdenkmal, welches nach § 19 LNatSchG geschützt ist.

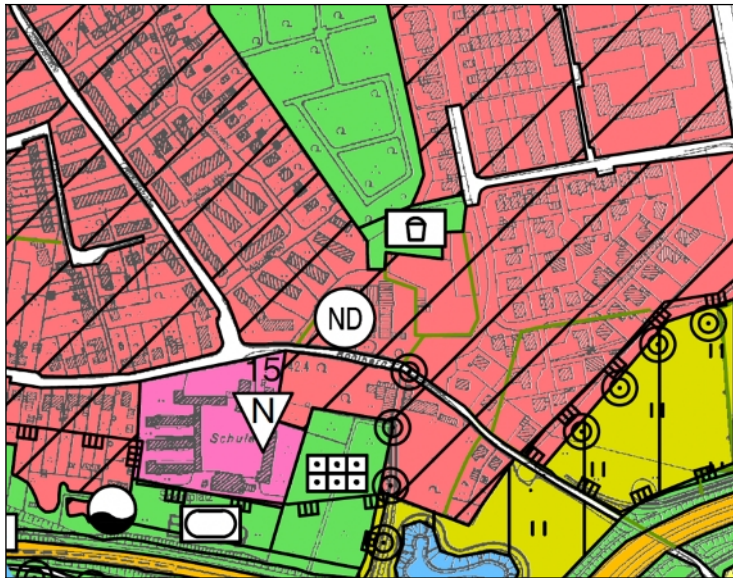


Abb.: Landschaftsplan mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

2.4 Weitere Vorschriften

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

2.5 Aufzuhebende Satzungen

Der Bebauungsplan Nr. 68 liegt zum Teil im Plangeltungsbereich des neu aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 und ist mit Abschluss der Satzung für den betreffenden Bereich aufzuheben.

3. Beschreibung des Gebietes

Im Geltungsbereich befinden sich ein altes Wohnhaus und eine winkelförmige Scheune, die einen halboffenen Innenhof einfassen. Im Westen des alten Hofes liegt ein eingegrünter Teich, am Ostrand ein länglicher Teich, der sehr dicht von Gehölzen umrandet ist. Einige Bäume sind alt und von hoher ökologischer Wertigkeit. Ebenfalls nördlich befindet sich ein Spielplatz. Der Geltungsbereich schließt zwei von drei Bereichen des Naturdenkmals Nr. 9 („Baumbestand Alt-Fruerlundhof“) mit ein. Südlich der Straße Alt-Fruerlundhof steht ein neueres, eingeschossiges Wohngebäude (ehemalige Handweberei). Dieses Gebäude liegt in einem Garten mit altem bis sehr altem Baumbestand, darunter auch alte Obstgehölze. Bis auf einen kleinen Hinterhof und einer Terrasse am Wohnhaus gibt es aktuell keine Versiegelungen.

Zwischen den Gehölzbeständen erstreckt sich nördlich der Straße Alt-Fruerlundhof eine Wiese. Die Fläche westlich der Handweberei wurde offenbar zeitweise von Schafen beweidet.



Abb.: Sicht auf das Wohnhaus und die Scheune nördlich der Straße Alt-Fruerlundhof

4. Gründe für die Planaufstellung

Das Grundstück Alt-Fruerlundhof 1 befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 68, welcher für das Grundstück ein allgemeines Wohngebiet vorsieht. Für das Grundstück Alt-Fruerlundhof 2 besteht derzeit kein Bebauungsplan. Der im Bebauungsplan Nr. 68 festgesetzte Spielplatz (nördlich der Hofanlage) wurde gegen eine Fläche angrenzend an das Schulgelände getauscht, weshalb die Spielplatznutzung künftig verlagert wird.

Es ist vorgesehen, einen neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Planbereichsfläche aufzustellen, um detailliert ein zum Ort passendes Konzept festsetzen zu können. Bei Inkraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VB 48 ist angedacht, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Fruerlundhof“ (Nr. 68) aufzuheben. Ohne Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans könnte das Grundstück Alt-Fruerlundhof 1 nach den Festsetzungen des derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplans (Nr. 68) bebaut werden. Die Umsetzung des vorliegenden Konzeptes wäre ohne Änderung des Bebauungsplanes nicht zulässig.

5. Planungsziele und städtebauliches Konzept

Planungsziel:

Planungsziel ist eine wohnbauliche Entwicklung auf den Grundstücken Alt-Fruerlundhof 1 und 2 sowie der Spielplatzfläche nördlich der Hofanlage, unter Wahrung des Stiftungszweckes der Stiftung Alt-Fruerlundhof, zu ermöglichen.

Das vorliegende Konzept sieht vor, auf den Grundstücken Alt-Fruerlundhof 1 und 2 sowie auf der Spielplatzfläche nördlich der Hofanlage eine wohnbauliche Entwicklung umzusetzen. Ziel ist die Sanierung der denkmalgeschützten Hofanlage und der Neubau der angrenzenden Scheune sowie die Errichtung von 5 Neubauten unter besonderer Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes.

Entsprechend des Stiftungszweckes soll eine Alten- und Pflegeeinrichtung errichtet werden. Daneben sind ein Café / Bäckerei, Seniorenwohnungen und freie Wohneinheiten angedacht. Bei den neu zu schaffenden Wohneinheiten soll es sich bei 30% der Wohnungen um öffentlich geförderte Wohnungen (1. Förderweg) handeln.

Um der besonderen Lage, dem Denkmalschutz und dem alten Baumbestand gerecht zu werden, wurde das städtebauliche Konzept frühzeitig unter Berücksichtigung des Baumbestandes entwickelt und bereits vor dem Aufstellungsbeschluss mehrfach im Gestaltungsbeirat beraten. Nach dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 wurde das Konzept überarbeitet und Anfang 2021 nochmals im Gestaltungsbeirat vorgestellt. Abschließend wurden insbesondere Hinweise zur Bewahrung der Bausubstanz des historischen Wirtschaftsgebäudes sowie einer qualitätvollen Freiraumplanung gegeben.

Angrenzend an den Planungsbereich des Stiftungscampus befindet sich das Gebäude Alt-Fruerlundhof 3 a und b. Dieses befindet sich derzeit zum Teil außerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 68. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan VB 48 soll diese Überschreitung geheilt werden und das bestehende Gebäude somit planungsrechtlich gesichert werden

Städtebauliches Konzept:

Planungsgebiet „Stiftungscampus Alt-Fruerlund“

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtgröße von rd. 15.492 qm, davon entfallen rund 13.217 qm auf den nördlichen Teil und rund 2.275 qm auf den südlichen Teil, wobei die Straße „Alt-Fruerlundhof“ die Trennlinie darstellt. Aus dem nachfolgenden Lageplan wird das Planungsgebiet ersichtlich.



Abb.: Lageplan zum städtebaulichen Konzept Alt-Fruerlundhof (Architekt Stephan Schmid, 28.12.2023)

Es lassen sich drei Planungszonen unterscheiden:

1. Die denkmalgeschützte Hofanlage mit den Versorgungsfunktionen des Mikro-Quartiers [H1, H2, H3, H4, H5],
2. Der „Süden“, auf dem ehemaligen Gelände der Handweberei Annedore Iwersen, mit wohnwirtschaftlicher Nutzung [S1, S2, S3],
3. Die Solitäre im Park mit wohnwirtschaftlicher Nutzung [P1, P2, P3, P4, P5].

Insgesamt ist es beabsichtigt, die im Lageplan gekennzeichneten 13 Gebäude bzw. Gebäudeteile zu errichten bzw. zu erhalten. Die denkmalgeschützte Hofanlage und der Hofplatz bilden den Entwicklungskern. Hier sind Sozial- und Pflegeimmobilien sowie zwei Gewerbeeinheiten zur Nahversorgung und zur Zusammenkunft vorgesehen. Die Gebäude bzw. Gebäudeteile lassen sich wie folgt kurz klassifizieren:

Hofanlage

H1: denkmalgeschützter Bestand (Wohngebäude),	I + D: Sanierung
H2: denkmalgeschützter Bestand (Scheune),	II + D: Sanierung
H3: Nicht denkmalgeschützte Mauer,	I: Sanierung und Neubau
H4: denkmalgeschützter Bestand (Scheune),	II + D: Sanierung
H5: nicht denkmalgeschützte Scheune,	II + D: Teilabbruch und Neubau

Südliche Bebauung

S1: ehemalige Handweberei,	II + D: Abbruch und Neubau
S2:	II + D: Neubau
S3:	II + D: Neubau

Nördliche Bebauung

P1:	II + D: Neubau
P2:	II + D: Neubau
P3:	III + D: Neubau
P4:	III + D: Neubau
P5:	II + D: Neubau

Nutzungs- und Betreiberkonzept

Für die benannten Bereiche sind folgende Nutzungen vorgesehen:

Die denkmalgeschützte Wohnanlage

Die denkmalgeschützten Hofanlage soll im Erdgeschoss des historischen Wohnhauses H1 eine Hauspflegeeinrichtung („Haus Ilse“) aufnehmen. Für das Dachgeschoss ist ein Ausbau vorgesehen, der vier Mitarbeiterwohnungen als öffentlich geförderten Wohnraum beinhaltet.

Der Gebäudeteil H2 ist Teil der denkmalgeschützten Scheune. Im Erdgeschoss soll ein Bäckerei/ Café mit einer Außenterrasse entstehen. Im Obergeschoss von H2 und H4 entstehen insgesamt sechs Auszubildenden-Appartements, die ebenfalls als öffentlich geförderter Wohnraum bereitgestellt werden sollen.

Im Erdgeschoss des Gebäudeteils H4, in der denkmalgeschützten Scheune, entsteht ein Pflegestützpunkt zur hauswirtschaftlichen Betreuung und für die ambulante Pflege der umliegenden Wohnungen.

Der neu zu errichtende, eingeschossige Gebäudeteil H3 soll einen kleinen Nahversorger enthalten („Tante Ilse Laden“).

Im Bereich der nicht denkmalgeschützten Scheune H5 sind ein Teil-Abbruch und ein Teil-Neubau vorgesehen, um dort 28 Plätze einer Hausgemeinschaft für Senioren und hilfebedürftige Menschen zu schaffen.

Südliche Bebauung

Das südliche Grundstück soll im Sinne der wohnwirtschaftlichen Nutzung Wohnraum in Form von öffentlich geförderten Wohnungen bereitstellen.

Das Gebäude S1 soll insgesamt 25 WE erhalten, die auch vom Pflegestützpunkt aus versorgt werden. Die neu zu errichtenden Gebäude S2 und S3 sind ausgelegt für jeweils fünf Wohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von 60 qm.

Nördliche Bebauung » Solitäre im Park

Im Nord-Osten des Planungsgebietes sind fünf Mehrfamilienhäuser P1 bis P5 vorgesehen, die sich wie „Solitäre im Park“ um die Wasserfläche gruppieren und in den Baumbestand eingestreut sind. Das Gebäude P1 ist das „Stiftungsgebäude“. Dieses Gebäude enthält Wohnungen für Senioren und Hilfebedürftige und wird ebenfalls vom benachbarten Pflegestützpunkt aus versorgt. Zudem wird hier der Büroraum für die Stiftung Hans und Annedore Iwersen geschaffen. Die vier übrigen Gebäude P2 bis P5 sind für den freien Wohnungsmarkt vorgesehen und sollen veräußert werden. Unter den Gebäuden P4 und P5 ist eine Tiefgarage vorgesehen, die über die Straße „Hesttoft“ erschlossen wird.

Wohnfläche und Wohneinheiten

Insgesamt sollen mit dem Vorhaben 131 Wohneinheiten errichtet werden. Davon werden sich 38 WE bzw. Appartements in den Gebäuden an der Hofanlage befinden; 35 WE in den Gebäuden südlich der Straße Alt-Fruerlundhof und 58 WE in den Punkthäusern im nördlichen Bereich.

Vorgesehen ist die Errichtung von mindestens 30 Prozent der Wohneinheiten als „geförderter Wohnraum (Mietwohnung) auf dem 1. Förderweg.

Gebäudebezogene Geschossigkeit, WE, Wohnflächen, Bewohner

lfde. Nr.	Planungszone Bezeichnung	Gebäude Bezeichnung	Anzahl Geschosse Anzahl/ Art	WE Anzahl	WF qm	durch- schnittliche WF/ WE qm	Bewohner (prognostiziert) Anzahl
1	Denkmalschutz/ Pflege	H1	I+D	4	160,0	40,0	4
2	Denkmalschutz/ Pflege	H2	II+D	3	75,0	25,0	3
3	Denkmalschutz/ Pflege	H3	I	0	0,0	0,0	0
4	Denkmalschutz/ Pflege	H4	II+D	3	75,0	25,0	3
5	Denkmalschutz/ Pflege	H5	II+D	28	980,0	35,0	28
6	Süd	S1	II+D	25	1.050,0	42,0	38
7	Süd	S2	II+D	5	300,0	60,0	13
8	Süd	S3	II+D	5	300,0	60,0	13
9	Nord (Stiftungsgebäude)	N1	II+D	10	455,5	45,5	15
10	Nord	N2	II+D	10	455,5	45,5	15
11	Nord	N3	III+D	14	610,3	43,6	21
12	Nord	N4	III+D	14	610,3	43,6	21
13	Nord	N5	II+D	10	455,5	45,5	15
SUMME				131	5.526,9	42,2	188

Anmerkungen:

Die Wohn- und Nutzfläche der Hauspflege (H1) beträgt 202 qm.

Angabe der Wohnfläche ist ohne Funktions-, Technik- und Sozialräume, ohne Haus- und Tagespflege.

Stellplätze und ZuwegungenVerkehrsaufkommen

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 klein gehaltenen Wohneinheiten und der Ausrichtung auf Senioren und Hilfebedürftige sind hier deutlich unterdurchschnittlich Effekte auf Einwohnerzuwachs und Verkehrsaufkommen zu erwarten (siehe tabellarische Auflistung).

Zuwegungen

Die südwestliche Zufahrt über die Straße „Alt-Fruerlundhof“ ist die (PKW-) Zuwegung für die Gebäude H1 bis H5 und S1 bis S3.

Es sind insgesamt 15 oberirdische Stellplätze vorgesehen, die sich wie folgt aufteilen:

7 PKW-Stellplätze östlich von Gebäude S1; 4 PKW-Stellplätze westlich von Gebäude H5 (Mitarbeiterparkplätze Pflege) und 4 PKW-Stellplätze nördlich von Gebäude H3 (Kunden- und Lieferantenparkplätze, Büro Stiftung Hans und Annedore Iwersen).

Die nordöstliche Zufahrt über die Straße „Hesttoft“ stellt die Zuwegung zur Tiefgarage, unter den Gebäuden P4 und P5, mit prognostiziert mindestens 24 PKW-Stellplätzen (siehe Lageplan).

Zusätzlich sind sechs oberirdische Stellplätze an der Zuwegung zu den Gebäude P4 und P5 vorgesehen.

Gebäudebezogene WE, Bewohner, Stellplätze und Zuwegung

Ifd. Nr.	Planungszone	Gebäude	WE	Bewohner (prognostiziert)	Mobilitätsgrad (prognostiziert)	PKW-Stellplatz	Fahrradstellplatz	Zuwegung
1	Denkmalschutz/ Pflege	H1	4	4	A	1	1	4 Alt-Fruerlundhof
2	Denkmalschutz/ Pflege	H2	3	3	A	1	1	3 Alt-Fruerlundhof
3	Denkmalschutz/ Pflege	H3	0	0	- - -	1	1	2 Alt-Fruerlundhof
4	Denkmalschutz/ Pflege	H4	3	3	A	2	2	3 Alt-Fruerlundhof
5	Denkmalschutz/ Pflege	H5	28	28	B, <u>C</u>	2	2	3 Alt-Fruerlundhof
6	Süd	S1	25	38	A, <u>B</u>	1	1	6 Alt-Fruerlundhof
7	Süd	S2	5	13	A	3	3	1 Alt-Fruerlundhof
8	Süd	S3	5	13	A	3	3	1 Alt-Fruerlundhof
9	Nord (Stiftungsgebäude)	N1	10	15	A, <u>B</u>	1	1	3 Hestoft
10	Nord	N2	10	15	A	6	6	10 Hestoft
11	Nord	N3	14	21	A	9	9	14 Hestoft
12	Nord	N4	14	21	A	9	9	14 Hestoft
13	Nord	N5	10	15	A	6	6	10 Hestoft
SUMME			131	188		45	74	

Anmerkungen:

Mitarbeiter, Kunden und Besucher (-ströme) sind hier nicht berücksichtigt.

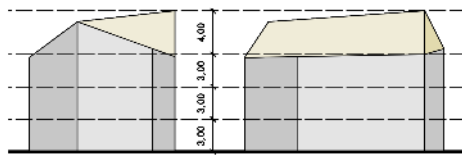
Von der Gesamtzahl der angeführten Fahrrad-Stellplätze werden 10 v.H. als Lastenfahrradstellplätze ausgeführt.

Anzahl der Tiefgaragenplätze prognostiziert (mindestens 24 Stück) und gleichverteilt auf N2-N5.

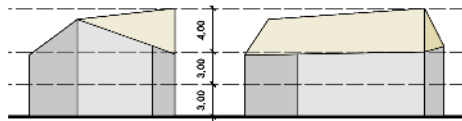
Mobilitätsgrad: A: keine Einschränkung, B: keine Fahrtüchtigkeit, C: immobil (bettlägerig, auf Gehilfen angewiesen).

(überwiegender Mobilitätsgrad ist unterstrichen)

Höhenentwicklung



Höhenprofil Neubauten Nord III+D



Höhenprofil Neubauten Nord II+D

Abb.: Höhenprofil zu den geplanten Neubauten – Architekt Stephan Schmid, 28.12.2023

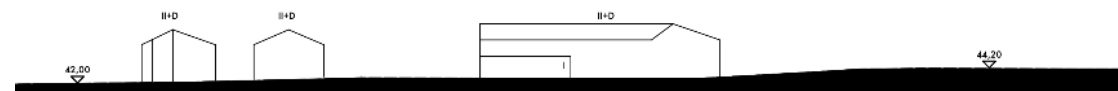


Abb.: Geländeschnitt – Sicht aus Osten auf südliche Bebauung und Hofanlage (Architekt Stephan Schmid)

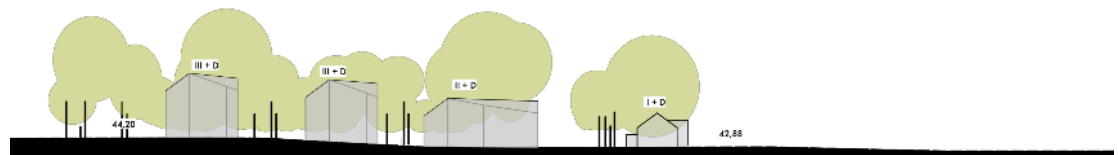


Abb.: Geländeschnitt – Sicht von Westen auf nördliche Bebauung und Bestandswohnhaus (Architekt Stephan Schmid)

Die Höhenentwicklung der südlichen Bebauung greift die Höhen der gegenüberliegenden Bestandsgebäude um das denkmalgeschützte Hofgebäude auf. Es sind zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss vorgesehen. Ebenso wird der Neubau des Winkelgebäudes zur Scheune die Bestandshöhen aufgreifen.

Auf den nördlichen Grundstücksflächen staffeln sich die Neubauten angelehnt an die Umgebungsbebauung im südlichen und südwestlichen Bereich über zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss zu drei Vollgeschossen mit Dachgeschoss. Durch den prägenden Baumbestand fügen sich die Gebäudekörper in die Baumkulisse ein.

Einbindung des Baumbestands in die Planung

Als Planungsgrundlage und Entscheidungshilfe wurde für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Jahr 2020 durch einen freien Sachverständigen ein Baumkataster für den betroffenen Bereich Fruerlundhof erstellt.

Das Baumkataster bildet das Großgrün entsprechend des Aufmaßes ab und ergänzt dieses um im Aufmaß vereinzelt fehlende Baumstandorte. Diese wurden per „Handmessmethode“ aufgenommen; Lagefehler von $\pm 0,5$ m sind zu bedenken

Aufgenommen wurden insgesamt 175 Baumstandorte (siehe Plandarstellung Baumkataster). Für die einzelnen Bäume wurden der Stammumfang in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden sowie der Kronendurchmesser, die geschätzte Wuchshöhe, die Vitalität, die Schadstufe, der Schutzstatus gem. Baumschutzsatzung der Stadt Flensburg und gravierende Schäden und Mängel sowie sonstige Auffälligkeiten als Anmerkung aufgenommen.

Nicht individuell erfaßt wurde ein geschlossener, dichter Baumbestand am Westrand des Plangebiets am Rand zur Bebauung am Altvaterweg. Ein Eingriff in diese Fläche wurde von Seiten der Auftraggeberin ausgeschlossen, sodaß auf eine detaillierte Aufnahme verzichtet wurde.

Insgesamt wurden bei der Bestandsaufnahme im September und Dezember 2019 175 Einzelbäume aufgenommen, davon 165 Laubbäume und 10 Nadelbäume.

Von den 175 Bäumen befinden sich

- 41 innerhalb des Naturdenkmals Nr. 9 der Stadt Flensburg
- 101 unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Flensburg.

Es wurden 44 Gehölzarten erfasst, von denen die Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*) sowie die Ulme (*Ulmus spec.*) am häufigsten vertreten ist.

Das Standalter der Bäume im Bearbeitungsgebiet variiert stark.

Bezüglich Schäden und Mängeln ist der Einzelbaumbestand mit 136 in den unproblematischen Schadstufen 0 und 1 als überwiegend unauffällig einzustufen. 21 Bäume wurden der Schadstufe 2 zugeordnet, wobei sich mechanische Schäden wie Rindenverluste sowie Holzfäulen und reine Vitalitätsmängel hinsichtlich der Ursache die Waage halten.

Als höherwertige Bäume wurden insgesamt 28 größere Einzelbäume des Bestandes mit Stammumfängen zwischen 157 cm und 322 cm ausgewiesen.

Insgesamt sechs der erfassten Einzelbäume wurden zur Fällung unabhängig von vorhabenbezogenen Erfordernissen empfohlen. Bei den Bäumen Nr. 54 und Nr. 63 handelt es sich um Ulmensämlinge, die mit anderen Gehölzen konkurrieren und zur Pflege des Gesamtbestandes entfernt werden sollten. Der Ulmensämling Nr. 21 schädigt eine niedrige Stützmauer. Der kleine Goldregen (Laburnum anagyroides) Nr. 23 sowie die Esche Nr. 121 weisen sehr starke Schäden auf, die einen Erhalt nicht sinnvoll erscheinen lassen. Die Eberesche Nr. 159 ist bereits abgestorben.

An 15 Einzelbäumen wurden Strukturen festgestellt, die unter Umständen eine Bedeutung als Unterschlupf für streng geschützte Tierarten, insbesondere Fledermäuse, haben können. Es handelt sich überwiegend um kleinere und größere Höhlungen in Stämmen oder Ästen.

Die Erkenntnisse des Baumgutachtens wurden der Entwurfsplanung des Vorhabens zugrunde gelegt. Die Gebäudestellung wurde entsprechend darauf abgestimmt, die Eingriffe in den Baumbestand weitestgehend zu minimieren.

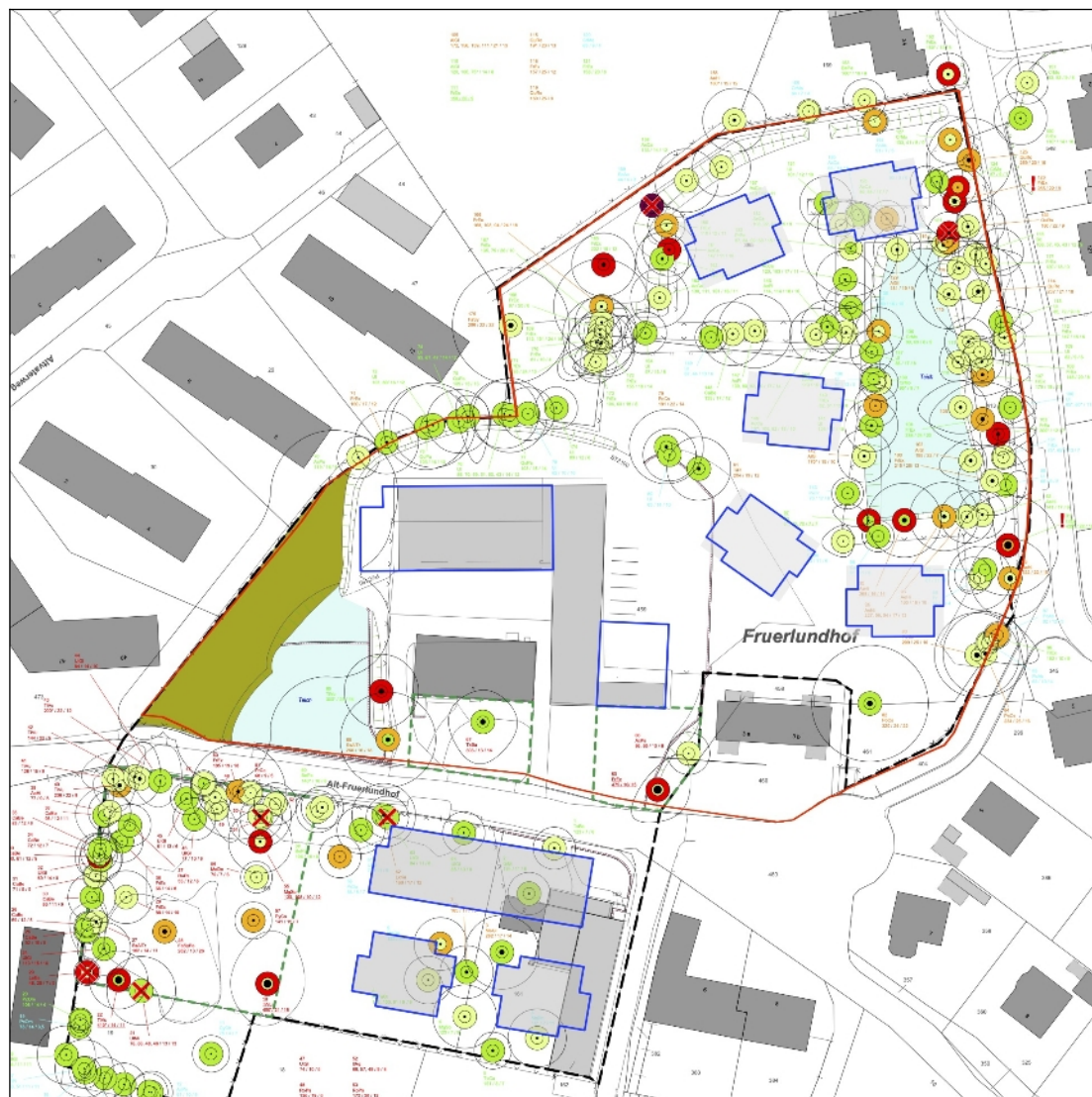


Abb.: Überlagerung des Baumkatasters und der geplanten Gebäude (Architekt Stephan Schmid, 28.02.2024)

Durch die Planung werden auf den Flächen südlich der Straße Alt-Fruerlundhof 11 Bäume entfallen.

Die Bäume innerhalb des Naturdenkmals Nr. 9 der Stadt Flensburg werden nicht berührt.

Ebenso ist insbesondere mit der Positionierung der 3 südlichen Punkthäuser auf dem Nordgrundstück ein Einfügen in die Bestandssituation und ein behutsamer Umgang mit den Bestandsgehölzen möglich. Eine detaillierte Freianlagenplanung wird dies zum nächsten Planungsschritt darlegen. Die Wurzelschutzbereiche umliegender Gehölze sind zu prüfen.

Mit der baulichen Verdichtung durch die zwei Gebäude nördlich des Teichs wird eine Beseitigung von Gehölzen erforderlich. Insgesamt entfallen durch P4 3 Bäume. Der Wurzelschutzbereich (Kronenbereich + 1,5 m) ist besonders von 3 Bäumen zu prüfen.

Durch P5 entfallen mindestens 8 Bäume. Durch die Beachtung des Wurzelschutzbereichs ist der Entfall von weiteren Bäumen zu kontrollieren. Zusätzlich ist in der weiteren Planung zu prüfen, welche Bäume durch die Anlage der Zufahrt zur Tiefgarage (unter P4 und P5) sowie die Neuanlage des Schulwegs/ Zuwegung zu P4 und P5 entfallen. Aktuell erscheint ein Entfall von 2-3 Bäumen erforderlich.

Im weiteren Verfahren wird eine Freianlagenplanung erstellt, die sich insbesondere der Einbindung des Großgrüns widmet und ggf. Ergänzungen von Grünstrukturen vorsehen wird.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im weiteren Verfahren werden Festsetzungen ergänzt, die sich konkret an dem Vorhaben orientieren und dieses planungsrechtlich zusätzlich zum Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Regelungen des Durchführungsvertrags ergänzen.

Vorgesehen sind Festsetzungen zur

- Art der baulichen Nutzung; voraussichtlich WA
- GRZ
- Gebäudehöhe
- ggf. weitere

6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im weiteren Verfahren werden Festsetzungen ergänzt, die sich konkret an dem Vorhaben orientieren und dieses planungsrechtlich zusätzlich zum Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Regelungen des Durchführungsvertrags ergänzen.

Vorgesehen sind Festsetzungen zur

- Bauweise; offene Bauweise
- Baugrenzen; zur Ausbildung von Baufeldern
- ggf. weitere

6.3 Erschließung, Infrastruktur

6.3.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Straße Alt-Fruerlundhof über die Ostlandstraße und Bohlberg sowie im Nordosten von der Straße Fruerlundhof über die Straße Hesttoft und Jordberg. Durchgangsverkehre zwischen den Straßen Alt-Fruerlundhof und Fruerlundhof sind weiterhin unterbunden. Lediglich die Fuß-Radwegebeziehung bleibt als Durchwegung bestehen.

Die südliche Anfahrt des Plangebietes ist für die geplante Bebauung südlich der Straße Alt-Fruerlundhof sowie die Erschließung der Hofanlage erforderlich. Es wird die bestehende Erschließungsstraße genutzt. Für die südliche Bebauung werden auf den Grundstücksflächen 7 ebenerdige Pkw Stellplätze vorgesehen.

Zusätzlich wird mit der Erschließung über die Straße Alt-Fruerlundhof das Erreichen der Pflegeeinrichtung und das Erreichen der, dort westlich und östlich vorgesehenen, Pkw Stellplätze sichergestellt. Hierzu ist das Überfahren des Vorplatzes erforderlich.

Die nördliche Erschließung wird über die Straße Fruerlundhof erfolgen. Die Abzweigung auf das Plangebiet wird neu zu errichten sein. Vom nördlichen Erschließungsweg wird die Tiefgarage mit mindestens 24 Pkw Stellplätzen unter den Gebäuden P4 und P5 anfahrbar sein. Die Tiefgaragenrampe befindet sich auf privatem Grundstück. Weitere 6 ebenerdige Stellplätze werden vor den Gebäuden angeordnet.

Der dort aktuell verlaufende Rad- und Fußweg, als ausgewiesener Schulweg, wird auch weiterhin am Rand des Plangeltungsbereichs verlaufen. Dieser ist als solcher verkehrssicher auszubilden.

Die genaue Gestaltung (Querschnitt) und Abgrenzung des Erschließungsweges zwischen Fahrbahn für Pkw-Verkehre, Schulweg und Verkehrs-/bzw. Trenngrün wird zum Entwurf ergänzt.

Das Plangebiet wird weiter von Fußwegen, die zur Erschließung der Gebäude sowie einer vielseitigen Durchwegung des Quartiers dienen, durchzogen. Die Wegeführung wird im Rahmen der Freiraumplanung zum Entwurf genauer definiert.

6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr über die Bushaltestelle Fruerlundschule in ca. 200 m westlicher Entfernung und die Bushaltestelle Hesttoft in ca. 250 m nordöstlicher Entfernung (gemessen vom Vorplatz der Hofanlage) angebunden. An der Haltestelle Hesttoft fährt die Linie 5B zur Tageszeit in einem 20-Minuten-Takt in Richtung Flensburg ZOB.

6.3.3 Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge

Der ruhende Verkehr wird entsprechend des städtebaulichen Konzepts untergebracht. Die Hauseingänge aller Gebäude sind barrierefrei zu erreichen.

(siehe genaue Erläuterungen unter Kapitel Planungsziele und städtebauliches Konzept)

6.3.4 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Fernwärme erfolgt durch die vor Ort ansässigen Versorgungsträger.

Schmutzwasser:

Für die denkmalgeschützte Wohnanlage wird weiterhin der vorhandene SW- Hausanschluss Alt-Fruerlundhof Nr. 1 genutzt. Für die Bebauung südlich der Straße Alt-Fruerlundhof wird mittels geplanter neuer Grundleitungen in den westlichen SW- Hausanschlussschacht Alt-Fruerlundhof Nr. 2 eingeleitet. Die 5 Gebäude auf den nördlichen Flächen, einschließlich der Tiefgarage, werden mit einem neu zu errichtenden SW-Anschluss geplant. Die angenommenen OKFF-Höhen der geplanten Gebäude befinden sich jeweils über der Rückstauenebene, so dass eine Entwässerung ab EG im Freigefälle erfolgen kann.

Die Ableitung des Tropfwassers der parkenden Fahrzeuge in der Tiefgarage erfolgt mittels einer SW-Hebeanlage und ggfs. Vorschaltung eines Leichtflüssigkeitsabscheiders vor Einleitung in den SW-Kanal.

Oberflächenentwässerung:

Im Bestand entwässern die Dachflächen zumeist über Fallrohre, die an den RW-Kanal angeschlossen sind oder auf direkt angrenzende Rasenflächen bzw. Pflasterflächen. Die Restflächen wie Hofflächen, gepflasterte Wege, Stellplätze und Außenanlagen werden hauptsächlich über entsprechende Querneigungen der Flächenversickerung zugeführt.

Zukünftig wird die Ableitung des Oberflächenwassers auf dem 20.120 m² großen Plangebiet über 5 geplante Einleitungen erfolgen. An der Bestandssituation für das Grundstück Alt-Fruerlundhof 3a und 3b wird nichts verändert.

Legende









	Dachfläche	3.620 m ²
	begrünte Dachfläche Tiefgarage	1.345 m ²
	Pflasterfläche (z.B. Beton)	1.876 m ²
	Pflasterfläche (z.B. Naturstein)	1.752 m ²
	Asphaltfläche	286 m ²
	Schotterfläche	30 m ²
Summe versiegelte Flächen =		8.909 m ²
	Wasserfläche	820 m ²
	Grünfläche	10.391 m ²
Summe unversiegelte Flächen =		11.211 m ²



Abb.: Entwässerungskonzept (Haase + Reimer Ingenieure, 06.11.2020)

In dem Entwässerungskonzept wird in 5 Einzugsgebiete unterschieden, die abgestimmt auf die zugrunde gelegte Planung zu unterschiedlichen Anteilen verschiedene Entwässerungsarten kombinieren.

Einzugsgebiet 1:

Über Längs- und Querneigungen wird das Oberflächenwasser des Betonsteinpflasters einer Sickersmulde zugeführt.

Einzugsgebiet 2:

Grundsätzlich wird das Oberflächenwasser der geplanten Wegflächen einer Flächenversickerung zugeführt. Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser wird zu bestimmten Anteilen mittels Grundleitungen dem nahegelegenen Teich zugeleitet. Dieser dient als Regenrückhaltebecken.

Einzugsgebiet 3:

Grundsätzlich wird das Oberflächenwasser der geplanten Wegflächen einer Flächenversickerung zugeführt. Das auf den zugerechneten Dachflächen anfallende Oberflächenwasser wird mittels Grundleitungen einem unterirdischen Sickerkörper zugeleitet.

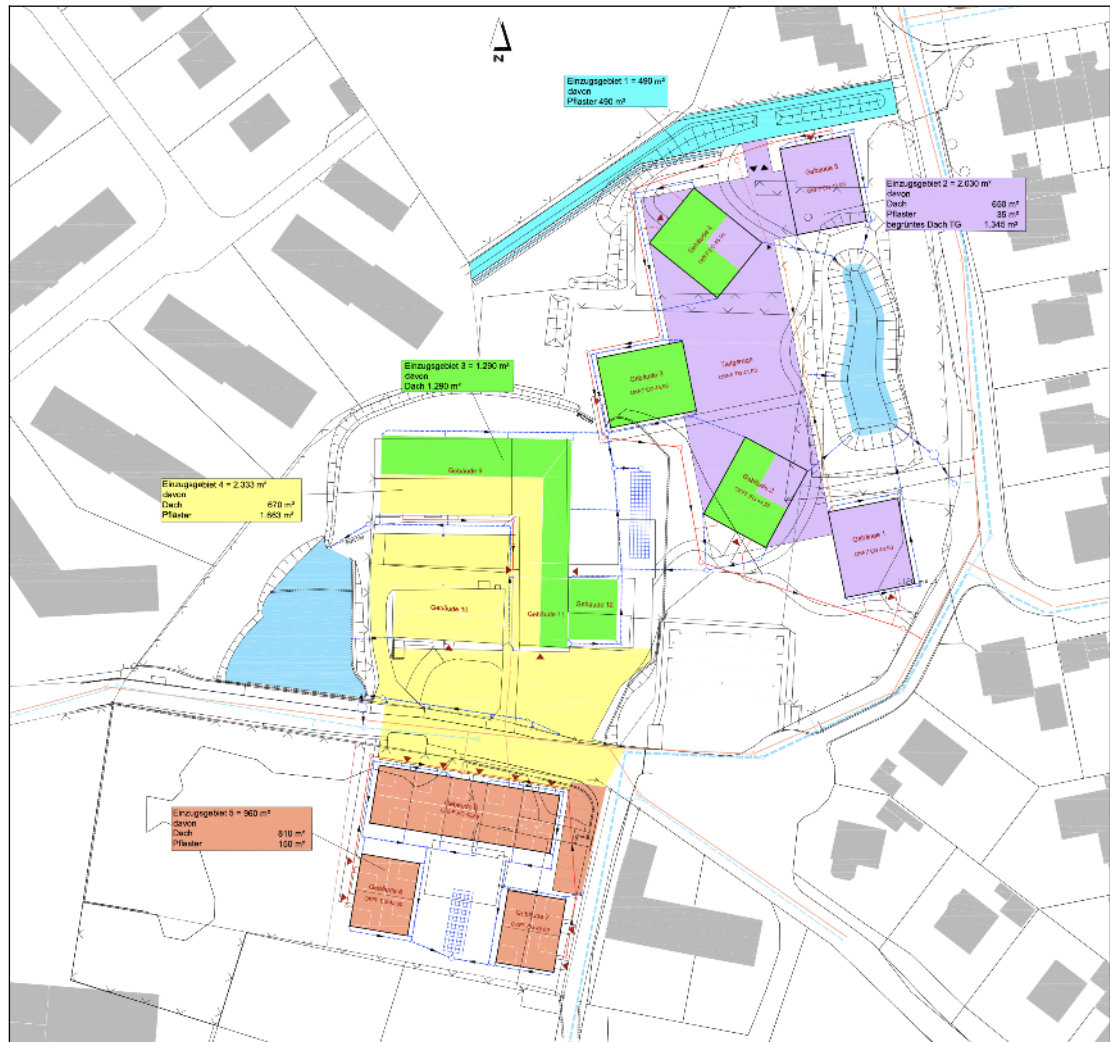
Einzugsgebiet 4:

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen wird über neue Grundleistungsstränge in den westlich gelegenen Teich eingeleitet. Der Teich fungiert als Regenrückhaltebecken und spei-

chert das Oberflächenwasser für eine Ableitung von 4 l/s in den öffentlichen RW-Kanal zwischen.

Einzugsgebiet 5:

Grundsätzlich wird das Oberflächenwasser der geplanten Wegflächen einer Flächenversickerung zugeführt. Das restliche Oberflächenwasser wird einer geplanten unterirdischen Sickeranlage zugeführt.



Legende

- Einzugsgebiet 1 Einleitung in Sickermulde altern. Stauraumgraben mit Überlauf an RRB 1
- Einzugsgebiet 2 Einleitung in Regenrückhaltebecken 2 mit gedrosseltem Ablauf an RW-Kanal
- Einzugsgebiet 3 Einleitung in Sickeranlage altern. Speicherkörper mit gedrosseltem Ablauf an RW-Kanal
- Einzugsgebiet 4 Einleitung in Regenrückhaltebecken 1 mit gedrosseltem Ablauf an RW-Kanal
- Einzugsgebiet 5 Einleitung in Sickeranlage altern. Speicherkörper mit gedrosseltem Ablauf an RW-Kanal

Abb.: Einteilung der Einzugsgebiete (Haase + Reimer Ingenieure, 06.11.2020)

Weiter heißt es im Entwässerungskonzept: „Da zum derzeitigen Planungsstand noch keine Erkenntnisse über die Boden- und Grundwasserverhältnisse vorliegen, wurden zur Berechnung der Sickermulde für das Einzugsgebiet 1 ein Kf-Wert von $1 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ für den Oberbo-

den und von $5 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ für den Untergrund der Sickerkörper der Einzugsgebiete 3 + 5 herangezogen.

Sollten entgegen des RW-Konzeptes im Planungsbereich keine sickertfähigen Bodenformationen vorliegen, sind die Sickeranlagen für die Einzugsgebiete 3 + 5 als Speicherkörper mit einem gedrosselten Ablauf in den RW-Kanal auszulegen oder alternativ dem RRB 1 zuzuführen. In der Entwässerungsmulde des Einzugsgebiets 1 wäre dann ein Überlauf zum RRB 1 vorzusehen.“

Mit Vorliegen des städtebaulichen Konzepts vom 28.12.2023 wird eine Überarbeitung des bis dahin vorliegenden Entwässerungskonzepts vom 31.01.2022 notwendig. Insbesondere ist in der Überarbeitung die Größe des Teichs zu prüfen und die Notwendigkeit und daraufhin die Machbarkeit der Verkleinerung darzulegen. Derzeit ist in dem Lageplan zum städtebaulichen Konzept ein verkleinerter Teich angenommen. Der Teich im Bereich der Nordflächen stellt sich im Aufmaß deutlich größer dar als in der Entwässerungsplanung vorgesehen. Die Entwässerungsplanung sah aufgrund der Neubebauung und einer heranrückenden Tiefgarage nördlich und westlich eine Verkleinerung des Teichs vor. Allgemein ist aus ökologischen Gründen auf einen möglichst geringen Eingriff in bestehende Gewässerstrukturen zu achten.

6.4 Grünordnerische Festsetzungen

Im weiteren Verfahren werden Festsetzungen ergänzt, die sich konkret an dem Vorhaben orientieren und dieses planungsrechtlich zusätzlich zum Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Regelungen des Durchführungsvertrags ergänzen.

Das grünordnerische Konzept sieht den Erhalt des überwiegenden Teils des vorhandenen Baumbestandes vor. Im weiteren Verfahren wird ein qualifizierter Freiraumplan vorgelegt, der folgende Zielsetzungen umsetzt:

- Vermeidung von Eingriffen in den Baumbestand
- Vermeidung von Eingriffen in die vorhandenen Kleingewässer
- Minimierung der Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushalts durch Regelungen zur Versickerung vor Ortsbegehung
- Begrünung der Tiefgarage

6.5 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Sofern Festsetzungen für den Immissionsschutz erforderlich werden, werden diese zum Entwurf ergänzt.

Derzeit ist aufgrund der umgebenden Wohnnutzung im Zusammenhang mit der beabsichtigten Wohnnutzung und Pflegeeinrichtung kein lärmtechnischer Immissionskonflikt zu erwarten.

6.6 Denkmalschutzbezogene und gestalterische Festsetzungen

Im weiteren Verfahren werden Festsetzungen ergänzt, die die konkreten gestalterischen Absichten des städtebaulichen Konzepts regeln, sofern diese nicht über den Vorhaben- und Erschließungsplan oder den Durchführungsvertrag gesichert werden.

Abstimmungen und Regelungen zum Denkmalschutz werden im weiteren Verfahren mit einer Konkretisierung der gestalterischen Planung aufgegriffen.

Von der Landesbehörde wurden die Grenzen des Denkmals sowie der Denkmalwert im August 2023 erneut definiert. Ein Abriss oder eine Gefährdung werden ausgeschlossen.

Die aktuelle Planung berücksichtigt die benannten Grenzen. Der Hofcharakter bleibt erhalten. Dem Lageplan zum städtebaulichen Konzept ist zu entnehmen, auf welchen Flächen die bestehende Pflasterung zum Einsatz kommt. Eine Konkretisierung erfolgt mit der Freianlagenplanung im weiteren Verfahren.

Sobald Fassadenstudien, insbesondere für die direkt am Denkmal geplanten Gebäude(-teile) vorliegen, wird eine Abstimmung mit der Denkmalschutzabteilung angestrebt.

6.7 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen / Hinweise

6.7.1 Denkmalschutz

Der Hof Alt-Fruerlundhof stellt denkmalrechtlich eine „Sachgesamtheit“ (Ensemble) dar, zu dem das Wohnhaus (1832) und das Wirtschaftsgebäude (1901) gehören, die selbst Einzeldenkmale sind, d.h. hier bezieht sich der Schutz auf das gesamte Gebäude einschließlich des Innern. Außerdem gehören zum geschützten Ensemble das Kopfsteinpflaster und der Teich. Sie werden nachrichtlich in der Planzeichnung als Kulturdenkmale gekennzeichnet.

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.48. 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)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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

(Nr. 1 b der Anlage 1 zum BauGB)

Fachgesetze

Die Grundsätze und Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege werden im § 2 Abs. 1 BNatSchG festgelegt. Darin werden die Belange der Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild) benannt.

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 verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen."

Diese Ziele finden im weiteren Verfahren über grünordnerische Festsetzungen Eingang in die Planung, die die Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen zum Ziel haben. Insbesondere beinhaltet das Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes und der Kleingewässer. Festsetzungen zu Neupflanzungen, Dachbegrünung und Versickerung vor Ort werden im weiteren Verfahren geprüft.

§ 15 Abs. 2 BNatSchG: "Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Die Umsetzung erfolgt über die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Im Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 wird eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgen. Eine vorläufige Übersicht der zu erwartenden Eingriffe erfolgt in Kapitel 7.4 .

§ 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 Plangeltungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. In der Fortschreibung des Landschaftsplans von 2018 werden zwar im Plangebiet mehrere Knicks dargestellt, im tatsächlichen Bestand lassen sich aber keine Knickstrukturen erkennen. Der Schutzstatus der beiden vorhandenen Kleingewässer ist noch zu prüfen.

Besonderer Artenschutz

Gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Verwirklichung des Vorhabens Zugriffsverbote auf gemeinschaftsrechtlich besonders oder streng geschützte Arten bewirkt werden können.

§ 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 vorliegenden Planung mit geltendem Artenschutzrecht wurde auf Basis von Erfassungen für die Artengruppen Amphibien, Brutvögel und Fledermäuse im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages geprüft (siehe Kapitel 7.5). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung aller genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten. Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden im weiteren Verfahren als Festsetzungen in Text Teil B in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 übernommen.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz, 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 Minimierung der Versiegelung Rechnung getragen. Das städtebauliche Konzept legt zudem eine flächensparende Erschließung zugrunde.

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 so weit wie möglich vermieden werden."

Es sind bei Umsetzung der vorliegenden Planung keine Konflikte durch Lärmemissionen zu erwarten.

Gesetz zur Energiewende und zum Klimaschutz (EWKG) Schleswig-Holstein

Das Anfang 2017 von der Landesregierung verabschiedete Gesetz bildet eine rechtliche Grundlage für die Energiewende-, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen in Schleswig-Holstein. Zudem werden mit dem Gesetz zentrale Klimaschutzziele für das Land festgeschrieben. Die Landesregierung erstellt eine Anpassungsstrategie an den Klimawandel und setzt entsprechende Maßnahmen um. Die Landesregierung erstellt eine Anpassungsstrategie an den Klimawandel und setzt entsprechende Maßnahmen um. In dem Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans des Landes Schleswig-Holstein von Ende 08 werden bereits konkrete Grundsätze zur Anpassung an den Klimawandel aufgeführt (s. Fachpläne).

Im weiteren Verfahren werden Festsetzungen ergänzt, die dazu geeignet sind, Beeinträchtigungen des Klimas zu minimieren.

Baumschutzsatzung der Stadt Flensburg

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.

Die Baumschutzsatzung gilt nicht für:

- Obstbäume, ausgenommen Esskastanie und Walnussbäume
- Bäume in Kleingartenparzellen in Dauerkleingärten, mit Ausnahme der Gemeinschaftsflächen
- Bäume in Knicks.

In Anbetracht des hochwertigen, umfangreichen und sensiblen Baumbestandes im Plangeltungsbereich wurde ein Baumgutachten beauftragt:

Baumkataster zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 der Stadt Flensburg (25.01.2021)

Verfasser: Dipl.-Ing. Stefan Vetteriek

Der vorhandene Baumbestand wurde untersucht (Wuchshöhen, Stammumfang, Kronendurchmesser, Vitalität, Schadstufenbewertung, Schutzstatus, artenschutzrechtliche Bedeutung, u.ä.) und hinsichtlich des Fortbestandes in Bezug auf das Bauvorhaben bewertet.

Insgesamt wurden im Geltungsbereich des VB 48 und seinen Randbereichen im Zuge der Bestandsaufnahme vor Ort am 26. September sowie 7. und 18. Dezember 2019 175 Einzelbäume (165 Laubbäume und zehn Nadelbäume) erfasst.

Von den 175 Einzelbäumen befinden sich 41 (40 Laubbäume und ein Nadelbaum) innerhalb des Naturdenkmals in der Stadt Flensburg Nr. 9 „Baumbestand Altfruerlundhof“. Von den übrigen 134 Bäumen fallen 101 (95 Laubbäume und sechs Nadelbäume) unter die Baumschutzsatzung der Stadt Flensburg.

Bezüglich Schäden und Mängeln ist der Einzelbaumbestand der Aufnahme mit 136 von 175 Bäumen in den i. d. R. unproblematischen Schadstufen 0 und 1 als überwiegend unauffällig einzustufen. Als höherwertige Bäume wurden insgesamt 28 größere Einzelbäume des Bestandes mit Stammumfängen zwischen 157 cm und 322 cm ausgewiesen. Insgesamt sechs der erfassten Einzelbäume wurden zur Fällung unabhängig von vorhabenbezogenen Erfordernissen empfohlen. An 15 Einzelbäumen wurden Strukturen festgestellt, die u. U. eine Bedeutung als Unterschlupf für streng geschützte Tierarten, insbesondere Fledermäuse, haben können.

Die vorliegende Planung berücksichtigt weitgehend den vorhandenen Baumbestand und versucht, Eingriffe in den Baumbestand so weit wie möglich zu minimieren. Im weiteren Verfahren wird eine Bilanzierung erstellt, welche Bäume im Einzelnen betroffen sein werden und wie der Ausgleich erfolgen wird.

Fachpläne

Im **Landschaftsrahmenplan (LRPI) 2020 für den Planungsraum I** werden keine Aussagen, die unmittelbar für den Plangeltungsbereich gelten, getroffen.

Der **Landschaftsplan** aus dem Jahr 2018 stellt den Bereich als Wohnbauflächen dar. Im Plan-
gebiet befindet sich ein Naturdenkmal, welches nach § 19 LNatSchG geschützt ist.

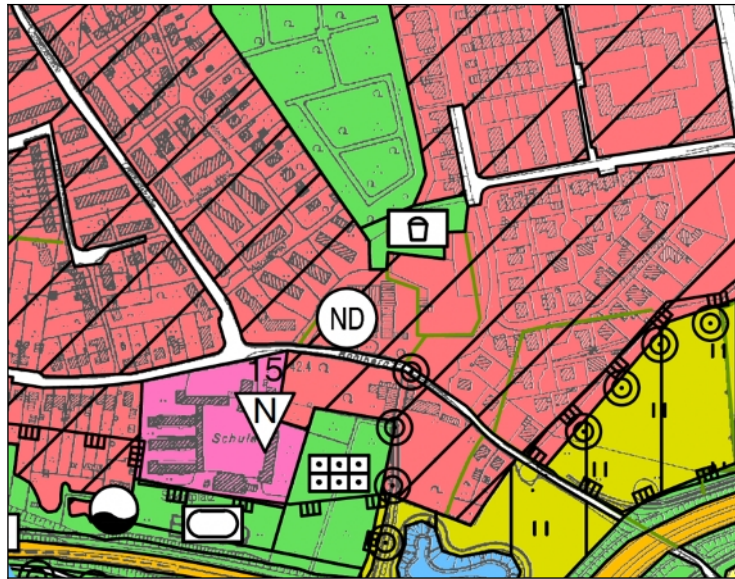


Abb.: Landschaftsplan mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete durch die Planung betroffen.

7.2 Zu erwartende Auswirkungen auf die Umwelt

Die neue Bebauung wird zu Versiegelungen des Bodens und damit zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Grundwasser führen.

Zudem wird die geplante Bebauung einer bisherigen Grünfläche zu einer Beseitigung von Vegetationsbeständen und zur Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes führen. Es sind einige Bäume durch die Planung betroffen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen wurden im Rahmen eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages geprüft. Die Verträglichkeit der Planung mit geltendem Artenschutzrecht wurde auf Basis von Erfassung der Brutvögel, Amphibien und Fledermäuse geprüft. Sofern die im Gutachten benannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, treten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ein. Im weiteren Verfahren werden die im Gutachten genannten artenschutzrechtlichen Maßnahmen als Festsetzungen in Text Teil B übernommen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten, es sind keine Konflikte hinsichtlich Lärmemissionen oder Einschränkungen der Erholungsfunktion zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Kultur- und Sachgüter und Klima sind nicht zu erwarten. Die geplanten Veränderungen der alten denkmalgeschützten Hofstelle Fruerlundhof wurden im Detail mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

7.3 Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung

7.3.1 Schutzgut Fläche

Untersuchungsgegenstand:

- Aktuelle Flächennutzung
- Bewertung: Inanspruchnahme von nicht versiegelten, naturbetonten Flächen
- Relevante Auswirkungen auf nicht versiegelte Flächen

Vorhandene Unterlagen:

- Regionalplan, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan

Zusätzlich benötigte Unterlagen:

- Aktuelle Bestandserfassung

7.3.2 Schutzgut Boden

Untersuchungsgegenstand:

- Bodentyp / Bodenart
- Vorbelastungen
- Bewertung: Ertragsfähigkeit, Standortqualität für natürliche Vegetation, Lebensraum für natürliche Pflanzen
- Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Vorhandene Unterlagen:

- Regionalplan, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan
- Bodenübersichtskarte 1 : 200.000
- Bodenkarten 1:25.000
- Bodenbewertung Umweltportal SH

Zusätzlich benötigte Unterlagen:

- Keine

7.3.3 Schutzgut Wasser

Untersuchungsgegenstand:

- Grundwasser
- Oberflächengewässer
- Vorflutverhältnisse
- Bewertung: Natürlichkeit
- Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Vorhandene Unterlagen:

- Regionalplan, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan
- A-RW1 Nachweis und Entwässerungskonzept

Zusätzlich benötigte Unterlagen:

- Aktualisierung des Entwässerungskonzeptes

7.3.4 Schutzgut Tiere

Untersuchungsgegenstand:

- Brutvögel, Amphibien, Fledermäuse, sonstige Artengruppen
- Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere
- Bewertung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen

Vorhandene Unterlagen:

- Landschaftsplan
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Zusätzlich benötigte Unterlagen:

- keine

7.3.5 Schutzgut Pflanzen

Untersuchungsgegenstand:

- Gesetzlich geschützte Biotope
- Rote Liste Arten (höhere Pflanzenarten)
- Besonders und streng geschützte Arten (höhere Pflanzenarten)
- Prüfung und Ergänzung der gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG S-H
- Biotop- und Nutzungstypen
- wertvoller Baumbestand
- Bewertung: Naturnähe, Alter/ Ersetzbarkeit, seltene Arten, Seltenheit des Biotoptyps
- Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

Vorhandene Unterlagen:

- Landschaftsplan
- Baumkartierung

Zusätzlich benötigte Unterlagen:

- Aktuelle Biotoptypenkartierung

7.3.6 Schutzgut biologische Vielfalt

Untersuchungsgegenstand:

- Biotopverbundsystem
- Schutzgebiete
- Geschützte und seltene Pflanzen- und Tierarten
- Bewertung: Lage in naturschutzfachlich bedeutsamen Gebieten sowie Beachtung besonders schützenswerten Arteninventars
- Relevante Auswirkungen auf die biologische Vielfalt

Vorhandene Unterlagen:

- Entsprechend des Materials für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie rechtliche Bindungen und planerische Vorgaben

Zusätzlich benötigte Unterlagen:

- Keine

7.3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Untersuchungsgegenstand:

- Wohnen / Wohnumfeld
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Erholung
- Bewertung: Wohnfunktion, Erholungswirksamkeit der Landschaft, gesundheitliche Wirkungen der Umgebung
- Relevante Auswirkungen auf Wohnumfeld und Erholungsräume

Vorhandene Unterlagen:

- Regionalplan, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan

Zusätzlich benötigte Unterlagen:

- keine

7.3.8 Schutzgut Klima und Luft

Untersuchungsgegenstand:

- Lokalklima
- Klima S.-H.
- Bewertung: Luftqualität, raumbedeutende Klima- und Frischluftfunktion
- Relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Vorhandene Unterlagen:

- Landschaftsrahmenplan
- Landschaftsplan
- Luftqualität in SH (Jahresübersichten der Lufthygienischen Überwachung SH)

Zusätzlich benötigte Unterlagen:

- Keine

7.3.9 Schutzgut Landschaft

Untersuchungsgegenstand:

- Prägende Landschaftsstrukturen bzw. ortsbildprägende Strukturen
- Sichtbeziehungen
- Historische Kulturlandschaften
- Vorbelastungen
- Bewertung: Natürlichkeit, historische Kontinuität, Vielfalt
- Relevante Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Vorhandene Unterlagen:

- Landschaftsplan
- Baumkartierung

Zusätzlich benötigte Unterlagen:

- Landschaftsbilderfassung durch Ortsbegehung

7.3.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Untersuchungsgegenstand:

- Denkmale (Archäologische Denkmale, Kulturdenkmale)
- Abschätzung der zu erwartenden Beeinträchtigungen

Vorhandene Unterlagen:

- Landschaftsplan
- Liste der Kulturdenkmale SH

Zusätzlich Unterlagen:

- Keine

7.3.11 Technischer Umweltschutz

Untersuchungsgegenstand:

- Ver- und Entsorgung
- Erneuerbare Energien
- Gefahrenpotenzial Unfälle
- Bewertung: Vorhaben mit maßgeblichen Auswirkungen auf die Umwelt
- Relevante Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt

Vorhandene Unterlagen:

- Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplanes

Zusätzlich Unterlagen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan

7.3.12 Sonstiges

Untersuchungsgegenstand:

- rechtliche Bindungen und planerische Vorgaben
- Berücksichtigung umweltrelevanter Vorgaben in der Planung

Vorhandene Unterlagen:

- Landesentwicklungsplan, Regionalplan
- Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan
- Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem
- Natura 2000
- Verordnungen (NSG, LSG)

Zusätzlich Unterlagen:

- keine

7.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das geplante Bauvorhaben stellt nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Bundesnaturschutzgesetz schreibt für die Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen, aufgrund derer ein Eingriff in verschiedene Schutzgüter zu erwarten ist, die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB vor.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 48 Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lässt, wird im Rahmen der grünordnerischen bzw. landschaftspflegerischen Untersuchungen über Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich oder zum Ersatz befunden werden. Dies wird sowohl textlich als auch soweit erforderlich und sinnvoll planzeichnerisch im Zuge der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplans durchgeführt werden.

Die Planungen werden voraussichtlich zu Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter und Landschaftsbild führen.

Die maßgeblichen stattfindenden Eingriffe sind Versiegelungen des Bodens und damit einhergehende Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes sowie die Errichtung baulicher Anlagen auf einer bisher un bebauten Grünfläche und damit einhergehend die Beseitigung von teilweise altem Baumbestand.

Eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung unter Anwendung des Runderlasses „Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Anwendung in der verbindlichen Bauleitplanung“ wird im Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 erfolgen.

7.5 Artenschutzrechtliche Prüfung

Es wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag beauftragt, der zum einen die Bestandssituation der relevanten Tier- und Pflanzenarten zusammenfasst. Zum anderen werden die möglichen vorhabensbedingten Beeinträchtigungen der Fauna und Flora aus artenschutzrechtlicher Sicht beurteilt, in dem das mögliche Eintreten der in § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote artbezogen geprüft wird.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VB 48 „Stiftungscampus Alt-Fruerlund“ 24943 Flensburg, „Alt-Fruerlundhof 1 + 2“, 20.07.2021

Verfasser: BIOPLAN – Biologie & Planung

Die Artenschutzrechtliche Prüfung basiert auf mehreren Erfassungen für Fledermäuse, Amphibien und Brutvögel, die im Laufe des Jahres 2020 im Plangebiet durchgeführt worden sind.

7.5.1 Bestand

Brutvögel: Im Vorhabengebiet wurden 28 Vogelarten nachgewiesen, von denen der Buntspecht als Nahrungsgast einzustufen ist. Es treten häufige, weit verbreitete Arten auf, die in Schleswig-Holstein und bundesweit alle als ungefährdet gelten. Ausnahme ist der Star, der bundesweit als gefährdet eingestuft wird. Ein Paar, das als Revierpaar eingestuft wurde, trat südlich des eigentlichen Plangebietes auf. Es nutzt auch das Nahrungsangebot des Plangebietes.

Als Brutvogelarten der bundesweiten Vorwarnliste („V“) trat der Feldsperling (RLD V) auf. Die Artzahl und die Besiedlungsdichte sind laut Gutachten als hoch einzustufen.

Amphibien: Im Rahmen der Erfassungsdurchgänge konnten keine Amphibien nachgewiesen werden. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die gehölzbestandenen Ufer nur zum Teil begangen werden konnten. Das Keschern war ebenfalls nicht überall möglich. Relevante Arten wie Kammmolch, Moorfrosch und Laubfrosch werden jedoch ausgeschlossen, da die Gewässer die Ansprüche dieser Arten nicht erfüllen.

Fledermäuse: Im Plangebiet konnten über Daueraufzeichnungsgeräte und im Rahmen der Detektorbegehungen mindestens acht Arten nachgewiesen werden, wobei der Große Abendsegler nicht im direkten Bezug zum Untersuchungsgebiet stand.

Quartiere: Wochenstuben wurden weder in den Gebäuden noch in den strukturreichen Bäumen mit Quartierpotenzial nachgewiesen, eine Wochenstube vom Braunen Langohr ist dennoch in einer Baumhöhle oder in der Scheune nicht restlos auszuschließen.

In der Scheune wurden Sozialrufe, Balzrufe und z.T. auch Schwärmaktivitäten von Zwerg- und Mückenfledermaus registriert, hier befinden sich Paarungsquartiere. Im August hat hier auch ein Rauhautfledermausmännchen gerufen. Drei weitere Paarungsrevier von Mücken- und Zwergfledermaus befanden sich am nördlichen Teich, diese Quartiere dürften in Baumhöhlungen liegen. Drei Arten nutzen geeignete Quartierstrukturen in den Gebäuden oder in Bäumen.

Das Gutachten kommt zu folgender Bewertung der Fledermauspopulation: Im Vorhabengebiet wurden keine Wochenstuben nachgewiesen. An der Scheune haben alle drei Pipistrellus-Arten Strukturen als Paarungsquartier genutzt, von einer Ganzjahresnutzung der Scheune durch diese Arten ist auszugehen. Auch am nördlichen Teich sind in den Bäumen Paarungsquartiere vorhanden. Die Quartierdichte ist von hoher Bedeutung. Flugstraßen wurden nicht ermittelt.

Das Braune Langohr trat immer wieder besonders an den teichnahen Gehölzbeständen auf. Diese Art ist auf ertragreiche **Jagdhabitats** in Quartiernähe angewiesen. Das Untersuchungsgebiet ist für diese Art essentiell. Weitere Arten wurden jagend angetroffen, der Nahrungsraum ist von hoher Bedeutung.

Das Vorhabengebiet hat für mindestens 4 Fledermausarten eine besondere Bedeutung.

7.5.2 Konfliktanalyse

Das Gutachten kommt in der Gesamtbetrachtung zum Ergebnis, dass durch die Entfernung von artenschutzrelevanten Bäumen und Gebäuden bzw. durch die Sanierung von Gebäude- und Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG berührt sind. Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen sind umfangreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowohl für Brutvögel als auch für Fledermäuse erforderlich. Für die Eingriffe in Brutstätten und Fledermausquartiere sind zudem artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zwingend umzusetzen.

7.5.3 Artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag formuliert folgende Maßnahmen (Auszug aus dem Gutachten):

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Brutvögel:

- Bauzeitenregelung Brutvögel: Zur Vermeidung des Tötungsverbot sind Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche vorbereitende Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Dies betrifft sowohl den Abriss der Gebäude als auch die Beseitigung der Vegetation (Baufeldräumung). Die artspezifischen bzw. artengruppenspezifischen Ausschlusszeiten umfassen insgesamt betrachtet die Zeitspanne vom **01.03. bis 30.09** (Hinweis: weitere Einschränkungen durch Bauzeiten für Fledermäuse beachten).
- Die Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude muss so durchgeführt werden, dass es nicht zur Tötung brütender Vögel kommt (Haussperling, Dohle, Bachstelze...).

- Zur Minimierung des Eingriffs und damit auch zur Reduktion des Ausgleichsbedarfs ist der Gehölzbestand (Bäume mit Strauchschicht) soweit wie möglich zu erhalten.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Fledermäuse:

- Um ein mögliches Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden sind Gebäude mit Ganzjahresquartieren von Pipistrellus-Arten (in Abhängigkeit von der Witterung) zwischen dem **15.03. – 30.04.** und **15.08. – 30.09.** abzureißen. Diese Zeitfenster beziehen sich auch auf das Braune Langohr.
- Das Dach wird händisch unter fachkundiger Begleitung geöffnet.
- Bäume dürfen ausschließlich in der Zeit vom 1.12. bis 28.2. des Folgejahres gerodet werden.
- Um ein mögliches Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die winterliche Fällung unter strikter fachkundiger Begleitung erfolgen, dies gilt jedoch nur für die Bäume am Südufer des nördlichen Teiches.
- Außerdem sind die Höhlenbäume im Winter durch einen Baumkletterer zu endoskopieren. Werden Tiere gefunden, werden diese entnommen und fachgerecht gehältert (Genehmigung des LLUR erforderlich). Abends werden die Tiere wieder frei gelassen. Die Höhlen sind durch Reusen zu verschließen.
- Im gesamten B-Plangebiet kommen ausschließlich Leuchtmittel zum Einsatz, deren UV-Anteil so gering wie möglich ist, Wellenlängen unter 540 nm sind zu vermeiden (Bezugsquelle s.u.). Die Lichttemperatur sollte < 2.700 Kelvin (EUROBATS 2018) betragen. Ggf. kommen Bewegungsmelder zum Einsatz.
- Lichtemissionen in Richtung Gehölze an den Teichen sind nicht zulässig.
- Braune Langohren jagen im Umfeld ihrer Wochenstuben, der Erhalt essentieller Nahrungsstrukturen, also möglichst vieler Bäume und Gebüsche, hat Vorrang.
- Ein Monitoring ist nach Abschluss der Bebauung vorzusehen.

Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen:

- Brutvögel: Für die bundesweit gefährdete Dohle ist eine Nistmöglichkeit am alten Gebäude zu schaffen (oder zu erhalten). Für den Haussperling sind 3 Halbhöhlen an den Gebäuden anzubringen.
- Es wird zu einem Verlust von Bruthabitaten kommen. Für die Brutvögel des Betrachtungsraumes stellt sich der Gehölzbestand als zusammenhängendes Parkgelände dar. Anhand des Planentwurfs wurde ermittelt, dass ca. 0,56 ha Parkgelände verloren gehen. Dieser Verlust ist artenschutzrechtlich im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Es wird nur ein Ausgleichsbedarf von 1:1 festgesetzt, da die betroffenen Flächen auch die Rasen- und Wiesenflächen umfassen, nicht nur den Gehölzbestand.
Um eine Fläche von 0,56 ha sind auf ca. 0,35 ha einheimische Gehölze (Sträucher und Bäume) in lockerer Anordnung zu pflanzen (keine Aufforstung in Reihen). Die restliche Innenfläche wird mit Regio-Saatgut zu einer artenreichen Wiese entwickelt.
- Durch Baumfällungen kann es zum Verlust an Höhlen kommen. Es sind geeignete Nisthilfen/Nistkästen an den neuen Gebäuden und im verbleibenden Baumbestand anzubringen. Dabei ist darauf zu achten, dass Nisthilfen unterschiedlicher Arten (Höhlen, Halbhöhlen, Nischen) mit unterschiedlichen Öffnungen fachgerecht angebracht werden. Es sind je 2 Nisthilfen je Typ anzubringen.
Da es sich bei den betroffenen Arten um solche in einem guten Erhaltungszustand handelt, kann der Ausgleich im Rahmen der Eingriffsdurchführung erfolgen. Der „time-lag“ bis zur Funktionsfähigkeit der Ausgleichsmaßnahmen ist hinnehmbar.
- Fledermäuse: Der Verlust von einem Paarungs- oder Ganzjahresquartiere der Raufhautfledermaus (RL SH 3) ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Es sind drei Flachkästen in die

Fassaden der Neubauten zu integrieren Die Positionierung ist nach Beratung mit einem erfahrenen Biologen durchzuführen.

- Die potenzielle Wochenstube des Braunen Langohrs (RL SH V) ist im Verhältnis 1:2 (2 Fledermaushöhlen) zu ersetzen.
- Zu jeder Höhle ist ein Meisenkasten (Fluglochgröße 3,2 cm und 2,8 cm) zu hängen, damit die Meisen nicht die Ersatzmaßnahmen für Fledermäuse besetzen.
- Diese Kästen müssen regelmäßig gewartet werden, die Wartung ist über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.
- Die Anbringung muss unter fachlicher Anleitung erfolgen.
- Für den Erhalt essentieller, quartiernaher Nahrungsstrukturen des Braunen Langohrs sind im Umfeld von höchstens 100 m ersatzweise 5 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.
- Ein Monitoring ist nach Abschluss der Bebauung vorzusehen.

Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):

- Nicht erforderlich

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, das 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.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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 famili-

enfreundliche 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.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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 im weiteren Verfahren 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. Gebietsgliederung

Die Gebietsgliederung des Bebauungsplanes wird zum Entwurf ergänzt. Der Plangeltungsbe- reich weist eine Gesamtfläche von 17.878 m² auf.

10. Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen

10.1 Erschließungskosten

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

11. Sonstiges

11.1 Maßnahmen zur Ordnung und Sicherung des Grund und Bodens

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

12. Quellen und Anhang

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

13. Pläne und Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsplan des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 der Stadt Flensburg
- Anlage 2: Lageplan „Fruerlundhof Wohnquartier mit Pflegeeinrichtung“; Architekt Stephan Schmid, 28.12.2023, Geländeschnitte 28.02.2024
- Anlage 3: Baumkataster zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VB 48 „Fruerlundhof“ (Textliche Erläuterung und Plan); Dipl.-Ing. Stefan Vetteriek, 25.01.2020
- Anlage 4: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß § 44 (1) BNatSchG „Stiftungscampus Alt-Fruerlund“ 24943 Flensburg, „Alt-Fruerlundhof 1 + 2“; BIOPLAN – Biologie & Planung, 20.07.2021
- Anlage 5: Entwässerungskonzept; Haase+Reimer Ingenieure GbR, 31.01.2022