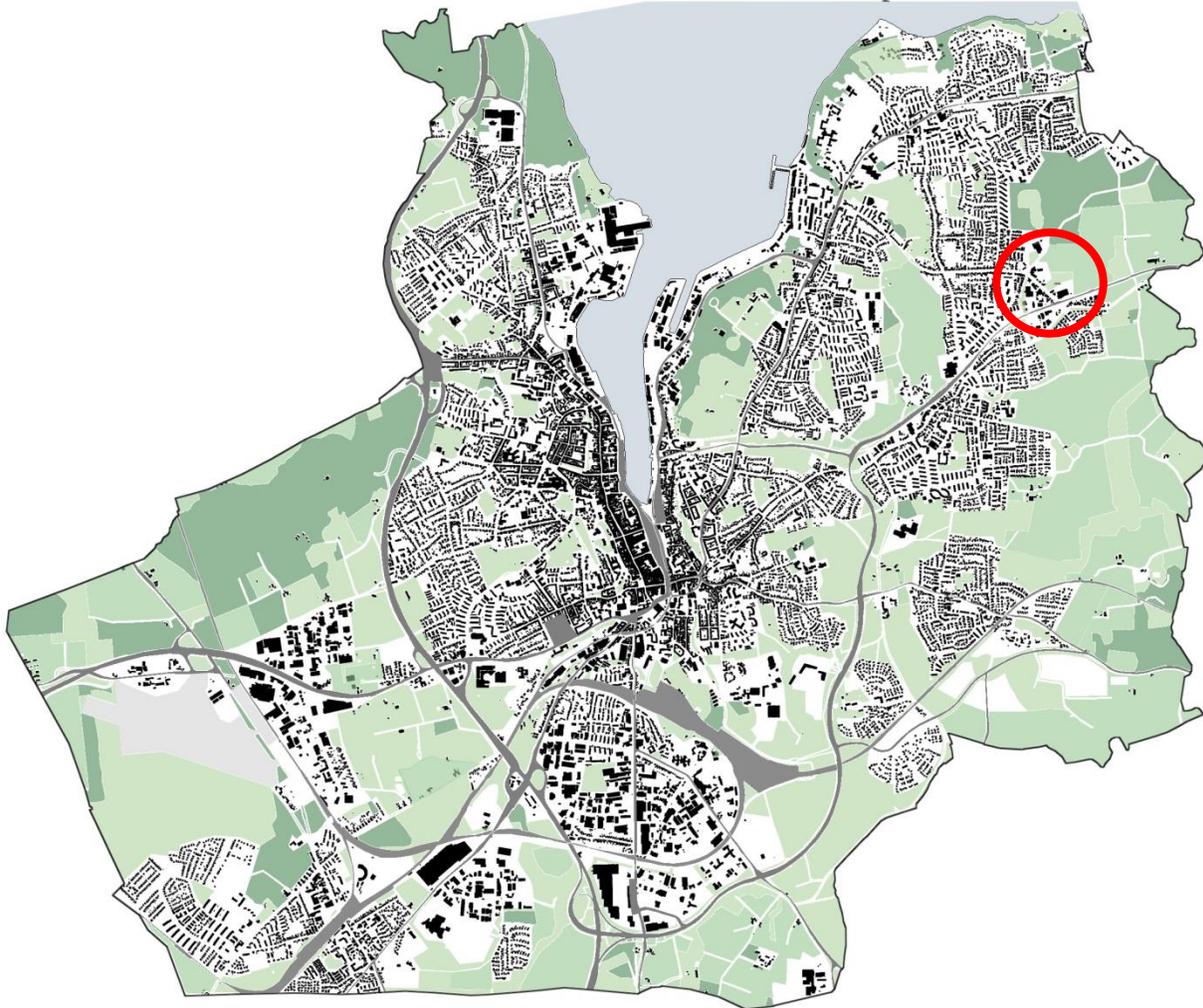


Begründung

Bebauungsplan „Osterallee-Ost – Am Twedtinger Feld“ (Nr. 306)



Stadt Flensburg
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung und Klimaschutz
Stadt- und Landschaftsplanung

Flensburg, 09.02.2024
Anne Langen/Martin Löwe
☎ 85 4279/-4183

Inhalt

1.	Plangebiet	6
2.	Rechtliche Vorschriften	6
2.1	Rechtsgrundlagen	6
2.2	Flächennutzungsplan	6
2.3	Landschaftsplan	7
2.4	Weitere Vorschriften.....	8
2.5	Aufzuhebende Satzungen	8
3.	Beschreibung des Gebietes	8
4.	Gründe für die Planaufstellung	8
5.	Planungsziele und städtebauliches Konzept	9
6.	Planinhalt und Festsetzungen	9
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
6.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	11
6.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	13
6.2.1	Bauweise	13
6.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe)	13
6.3	Erschließung, Infrastruktur	14
6.3.1	Öffentlicher Personennahverkehr	15
6.3.2	Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge / Mobilitätskonzept	15
6.3.3	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	16
6.3.4	Technische Infrastruktur	16
6.3.5	Regenwasser.....	16
6.3.6	Abfall, Wertstoffe.....	17

6.3.7	Soziale Infrastruktur	17
6.4	Stellplätze und Garagen, Zufahrten, Abstellanlagen für Fahrräder	17
6.5	Grünordnerische Festsetzungen	18
6.5.1	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Anpflanzgebot	18
6.5.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Ausgleichsfläche.....	18
6.5.3	Artenschutz	19
6.6	Altlastenbezogene Festsetzungen	19
6.7	Immissionsschutzbezogene Festsetzungen	19
6.8	Örtliche Bauvorschriften	20
6.8.1	Dachbegrünung.....	20
6.8.2	Unterirdische Anlagen (Tiefgaragen)	20
6.8.3	Oberflächenbefestigungen	21
6.8.4	Beleuchtung.....	21
6.8.5	Dacheindeckungen	21
6.8.6	Außenfassaden	22
6.8.7	Photovoltaik	22
6.8.8	Bodenschutz	22
6.8.9	Barrierefreiheit	22
6.9	Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen / Hinweise	23
6.9.1	Kampfmittel.....	23
7.	Umweltbericht gem. § 2a BauGB.....	23
7.1	Einleitung	23
7.1.1	Ziele und Darstellung des Bebauungsplans.....	23
7.1.2	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung	24

7.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	27
7.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	27
7.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	37
7.2.2.1	Tiere	37
Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.		39
7.2.2.2	Pflanzen	39
7.2.2.3	Fläche	41
7.2.2.4	Boden	42
7.2.2.5	Grundwasser und Auswirkungen auf das NSG	43
7.2.2.6	Luft	44
7.2.2.7	Klima.....	45
7.2.2.8	Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern 7.2.2.1 bis 7.2.2.5	46
7.2.2.9	Landschaft	47
7.2.2.10	Biologische Vielfalt	48
7.2.2.11	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG...	49
7.2.2.12	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	50
7.2.2.13	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	53
7.2.2.14	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	54
7.2.2.15	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	55
7.2.2.16	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	56
7.2.2.17	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten nach europarechtlichen Vorgaben	57
7.2.2.18	Wechselwirkungen zwischen Nr. 7.2.2.1 bis 7.2.2.11.....	57

7.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen bei Realisierung der Planung	58
7.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	65
7.2.5	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen (nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)	66
7.2.6	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt	66
7.3	Zusätzliche Angaben	67
7.3.1	Methodik der Umweltprüfung	67
7.3.2	Zusammenfassung des Umweltberichtes	67
7.3.3	Referenzliste der Quellen	68
8.	Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen	69
8.1	Gender-Aspekte.....	69
8.2	Familien / Kinder und Jugendliche	70
8.3	Senioren und Menschen mit Behinderungen	70
9.	Inhalte des städtebaulichen Vertrags	71
10.	Gebietsgliederung.....	72
11.	Sonstiges.....	72
11.1	Maßnahmen zur Ordnung und Sicherung des Grund und Bodens	72
12.	Quellen und Anhang	72

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt zwischen:

im Norden: der Straße Osterlücke und den Grundstücken 2 -8,

im Osten: dem Naturschutzgebiet Twedter Feld und dem Grundstück Osterallee 207 (Autohaus),

im Süden: der Zufahrt zum Autohaus Osterallee 207 südlich der Tankstelle und

im Westen: der Osterallee (Straßenmitte).

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 90) und die **Landesbauordnung** (LBO 2009). Außerdem das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) und das **Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG).

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 stellt den nördlichen Bereich des Plangebietes, einschließlich der zu überplanenden Bestandswohngrundstücke als Wohnbaufläche vom Typ 2 dar. Damit wird die städtebauliche Prägung auf überwiegend Zeilen und Großbauformen sowie zwei- bis fünfgeschossige Wohngebäude einschließlich Punkthochhäuser der Siedlungen der 60er Jahre priorisiert. Der südliche Bereich des Plangebietes einschließlich der Tankstelle wrd als gewerbliche Baufläche dargestellt.

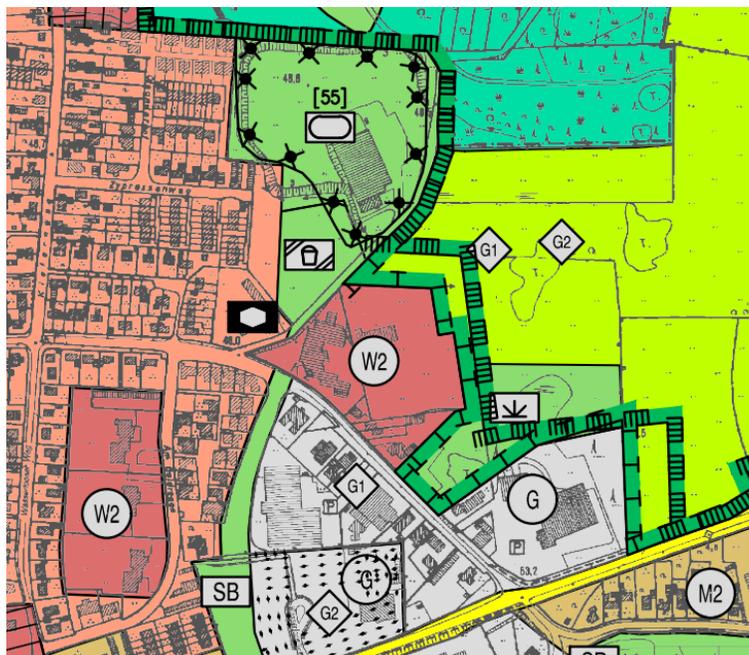


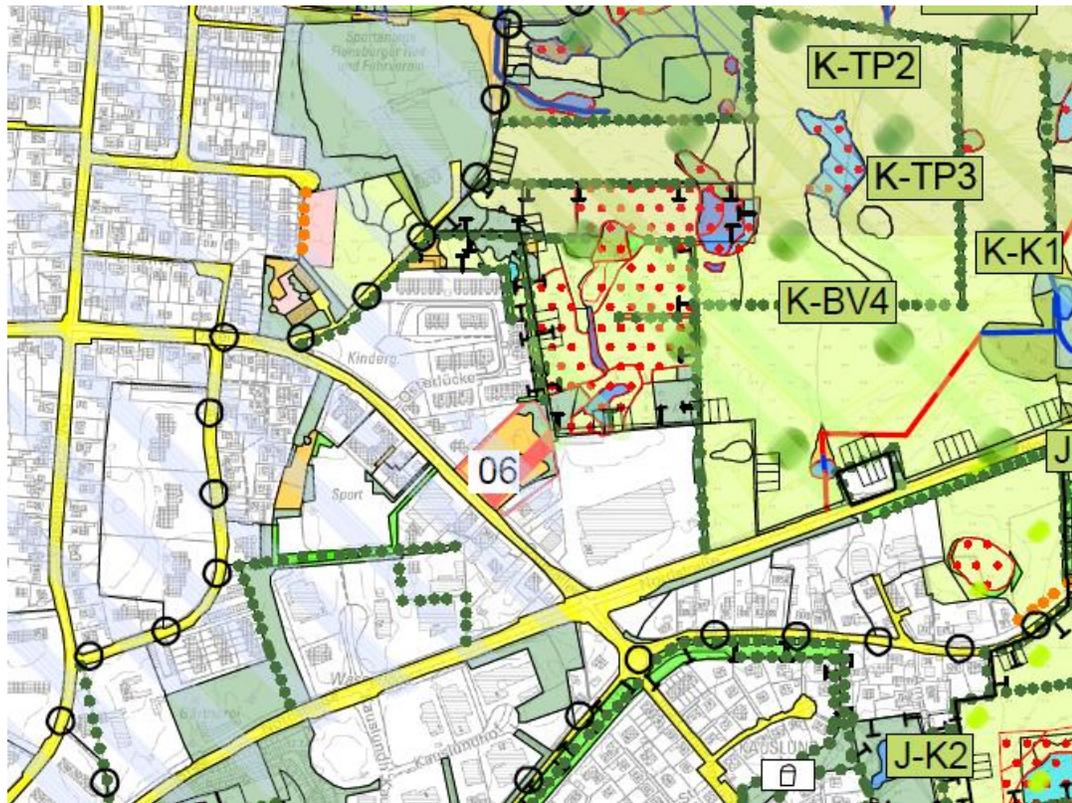
Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Die zentralen Bereiche des Plangebietes werden als Grünfläche, die mit Natur- und Ausgleichsflächen versehen ist, einschließlich der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Im Osten und Nordosten grenzen Freiraumstrukturen unmittelbar an das Plangebiet an. Die Flächen westlich der Osterallee werden im Flächennutzungsplan noch als gewerblich geprägt dargestellt. Diese Darstellung wird sich zu Gunsten einer wohnbaulichen Entwicklung ändern.

Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes ausgehend der Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist somit nicht gewährleistet. Daher wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan in der 88. Änderung angepasst.

2.3 Landschaftsplan

Der 2023 beschlossene Landschaftsplan stellt den Bereich als Prüffläche wohnbauliche Siedlungsentwicklung dar. Die nordwestlich und südwestlich angrenzende Fläche sind bereits bebaut. Das Naturschutzgebiet „Twedter Feld“ grenzt östlich an die Fläche. Hier liegen geschützte Biotope u.a. ein Schwingrasenmoor.



Landschaftsplan 2023

Der Landschaftsplan formuliert für die Siedlungsprüffläche 06 folgende Empfehlungen:

- Berücksichtigung eines Pufferstreifens zu den Schutzgütern an der nordöstlichen Baugebietsgrenze
- Hohe Anforderungen an Vermeidung und Minimierung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände
- Möglichst ortsnahe Versickerung von anfallendem Niederschlag

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

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes "Osterallee-Ost – Am Twedtinger Feld" (Nr. 306) wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Fluchtlinienplan Nr. 100, förmlich festgestellt am 13.11.1919, aufgehoben.

3. Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 20 (Teil), 61, 74, 77, 80, 139 und 140 und Teile der öffentlichen Straße Osterallee, die im Südwesten an die geplante Bebauung angrenzt. Das Plangebiet liegt im Weiten derzeit noch als Grünfläche brach und wird teilweise als Stellplatzfläche genutzt. Reste eines Feuchtbiotopes (Kleingewässerfläche) wurden vor einigen Jahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entfernt. Insbesondere an der nördlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze existieren umfangreiche Gehölzstrukturen. Ein vorhandenes Wohngebäude sowie ein gewerblich genutztes Gebäude im Süden des Plangebietes sind derzeit leerstehend und sollen im Laufe der Baumaßnahmen abgerissen werden.

Die städtebauliche Umgebung des Plangebietes ist sehr heterogen geprägt. Im Nordosten grenzen mit dem Naturschutzgebiet „Twedter Feld“ großflächige geschützte Naturräume unmittelbar an den Geltungsbereich an. Entlang der Osterallee prägt insbesondere neuentstandene Wohnnutzung das Stadtbild. Der Bereich der östlichen Osterallee befindet sich in einem 2013 eingeleiteten Entwicklungsprozess, der eine umfassende städtebauliche Umstrukturierung von einer bisher stark gewerblichen Ausprägung hin zu einem Wohnentwicklungsschwerpunkt beinhaltet. Spätestens mit dem Baubeginn entlang der Osterlücke, einer größeren Altenpflegeeinrichtung sowie der Überbauung einer ehemaligen Sporthalle wird dies durch entsprechende Bautätigkeit umgesetzt. Die Flächen östlich und südöstlich des Plangebietes sind weiterhin gewerblich durch ein Autohaus sowie eine Tankstelle geprägt. Südwestlich der Osterallee existieren noch einige Handwerksbetriebe, die aber langfristig durch wohnbauliche Nutzungen ersetzt werden sollen. Im Bereich der Nordstraße liegt darüber hinaus eine Rettungswache.

4. Gründe für die Planaufstellung

Die Einwohnerzahl der Stadt Flensburg lag zum Jahresende 2015 gemäß Zensus bei etwa 85.000 Einwohner und wächst seit Jahren kontinuierlich. Mittlerweile wird ein baldiger Wert von 100.000 Einwohnern prognostiziert. Flensburg hat daher seit Jahren das Ziel, den Wohnungsbau zu aktivieren und zu stärken, um für den prognostizierten Zuwachs an Haushalten ein adäquates Wohnungsangebot bereitstellen zu können. Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende städtebauliche Entwicklung im Plangebiet geschaffen werden.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand in dem derzeit bevölkerungsreichsten Flensburger Stadtteil Mürwik. Ziel der Stadt Flensburg ist es, in Mürwik weiteren attraktiven Wohnraum zu schaffen.

Aufgrund des genannten Entwicklungsprozesses im Osten der Osterallee gibt es privatwirtschaftliche Initiativen, den Bereich zwischen dem Autohaus Kath und dem Wohngebiet Osterallee / Osterlücke wohnbaulich zu entwickeln. Ursprüngliche Planungen, die Flächen einer

gewerblichen Nutzung zuzuführen, werden nicht mehr weiterverfolgt. Für das Plangebiet liegt ein detailliert durchgearbeitetes, städtebauliches Konzept vor, für das konkrete Realisierungsabsichten eines Vorhabenträgers bestehen, der in dem Areal Wohnbebauung realisieren möchte und damit den Stadtentwicklungszielen Flensburgs entspricht.

5. Planungsziele und städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan Nr. 306 wird im Normalverfahren mit Umweltbericht gem. § 2a BauGB aufgestellt.

Die Planung sieht die Errichtung mehrerer vier- bis fünfgeschossiger Wohngebäude vor, die zum einen zur Osterallee hin die Fläche baulich abschließen, zum anderen zwei Gebäude, die sich längst der hinteren nördlichen bzw. östlichen Grundstücksgrenze orientieren und dabei eine Art zum Landschaftsraum hin perforierten städtebaulichen Block bilden. Der Innenhof soll dem Aufenthalt der Bewohner sowie der notwendigen feuerwehrtechnischen Erschließung dienen. Die Geschossigkeit der Gebäude orientiert sich an der nördlichen gelegenen Wohnbebauung Osterlücke. Zur Minderung der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zum offenen Landschaftsraum hin sollen die bestehenden Gehölzstrukturen im Nordosten dabei größtenteils erhalten bleiben.

Der ruhende Verkehr wird größtenteils in einer Tiefgarage untergebracht. Deren Anbindung und die allgemeine verkehrstechnische Erschließung erfolgen über im Süden gelegenen privaten Zufahrtsweg zum Autohaus. Es gibt hierzu vertragliche Vereinbarung einer Mitnutzung. Weitere Außenstellplätze dienen Besuchern sowie in der Mobilität eingeschränkten Menschen.

Im Plangebiet liegt derzeit der Fluchtlinienplan Nr. 100 „Tirpitz- und Hildebrandstraße“, der seit dem 13.11.1919 rechtskräftig ist. Die Bereiche entlang der Osterallee sind, sofern diese nicht überplant wurden, gem. § 34 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile einzustufen. Da die Realisierung der Planung auf den beschriebenen Grundlagen nicht möglich ist, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 306 notwendig und städtebaulich geboten. Mit der Planaufstellung soll die planungsrechtliche Zulässigkeit der Überplanung des weiter oben beschriebenen Gebietes ermöglicht werden.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Ziele des städtebaulichen Konzeptes, ein Wohnquartier zu schaffen, setzt der Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest.

Mit der geplanten Nutzung „Wohnen“ nimmt der Bebauungsplan die vorhandene Vorprägung im Umfeld des Plangebiets auf und trägt zur Schaffung zusätzlicher und für weite Kreise der Bevölkerung geeigneter und bezahlbarer Wohnungen bei. Er leistet somit einen Beitrag zur

Deckung des aktuellen Wohnraumbedarfs und damit zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im besonderen Maße berücksichtigt.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets wird sichergestellt, dass Wohnen die Hauptnutzung im Plangebiet bildet. Darüber hinaus bietet das Baugebiet auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung, in der das Wohnen durch weitere Nutzungen ergänzt werden kann, sofern der Bedarf bzw. eine entsprechende Nachfrage dafür bestehen. Zusätzlich sind gemäß BauNVO z.B. der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können zugelassen werden.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets schließt zudem nicht aus, dass einzelne Räume in Wohnungen gewerblich bzw. freiberuflich genutzt werden. Grundsätzlich sind freie Berufe, die im häuslichen Arbeitszimmer ausgeübt werden, denkbar. Somit kann der wachsenden Bedeutung von Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit der Wohnnutzung ausgeübt werden können (z.B. Grafik-Design, Mediation, Coaching etc.) sowie von Telearbeitsplätzen, mit denen Unternehmen es ihren Mitarbeitern ermöglichen, ihre Arbeit vollständig oder zeitweise von zu Hause zu erledigen, Rechnung getragen werden. Zudem kann dadurch, dass untergeordnete gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen in Wohnungen zulässig sind, eine sehr kleinteilige Funktionsmischung gefördert werden, die zu einer verkehrssparsamen Lebens- und Siedlungsform beiträgt.

Das Plangebiet ist aufgrund der Strukturierung des Umfelds für die angestrebte Nutzung gut geeignet. Im Zusammenspiel mit den dort bereits vorhandenen Wohnnutzungen und der infrastrukturellen Ausstattung kann durch die Entstehung neuer Wohnungen die Funktionsfähigkeit des Stadtteils und des angrenzenden Stadtgebiets insgesamt gestärkt werden. Die Arrondierung des Gebiets mit einer Wohnnutzung ist auch aufgrund der verkehrlich gut erschlossenen Lage sinnvoll.

Um das abgestimmte städtebauliche Konzept zweifelsfrei planungsrechtlich abzusichern und um Fehlentwicklungen zu verhindern, werden aus dem in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungsspektrum die folgenden Nutzungen ausgeschlossen:

In den Allgemeinen Wohngebieten werden Anlagen für sportliche Zwecke sowie Ausnahmen für Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da sie die gewünschte Art der Funktionsmischung bzw. den Quartierscharakter gefährden könnten. Im Plangebiet soll eine Wohnbebauung erfolgen, die in ihrer Dichte und Struktur der angrenzenden Wohnbebauung entspricht und zur Entwicklung einer stabilen Nachbarschaft beiträgt.

Insbesondere der Ausschluss von Gartenbaubetrieben erfolgt lediglich der Vollständigkeit halber, da das Allgemeine Wohngebiet aufgrund der zu erwartenden Grundstückswerte und seiner geringen Größe bei realistischer Betrachtung nicht für eine gartenbauliche Nutzung in Frage kommt. An dem zentralen Standort sollen derart flächenintensive Betriebe jedoch keinesfalls angesiedelt werden. Sie sind aufgrund ihrer nichtbaulichen Typik bei gleichzeitig hohen Flächenbedarfen in einer städtischen Lage städtebaulich nicht vertretbar und sollen deshalb unzulässig sein.

Im südlichen Plangebiet existiert bereits der genehmigte Betrieb einer Tankstelle. Für dessen Bestandserhalt wird im Bebauungsplan eine Gewerbefläche ausgewiesen. Im Rahmen des Immissionsgutachtens wird dieser Betrieb berücksichtigt und es werden entsprechende Festsetzungen zur Einhaltung des notwendigen immissionsschutzrechtlichen Rahmens vorgegeben, die im Rahmen der Baumaßnahmen zu beachten sind. Eine Errichtung von Tankstellen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes schließt sich aber aus. Tankstellen können durch ihren häufig 24-stündigen Betrieb erhebliche Störpotenziale für die vorhandene und geplante Wohnnutzung mit sich bringen. Durch ihren Ausschluss wird daher möglichen Störungen und Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen in Folge des Kunden- und Lieferverkehrs vorgebeugt. Tankstellen sind zudem unerwünscht, weil sie sich nicht in die beabsichtigte Bebauung integrieren lassen, sich in der Regel städtebaulich nicht in eine Straßenrandbebauung einfügen und somit das Stadtbild deutlich abwerten.

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes als Art der baulichen Nutzung stellt für die Fläche der Tankstelle eine bestandserhaltende Festsetzung dar. Aufgrund der geringen Größe innerhalb des Plangebietes ist dieser Bereich lediglich als untergeordnete Teilfläche eines größeren gewerblich geprägten Nutzungszusammenhangs entlang der Nordstraße zu betrachten. Die Errichtung größerer Handwerksbetriebe oder Einzelhandelseinrichtungen wird hier als nicht realisierbar betrachtet. Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben bedarf es genauerer Regelungen bei Tankstellen hinsichtlich des Verkaufsflächenumfanges. Es werden daher Festsetzungen zur Klarstellung des tankstellenspezifischen Sortimentsumfanges aufgenommen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zur Realisierung des Neubaukonzepts erforderlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ), der Gebäudehöhen einschließlich der Höhen der Rohfußbodenunterkanten sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Zusammen mit den Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bauweise wird so das jeweils zulässige dreidimensionale Baufeld klar definiert. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist daher nicht erforderlich.

Entsprechend dem vorliegenden städtebaulichen Konzept sind im Geltungsbereich Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Größe geplant. Um die vorgesehene Bebauung mit einem gewissen Spielraum in der Gestaltung zu ermöglichen, wird für das Maß der baulichen Nutzung im Bereich des Neubaugebietes eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 wird der nach § 17 Abs.1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete empfohlene Orientierungswert von 0,4 überschritten. Dies wird im vorliegenden Fall damit begründet, dass die Einhaltung des Orientierungswertes ansonsten zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führt. Es ist angestrebt, ein verdichtetes Wohnquartier unter Beachtung des Boden- und Ressourcenschutzes sowie der generellen Bevölkerungsentwicklung Flensburgs in Relation zum stark eingeschränkten Flächenangebot in der Stadt zu errichten. Darüber hinaus muss beachtet werden, dass bereits größere Flächen im Plangebiet für Grünnutzungen festgesetzt wurden und von einer Bebauung freigehalten werden. Die festgesetzten Grundflächenzahlen gewährleisten, dass ein angemessener Grundstücksanteil für die Gartennutzung verbleibt und der Charakter der näheren Umgebung als durchgrüntes Quartier gewahrt bleibt. Die ausgewiesene Grundflächenzahl ermöglicht die Umsetzung eines hochwertigen städtebaulichen Konzepts, das ein ausgewogenes standortgerechtes Verhältnis zwischen bebauter Fläche und Freiflächen sicherstellt, so dass sich das Baukonzept harmonisch in das Siedlungsgefüge an der Osterallee einpassen wird.

Auf der Grundlage von § 19 Absatz 4 BauNVO sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Geländeoberfläche lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen, Technik- und Abstellräume) bei der Ermittlung der GRZ zu berücksichtigen. Allerdings darf die festgesetzte GRZ durch diese Anlagen um bis zu 50 % bis zu einer $GRZ=0,8$ überschritten werden. Es ergibt sich somit ein maximaler Versiegelungsgrad von 80 % ($GRZ=0,8$). Es ist somit auch unter Berücksichtigung dieser Überschreitungsregelung sichergestellt, dass ein ausreichender Anteil der Grundstücksfläche unversiegelt bleibt und die natürlichen Bodenfunktionen z.B. im Hinblick auf die Versickerung bei Regenereignissen, aber auch als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Mikroorganismen, gesichert wird. Darüber hinaus wird bestimmt, dass Flächen für Tiefgaragen und ihre Nebenanlagen bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitzurechnen sind. Zum Schutz der Bodenfunktion wird hier aber die Bedingung gesetzt, dass die darüber liegende Geländeoberfläche dauerhaft begrünt werden muss.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich im WA1 an den Bestandsbaustrukturen. Innerhalb des WA2 bildet die Bebauung nördlich des Plangebietes (BPlan 274, Osterlücke) den Maßstabsrahmen. Im Hinblick auf ein harmonisches städtebauliches Ortsbild hin zum offenen Landschaftsraum soll die Geschossigkeit nach Osten hin reduziert werden. Ergänzend und klarstellend wird für die Gebäude eine Gesamthöhe baulicher Anlagen bestimmt.

Die Bemessung von Keller- und Tiefgaragengeschoßen im Sinne der Definition nach §2 Abs. 6 und 7 LBO SH wird in der Form eingeschränkt, dass diese nicht bei der Bemessung der Anzahl der Vollgeschosse mitgezählt werden. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass derzeit noch nicht ersichtlich, ob die endgültige Geländemodellierung es bedingt, ob Keller- und Tiefgaragen mit Mittel mehr als 1,40m über die Geländeoberfläche ragen werden oder nicht. Um Unklarheiten entgegenzuwirken, wird die Bemessung der Vollgeschosse daher auf die eigentlichen Vollgeschosse mit den Wohnungen beschränkt. Durch die Festsetzungen absoluter Werte bei der Gesamthöhe der Gebäude kann ansonsten eine Höhenreduzierung weiterhin ermöglicht werden.

Durch die Festsetzung einer Mindesthöhe der Unterkante der Keller- bzw. Erdgeschossrohfußbodenhöhen soll innerhalb des Neubaugebietes gesichert werden, dass größere Unterschreitungen in die Tiefe ausgeschlossen werden. Zwar weist das Bodengutachten nach, dass durch entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen der Fortbestand des Schwingrasenmoores gesichert werden kann, dennoch soll eine höhere Inanspruchnahme der im Plangebiet vorzufindenden schwierigen Boden- und Grundwasserverhältnisse ausgeschlossen werden. Das Bauen in die Tiefe soll daher auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden.

Durch die höhere Bebauung an der Osterallee wird zudem der durch den Verkehr induzierte Lärmeintrag in das Gebiet gemindert und somit dafür Sorge getragen, dass in den rückwärtigen Bereichen des Baugebiets von Verkehrslärm weitgehend unbeeinträchtigte Wohnlagen und Grünflächen entstehen können. Des Weiteren wird hier durch die massivere Bebauung und die daraus resultierende markante Raumwirkung der städtebauliche Auftakt zu dem neuen Baugebiet definiert.

6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

6.2.1 Bauweise

Es wird eine abweichende, offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb des WA2 dürfen die Abstandsflächen zwischen den einzelnen Gebäuden unterschritten werden. Dies gilt insbesondere bei eventuellen zukünftigen Grundstücksteilungen. Damit soll zum einen eine verdichtete, flächensparende Bebauung ermöglicht werden, zum anderen lässt die durch Baufenster festgesetzte Gebäudestellung zueinander keine negativen Auswirkungen auf die gesunden Wohnverhältnisse befürchten.

6.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe)

Für die Bebauung im Plangebiet werden Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche durch festgesetzte Baugrenzen mit einer jeweils zugeordneten Bebauungstiefe getroffen. Nach Möglichkeit wurden bei der Festsetzung der Baugrenzen geringfügige, aber städtebaulich vertretbare Spielräume für die Feinplanung bzw. die Wahl der Gebäudestellung berücksichtigt.

Es werden baukörperähnliche Festsetzungen getroffen, die zumindest in der Tiefe im Wesentlichen die geplanten Baukörper abbilden und eine geringere Flexibilität in Hinblick auf die Positionierung der Gebäude bieten. Diese Baufelder ermöglichen die im modernen Wohnungsbau übliche Bebauungstiefe mit nachfragegerechten und attraktiven Grundrissen und lassen zudem kleine Spielräume für Vor- und Rücksprünge, die zu einem aufgelockerten Fassadenbild führen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass sowohl straßenbegleitend Raumkanten ausgebildet werden als auch die zentrale öffentliche Grünfläche baulich-räumlich gefasst und somit betont wird.

Die Schaffung hochwertiger Wohnungen nach heutigem Standard ist verbunden mit der Schaffung von privaten Freiräumen. Während geplant ist, die Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss mit Balkonen auszustatten, sollen die Erdgeschosswohnungen durch ebenerdige Terrassen aufgewertet werden. Grundsätzlich müssen alle baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen. Dies gilt auch für Balkone und Terrassen, da diese i.d.R. als Gebäudeteil im Sinne des § 23 Absatz 3 BauNVO anzusehen sind. Balkone und Terrassen sollen jedoch nicht in Form einer präzisen Ausweisung von Baugrenzen gesichert werden, damit Spielräume für ihre genaue Anordnung verbleiben.

Um sowohl die gewünschten Balkone als auch Terrassen planungsrechtlich zu ermöglichen, wird daher folgende Festsetzungen aufgenommen: „Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen um bis zu 3 m sowie durch Balkone um bis zu 1 m sind auf höchstens 30 % der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes zulässig.“ Die festgelegte Größenbeschränkung stellt sicher, dass das Verhältnis zwischen Wohngebäude und Balkonen bzw. Terrassenanlage in den Proportionen angemessen ist und ermöglicht gleichzeitig für die Bewohner gut nutzbare Außenwohnbereiche in angemessener Größe. Die festgesetzten Höchstmaße ermöglichen jeweils für den herkömmlichen Geschosswohnungsbau angemessene Größen für die untergeordneten Gebäudeteile. Sollen Balkone und Terrassen dennoch größer als in der Festsetzung definiert angelegt werden, müssen Teile dieser baulichen Anlagen innerhalb der Baugrenzen liegen. Durch die festgesetzten maximalen Überschreitungen wird die Regelungswirkung der festgesetzten Baugrenze im Hinblick auf die Schaffung einheitlicher Baufluchten nicht untergraben und die Gebäudefassaden können optisch nicht übermäßig von Balkonen und ähnlichen Bauteilen dominiert werden.

Mit den angestrebten Nutzungen und der geplanten städtebaulichen Dichte geht ein entsprechender Stellplatzbedarf einher. Angesichts der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungsdichte und den aufgrund der Lage im Übergangsbereich zwischen Siedlungsbereich und Landschaft bestehenden Ansprüchen an die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, soll die Unterbringung des Großteils des aus der Wohnnutzung resultierenden ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage erfolgen. Dies soll negative Auswirkungen auf den öffentlichen Raum, etwa die Reduktion der für eine hochwertige freiraumplanerische Gestaltung zur Verfügung stehenden Flächen sowie die Minderung der Aufenthaltsqualität verhindern. So können oberirdische Flächen weitestgehend vom ruhenden Verkehr freigehalten werden. Dennoch sind zusätzliche oberirdische Stellplätze (Besucher, Personen mit Mobilitätseinschränkungen) vorgesehen, da aufgrund der geringeren Anzahl keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu befürchten sind. Dennoch soll die planungsrechtliche Möglichkeit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen ermöglicht werden. Um das vorgesehene Konzept zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs einerseits planungsrechtlich zu sichern, aber auch zweifelsfrei in erforderlicher Größe zu ermöglichen, trifft der Bebauungsplan die folgenden Festsetzungen: „Tiefgaragen sowie andere unterirdische Räume sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.“

Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.3 Erschließung, Infrastruktur

Verkehrerschließung

Die übergeordnete verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die Kreisstraße Osterallee (K2), die wiederum unmittelbar an die Bundesstraße 199 / Nordstraße angebunden ist. Die B199 verbindet Kappeln an der Schlei (Kreis Schleswig-Flensburg) mit Niebüll in Nordfriesland. Im Nordwesten schließt die Osterallee an die Mürwiker Straße (L249) an, die ins Zentrum Flensburgs führt.

Die Osterallee ist zweispurig ausgebaut, in dem Bereich vor dem Grundstück ist ein Gehweg einseitig, auf der dem Grundstück gegenüberliegenden Straßenseite, vorhanden. Gehweg und Straßenraum trennt ein mit Bäumen bestandener Grünstreifen. Die Verkehrsstärke der Osterallee liegt bei einer KFZ-Zahl von 6.000 KFZ pro Tag. Die Straßenkategorie nach (RIN) entspricht einer regionalen angebauten Hauptverkehrsstraße (HS III). Die Osterallee charakterisiert sich als örtliche Einfahrtstraße gemäß RAS 06. Für eine örtliche Einfahrtstraße empfiehlt die RAS eine deutliche Trennung zwischen Fuß- und Radweg sowie Straßenraum und Maßnahmen zur Geschwindigkeitsdämpfung wie Mittelinseln oder kleine Kreisverkehre und Querungshilfen. Den Empfehlungen der RAS folgend, ist die Herstellung gemeinsam genutzten Geh- und Radweges auf der Straßenseite des geplanten Wohngebietes in einer Breite von 3 m geplant. Die vorliegenden Planungen lassen zukünftig einen entsprechenden Umbau der Osterallee zu.

Da die im Plangebiet entstehende Anzahl von Wohnungen eher gering ist, sind keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen zu erwarten, die einen Ausbau der Osterallee erforderlich machen würden. Dies gilt insbesondere auch für die Spitzenstunden am Morgen und am Abend. Die übergeordnete Erschließung ist ausreichend dimensioniert, um die entstehenden Mehrverkehre aufzunehmen, sodass die Osterallee bestandskonform als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird.

Es ist nur eine reduzierte innere verkehrliche Erschließung vorgesehen. Die Erschließung durch Kraftfahrzeuge erfolgt vornehmlich über die geplante Tiefgarage, die zukünftig von der südlich gelegenen Privatstraße angebunden wird, die zum östlich gelegenen Autohaus führt. Die Zufahrt für PKW führt über eine zur gemeinsamen Nutzung durch das Wohnquartier, die benachbarte Tankstelle und das angrenzende Autohaus umgeplante Zufahrt auf die Osterallee. Hierzu wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des östlich gelegenen Gewerbebetriebes festgesetzt. Die konkrete Umsetzung ist auf privatrechtlich vertraglicher Ebene zwischen den beiden GrundstückseigentümerInnen festzulegen. Im städtebaulichen Vertrag wird auf die Notwendigkeit einer Regelung verwiesen. Entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind ansonsten grundbuchlich einzutragen.

Die feuerwehrtechnische Erschließung erfolgt über eine nördliche Zufahrt südlich der Bestandsgebäude. Innerhalb des Innenhofes sind ausreichende Flächen für Feuerwehrumfahrten gesichert. Gleichzeitig wird die notwendige Erschließung der beiden hinterliegenden Wohngebäude gesichert, auch wenn diese nicht oberirdisch durch den Anwohnerparkverkehr erreicht werden sollen. Ein nördlich des Plangebietes gelegenes Bestandswohngebäude besitzt in dessen hinteren Grundstücksbereich eine Garage. Zur Sicherung der Zugänglichkeit wird ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Die Notwendigkeit einer privatrechtlichen Vertragsabstimmung wird im städtebaulichen Vertrag vorgeschrieben. Eine grundbuchliche Eintragung des Wegrechtes ist vorzunehmen.

6.3.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist mit einer Haltestelle für die Linien 10 und 11 (etwas entfernter) der Aktiv-Bus-GmbH sowie für den Regionalverkehr der Linie 1605 nach Kappeln gut an das städtische und regionale Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

6.3.2 Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge / Mobilitätskonzept

Neu errichtete Stellplätze und Garagen müssen von den zugeordneten Gebäuden aus barrierefrei erreichbar sein (§ 50 Abs. 10 LBO 2009). Der Zugang von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Haustüren muss auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei ausgeführt werden. Die Wege zu den Haustüren müssen barrierefrei sein. Auch für Einzel- und Doppelhäuser wird empfohlen, die Hauseingänge ohne Stufen und das Eingangsgeschoss barrierefrei auszuführen.

Die notwendigen Stellplätze werden innerhalb einer Tiefgarage untergebracht. Zusätzliche oberirdische Stellplätze für Besucher sowie mobilitätseingeschränkte Bewohner stehen zur Verfügung. Deren Lage wird durch planzeichnerische Darstellungen bestimmt, da insbesondere deren Anlage in den Innenhofbereichen bzw. den Grünflächen ausgeschlossen werden soll.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze weicht beim vorliegenden Vorhaben vom Flensburger Stellplatzschlüssel ab. Hierzu wurde ein Mobilitätskonzept abgestimmt, was diese Abweichung begründet und im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages festgeschrieben wird.

Im Sinne einer umweltschonenden Mobilität soll die Nutzung von Fahrrad, Lastenrad und Elektromobilität angeboten und unterstützt werden. Zur Reduzierung des KFZ-Aufkommens, wird auf eine hohe Qualität von Fahrradabstellanlagen gesetzt.

6.3.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Zugänglichkeit hinterliegender Garagen wird ein Geh- und Fahrrecht im Norden des Plangebietes für ein benachbartes Wohngrundstück festgesetzt (L1).

Zusätzlich wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer bzw. der Bewohner des Plangebietes (Allgemeines Wohngebiet WA2) auf einer privaten Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die einem östlich angrenzenden Gewerbebetrieb gehört (L2).

6.3.4 Technische Infrastruktur

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

6.3.5 Regenwasser

Im Zuge der Planungen wurde durch die GMTU DR. RUCK + PARTNER GMBH ein Regenwasserentwässerungskonzept einschl. einer Wasserhaushaltsbilanzierung gem. A-RW1 erstellt. Beide Dokumente liegen dem Bebauungsplan als Anlagen bei. In dieser Begründung werden die Aspekte kurz zusammengefasst.

Das stark belastete Regenwasserkanalnetz der Stadt Flensburg ist insbesondere bei Starkregen überlastet. Hinsichtlich des anfallenden Regenwassers sind möglichst ein naturnaher Wasserhaushalt zu erhalten und die hydrologischen und hydraulischen Auswirkungen auf den ökologischen Zustand von Fließgewässern durch Regenwassereinleitungen möglichst gering zu halten. Das anfallende Regenwasser ist daher möglichst auf einem Grundstück zu halten und zu versickern.

Im vorliegenden Fall ist die geringe Entfernung zu einem Schwingrasenmoor zu berücksichtigen, welches als Biotop einen hohen Schutzstatus aufweist und dessen Wasserhaushalt nicht beeinträchtigt werden darf.

Der Untergrund besteht aus teils gut wasserdurchlässigen Schmelzwasser- und Dünensanden. Im Ostteil bestehen bindige Auffüllungen und Torfe mit geringer Wasserdurchlässigkeit und somit geringerer Eignung für eine Niederschlagswasserversickerung. Daher wären teilweise Geländeaufschüttungen mit wasserdurchlässigen Bodenmaterial für die Gewährleistung einer Versickerung erforderlich (vgl. S.8 des Regenwasserentwässerungskonzept).

Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass das auf Dachflächen anfallenden Wasser gesammelt und auf dem Grundstück innerhalb von Rigolen zur Versickerung gebracht wird. Hierzu erhalten die nicht überbauten Flächen der Tiefgarage eine Bodenabdeckung und werden begrünt. Zur Entwässerung werden Dränleitungen auf der Abdichtung verlegt. Das anfallende Wasser wird auf dem Grundstück in Rigolen versickert, die eine Mindestüberdeckung in der Mächtigkeit der Überdeckung der Tiefgaragen aufweisen und getrennt von den Rigolen der Dachentwässerung errichtet werden sollten.

Verkehrs- und Stellplatzflächen, Terrassen und Wege werden wasserdurchlässig befestigt. Das darüber hinaus anfallende Oberflächenwasser wird in angrenzenden Mulden geleitet und versickert.

Anfallendes Wasser im Bereich der Tiefgaragenzufahrt wird auf dieser gefasst, mittels einer Pumpe gehoben und innerhalb einer belebten Bodenzone versickert. Tropfwasser in der Tiefgarage wird gesammelt und verdunstet.

Für die Versickerung des auf den Stellplatz- und Verkehrsflächen sowie den Feuerwehrumfahrten anfallenden Wassers werden Mulden neben diesen angeordnet.

Die auf den Wegen vsl. nur gering anfallende Wassermenge soll in den angrenzenden Grünflächen fließen und unter Verzicht auf eigene Mulden dort versickern.

Aufgrund der Größe des Grundstücks wird empfohlen, jeweils mehrere kleine Mulden und Rigolen an verschiedenen Stellen des Grundstücks zu erstellen und diese jeweils entsprechend der angeschlossenen Fläche zu bemessen. Dadurch können die Leitungslängen kurzgehalten werden.

6.3.6 Abfall, Wertstoffe

Die Abfallbehälter müssen an ihren Stellplätzen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein (Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 1 Nr. 5 LBO 2009).

Im Bereich der Flächenzufahrten werden Flächen für die Aufstellung von Abfallbehältern festgesetzt. Dadurch kann ein unmittelbarer Zugang von der Osterallee gewährleistet werden.

6.3.7 Soziale Infrastruktur

Durch die Planung eines familienfreundlichen Wohnquartiers werden zukünftig Bedarfe an Kindergarten- und Schulplätzen sowie weiteren sozialen Infrastrukturen für die neuen Bewohner entstehen. Aufgrund der räumlichen Nähe zu den bestehenden Wohngebieten in Mürwik, Fruerlung und Engelsby kann davon ausgegangen werden, dass die verhältnismäßig geringen Mehrbedarfe, die durch die Planung entstehen, durch die bestehende Infrastruktur gedeckt werden können.

6.4 Stellplätze und Garagen, Zufahrten, Abstellanlagen für Fahrräder

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO, § 50 Abs.10 LBO)

Außenstellplätze sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Diese Festsetzung soll die unkontrollierte Errichtung von Stellplätzen im inneren der Wohnanlage verhindern und Bereiche für Grünanlagen, Fahrradstellplätze bzw. Feuerwehrumfahrten offen halten. Die Priorität der Nutzung der Tiefgarage wird damit gewährleistet. Gleichzeitig können erforderliche Außenstellplatzflächen für Besucher und Personen mit Mobilitätseinschränkungen sichergestellt werden.

Neu errichtete Stellplätze und Garagen müssen von den zugeordneten Gebäuden aus barrierefrei erreichbar sein (§ 50 Abs. 10 LBO). Stellplätze für Menschen mit Behinderungen sind mit mindestens 3,50 m Breite auszuführen und möglichst nahe den Hauseingängen anzuordnen.

Gemäß § 50 Abs. 9 LBO müssen Stellplätze und Garagen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung durch Lärm oder Gerüche nicht über das zumutbare Maß hinaus stört.

Für den Geltungsbereich sind die notwendigen Abstellanlagen für Fahrräder auf den privaten Grundstücken herzustellen.

Die Festsetzung von Bereichen ohne Zu- und Ausfahrten soll zusammen mit der Bestimmung der Flächen für Tiefgaragen bzw. Außenstellplätzen gewährleisten, dass es außer zu den ausgewiesenen Flächen keinen weiteren Stellplatzverkehr gibt, der ggf. zu einer Störung der benachbarten Wohngrundstücke führen kann.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Ein zentrales Element des verfolgten städtebaulichen Konzepts ist die Verortung privater Grünflächen sowie die Verortung geschützter Bäume. Diese Durchgrünungselemente sichern einen großzügigen Grünanteil im Gebiet. Grundsätzlich erlaubt die Festsetzung der privaten Grünfläche die Errichtung solcher Anlagen, die nach der Zweckbestimmung der Grünfläche zur normalen Ausstattung dazugehören, wie Wege, Zäune, Wände, Lauben, aber auch Spielgeräte und Bänke zulässig. Im Plangebiet dient die private Grünfläche jedoch größtenteils entwässerungstechnischen und naherholerischen Gründen, deren Realisierung im Konflikt mit entsprechenden baulichen Anlagen stünde. Um bauliche Anlagen auszuschließen, die den Zielen der Ausweisung der Grünfläche zuwiderlaufen würden, trifft der Bebauungsplan die textliche Festsetzung, dass bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs.1 LBO 2009 unzulässig sind. Aufschüttungen und Abgrabungen, Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung, Wege sowie Kinderspielflächen bleiben hiervon allerdings unberührt.

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

Zum erforderlichen Ausgleich der Eingriffe werden Ausgleichsmaßnahmen bestimmt. Hierzu zählen die Anlagen einer Grünfläche einschließlich der Pflanzung von Ausgleichsbäumen sowie die Neupflanzung von Straßenbäumen entlang der Osterallee. Nicht im Plangebiet auszugleichende Bäume sind auf einer externen Fläche an der Ringstraße in Abstimmung mit dem TBZ neu anzupflanzen.

Zur Gewährleistung der Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote werden erforderliche Pflanzqualitäten bei Neuanpflanzungen wie auch Pflanzungen nach einem vorherigen Abgang von Bäumen festgesetzt. Zusätzlich wird die Anlage eines Zaunes zu den Gehölzbeständen im Nordosten vorgeschrieben.

Im Rahmen des Umweltberichtes werden ausführliche Erläuterungen zum Umgang mit den Bestandsgehölzen sowie dem erforderlichen Ausgleich der Eingriffe dargelegt.

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

Insbesondere im Nordosten des Plangebietes bestehen gehölzbestandene Bereiche, bei denen Bäume, Sträucher sowie sonstige Bepflanzungen möglichst zu erhalten, zu pflegen und bei einem unvermeidbaren Abgang mit gleichwertigen pflanzen zu ersetzen sind. Dadurch soll der verbleibende Grünbestand neben dem Erhalt geschützter Bäume größtmöglichst erhalten bleiben und die Integration des Bauvorhabens in das Landschaftsbild gesichert werden.

Für weitere konkrete Abhandlungen hierzu wird auf den Umweltbericht hingewiesen.

6.5.3 Artenschutz

Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurden die möglichen Auswirkungen der Planung auf die Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG betrachtet. Dabei wurden für das Vorhaben relevante europäische Vogelarten sowie Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsgebiet ermittelt und bezüglich artenschutzrechtlicher Konflikte untersucht und bewertet, die zum Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG führen können.

Im Rahmen des Umweltberichtes werden ausführliche Erläuterungen zum Umgang mit den artenschutzrechtlichen Belangen und den erforderlichen Maßnahmen aufgelistet.

6.6 Altlastenbezogene Festsetzungen

Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Gemäß § 2 Abs. 3 der Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein ist vor Beginn von Tiefbauarbeiten zur Erstellung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung eine Auskunft beim Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel einzuholen. Die Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

6.7 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 306 wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, die zu dem Ergebnis kommt, dass aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrsgeräusche bzw. der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für das Plangebiet Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, die im Zuge des Bebauungsplans planungsrechtlich festgesetzt werden.

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Abwägung die Abwägungsdirektive des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu berücksichtigen ist. Demnach sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen. Zur Lösung potenzieller Immissionskonflikte wurde die Immissionsbelastung des Plangebiets durch die verschiedenen umliegenden Lärmquellen untersucht. Dabei erfolgten eine Untersuchung zum Gewerbe- sowie zum Verkehrslärm. Zur Beurteilung der Immissionen wurden die Werte der TA Lärm und der DIN ISO 9613-2 sowie die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen.

Im Einwirkungsbereich der Planung befinden sich östlich und südöstlich des Geltungsbereiches Gewerbeflächen. Die Berechnungen im Rahmen der Untersuchung zeigen, dass die zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag bzw. 45 dB(A) in der Nacht im gesamten Plangebiet überschritten werden.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV wurden vom Gesetzgeber beim Neubau von Straßen als Schwelle für erhebliche Belästigungen festgelegt und können mithin als gerade noch zumutbar angesehen werden. Bei Einhalten dieser Werte kann auf die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden.

Den Gebäudelärmkarten der Anlagen 2.5 und 2.6 der beiliegenden schalltechnischen Untersuchung kann entnommen werden, dass an den Fassaden der geplanten Bebauung Geräuscheinwirkungen bis zu 68 dB(A) am Tag und 61 dB(A) in der Nacht entlang der geplanten Straßenzugewandten Fassaden auftreten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für All-gemeine Wohngebiete werden somit im Großteil des Plangebietes unterschritten. An den der Osterallee nächstgelegenen Baufenstern treten Geräuscheinwirkungen von mehr als 60 dB(A) in der Nacht auf.

Aufgrund der Überschreitungen der zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der weiteren zur Beurteilung herangezogenen Werte sind Schallschutzmaß-nahmen nachzuweisen, die im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt werden. Dazu gehören insbesondere Festsetzungen zur Ausrichtung von Aufenthaltsräumen und deren Lüf-tungskonzept, den Schalldämmmaßen von Außenbauteilen, zur Fensterwahl, zu Fassadenge-staltung hinsichtlich Loggien, Balkonen und Wintergärten sowie zu den Außenwohnberei-chen.

6.8 Örtliche Bauvorschriften

Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist es, dafür Sorge zu tragen, dass sich das Plangebiet in die vorhandenen Gestaltungsstrukturen einfügt und ein harmonisches Ortsbild entstehen kann. Die Gestaltungsvorgaben liegen nicht darin begründet, allen Baukörpern eine einheitliche o-der gar uniforme Gestaltung aufzuzwingen. Individuelle Ausdrucksmöglichkeiten sind durch-aus erwünscht, jedoch nicht wahllos. Durch die örtlichen Bauvorschriften wird die städtebau-liche Ordnung weitergeführt und gleichzeitig ausreichend Spielraum für eine individuelle Um-setzung geboten.

6.8.1 Dachbegrünung

Gründächer weisen eine hohe Wertigkeit für den Naturhaushalt auf. Dachbegrünungen kön-nen einen wichtigen Baustein für die Durchgrünung des Plangebiets, die Schaffung von Er-satzlebensräumen von Tieren und Pflanzen, die Verbesserung der lokalklimatischen Situation, die Bindung von Stäuben, die Rückhaltung von Niederschlägen und die Teilkompensation der Versiegelung und Überbauung der Neubauten darstellen. Gerade im Bereich niedriger Ge-bäude, deren Dachflächen von anderen Gebäuden aus einsehbar sind, tragen sie auch zur Ausgestaltung einer städtebaulich attraktiven Dachlandschaft bei.

6.8.2 Unterirdische Anlagen (Tiefgaragen)

Untersuchungen zu klimatischen Auswirkungen zeigen u.a. den positiven Einfluss von begrün-ten Oberflächen aufgrund deren Schadstofffilterung, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung. Eine vegetationsfähige Überdeckung der Tiefgaragen schafft Ersatz für den versiegelten Boden und trägt zum Teilausgleich für die beeinträchtigten Boden-funktionen bei. Zur Minderung der Auswirkungen der Neubebauung auf Natur und Landschaft werden unter anderem eine Dachbegrünung auf der Tiefgarage festgesetzt.

Die mindestens erforderliche Stärke des Substrataufbaus von 30 Zentimetern bietet Rasen-flächen, Stauden und Sträuchern auch über eine längere Trockenperiode geeignete Wuchs-bedingungen.

Da eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser im Bereich der Tiefgarage selbst nicht möglich ist, werden Dränleitungen vorgesehen, die eine Versickerung innerhalb des

Grundstücks ermöglichen sollen. Zudem soll das Niederschlagswasser im Bereich der Zufahrt gesammelt werden, um es schließlich im Bereich der belebten Bodenzone der Versickerung zuzuführen. Schließlich ist innerhalb der Tiefgarage anfallendes Tropfwasser zu verdunsten.

6.8.3 Oberflächenbefestigungen

Wege und ebenerdige Außenterrassen sind im Geltungsbereich mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen. Diese Regelung wird zum Schutz des hoch anstehenden obersten Grundwasserleiters vor Einträgen von Nähr- und Schadstoffen über den Bodenpfad getroffen.

6.8.4 Beleuchtung

Im Plangebiet sind Außenleuchten mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten. Die Leuchtanlagen sind so zu erstellen, dass sie geringstmöglich negativ auf Insekten einwirken. Die künstliche Beleuchtung hat vielfältige Auswirkungen auf nachtaktive Tiere: Eine Vielzahl von nachtaktiven Insekten wird von künstlichen Lichtquellen aller Art angezogen, verlassen ihren eigentlichen Lebensraum und sind an der Erfüllung ihrer ökologischen „Aufgaben“ wie Nahrungs- oder Partnersuche gehindert. Für viele der Insekten sind die Lichtquellen direkt (Verbrennen, Aufprall) oder indirekt (Verhungern, Erschöpfung, leichte Beute) Todesfallen. Die große Zahl der Individuenverluste kann zu einer Dezimierung der Populationen von nachtaktiven Insekten in der Umgebung der Lichtquelle führen. Dies wiederum hat dann weitgehende Auswirkungen auf das gesamte lokale ökologische Gleichgewicht (z.B. Nahrungsketten, Blütenbestäubung). Besonders der UV-Anteil im Licht der konventionellen Außenbeleuchtung zieht Insekten an.

Als insektenfreundliche und ökonomische Alternative bieten sich für die Außenbeleuchtung staubdichte Leuchten mit einer Farbtemperatur zwischen 1.750 und 3.000 Kelvin an. Durch die geschlossenen Leuchtkörper kann verhindert werden, dass die Insekten auf der Lichtquelle verbrennen. Die Leuchten sind zudem zwischen 23:00 und 5:00 auszuschalten und im Bereich der Fußgängerwege mit Bewegungsmeldern auszustatten, um auch im Nachtzeitraum ein angenehmes Passieren des Quartiers mit einer Vermeidung von Angsträumen zu gewährleisten. Durch die Verwendung von Lichtleitblechen, durch die das Licht nur zu einer Seite (nach unten) ausgesendet wird, kann zudem diffuses Seitenlicht verhindert werden.

6.8.5 Dacheindeckungen

Mit der Festsetzung von Materialien und Farbtönen für Dacheindeckungen wird einem allzu heterogenen Erscheinungsbild vorgebeugt. Die Dächer sollen daher – wie im Umfeld typisch – in erster Linie eine rote, schwarze oder graue Eindeckung erhalten. Durch die Festsetzung werden somit kleine Spielräume eröffnet, deren Ausschöpfung sich allerdings nicht negativ auf das Ortsbild und die gestalterisch besonders sensible Lage am Ortsrand auswirken würde. Dies gilt auch für die Verwendung anderer Materialien als Ton und Beton, sofern es sich um natürliche Baustoffe wie Metalle oder Gründächer handelt. Metalle sollen dabei nur dann zulässig sein, wenn sie beschichtet sind und dadurch ihre natürliche Farbe (Kupfer, Zink, Aluminium) erhalten bleibt. In anderen Baugebieten Flensburgs werden beschichtete Metalldächer üblicherweise zugelassen, sodass davon auszugehen ist, dass sich diese in die homogene Dachlandschaft des Ortsbildes einfügen.

6.8.6 Außenfassaden

Mithilfe einer Regelung bezüglich der Außenfassaden von Gebäuden soll eine sich an den Charakteristika des Umfelds orientierende Bebauung sichergestellt werden, deren Umsetzung eine gestalterische Kontinuität zwischen alter und neuer Bebauung sicherstellt und eine Ortsbezogenheit des neuen Wohngebiets gewährleistet. Um architektonisch-gestalterische Spielräume zu eröffnen, ist Ziegelmauerwerk in unterschiedlichen gedeckten Farbtönen zulässig. Dabei werden glänzende und reflektierende Materialien ausgeschlossen, um zu dominante und für das Gesamterscheinungsbild bzw. für die Nachbarn beeinträchtigende Gestaltungskonzepte zu verhindern. Dementsprechend wird im Bebauungsplan folgende Regelung formuliert.

6.8.7 Photovoltaik

Auf den Dächern und in den Gebäudefassaden können Photovoltaikanlagen zum Einsatz kommen, um einen nachhaltigen Umgang mit den natürlichen Ressourcen zu ermöglichen. Der Belang der Gewinnung von Sonnenenergie muss in dem Plangebiet gegenüber gestalterischen Aspekten abgewogen werden. So soll das Neubaugebiet sich zwar in die bestehende Bebauung einfügen, aber auch modernen Ansprüchen wie der Nutzung regenerativer Energien Rechnung tragen.

Reflektierende bzw. glänzende Dacheindeckungen, insbesondere engobierte und glasierte Eindeckungen werden ausgeschlossen, weil sie nicht der gestalterischen Vorprägung in der Umgebung bzw. dem typischen Ortsbild entsprechen und aus der Dachlandschaft herausstechen. Dies würde dem angestrebten, relativ homogenen Erscheinungsbild zuwiderlaufen. Reflektierende bzw. glänzende Materialien werden zudem ausgeschlossen, um die Fernwirkung von Gebäuden zu reduzieren. Daher trifft der Bebauungsplan eine entsprechende Regelung zur Ausgestaltung der Photovoltaikanlagen.

Durch die Festsetzung soll im Sinne des Klimaschutzes sichergestellt werden, dass solartechnische Anlagen möglich werden, sofern sie in die Dachflächen integriert werden. Durch die Regelung zur Gestaltung der Frontgläser werden an der stark befahrenen Nordstraße auch Gefährdungen des Straßenverkehrs durch Blendung von Autofahrern ausgeschlossen.

6.8.8 Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens werden Festsetzungen insbesondere im Hinblick auf die erforderlichen Erdarbeiten, den Umgang mit der Bodenzwischenlagerung, dessen Wiederverwertung sowie dem vorsorgenden Bodenschutz aufgenommen.

6.8.9 Barrierefreiheit

Um eine inklusive und nutzungsgerechte Ausgestaltung des Quartiers zu gewährleisten, kommt dem Aspekt der Barrierefreiheit eine zentrale Bedeutung zu. Dementsprechend sollen sämtliche Freiräume und Teilbereiche des Quartiers barrierefrei erreichbar sein, um eine uneingeschränkte Nutzung sämtlicher Angebote auch für mobilitätseingeschränkte Nutzergruppen sicherzustellen.

6.9 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen / Hinweise

6.9.1 Kampfmittel

Gemäß Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 kann das Gebiet der Stadt Flensburg mit Kampfmitteln belastet sein. Die Eigentümerin, der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte von Grundstücken sind verpflichtet, vor der Erstellung von baulichen Anlagen im Sinne der LBO 2009 und vor Beginn von Tiefbauarbeiten eine Auskunft bei der Landesordnungsbehörde über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen.

7. Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß Satz 4 das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

7.1 Einleitung

7.1.1 Ziele und Darstellung des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO geschaffen. Die Stadt Flensburg möchte bis 2030 die Voraussetzungen zur Deckung des ermittelten Wohnraumbedarfs von ca. 6.000 Wohneinheiten, insbesondere von bezahlbarem Wohnraum schaffen.

Folgende Nutzungen entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan sind möglich:

- Allgemeines Wohngebiet
- Öffentliche Grünfläche

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 15.195 m².

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 306 der Stadt Flensburg befindet sich nordöstlich der Osterallee in Flensburg. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Gewerbefläche eines Autohauses, im Westen an bestehende Wohnbauflächen und im Südwesten an die Osterallee und im Süden an das Grundstück einer Tankstelle. Im Nordosten grenzt das Plangebiet auf einer Länge von ca. 30 m an den baulichen Außenbereich, der hier gleichzeitig von der Grenze des Naturschutzgebietes „Twedter Feld“ gebildet wird.

Im Osten grenzt die Plangebietsfläche an den rechtskräftigen B-Plan „Osterallee-Ost (östlicher Teil)“ (Nr. 275). Der Bebauungsplan setzt hier ein Gewerbegebiet fest. Im Norden grenzt die Plangebietsfläche an den rechtskräftigen B-Plan „Osterallee-Ost (nördlicher Teil)“ (Nr. 274). Der Bebauungsplan setzt hier ein Allgemeines Wohngebiet fest. Drei weitere einzeln bebaute Grundstücke außerhalb bestehender Satzungen befinden sich westlich des Plangebietes. Diese sind ebenfalls über die Osterallee erschlossen.

Die geplante Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Zufahrt von der Osterallee.

Der überwiegende Teil des Plangebietes (Flurstück 60) wird aktuell nicht landwirtschaftlich genutzt. Auf der Fläche hat sich ruderale Vegetation entwickelt. Das Flurstück 197 im nord-westlichen Teil des Plangebietes ist bereits mit einer Wohnbebauung genutzt. Das bestehende Gebäude wird für die Umsetzung der Planung abgebrochen. Ebenfalls abgebrochen wird ein Gebäude im Süden des Plangebietes auf dem Flurstück 74. An der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes befinden sich Bäume und Sträucher, die z.T. als landschaftsbildprägende Einzelbäume zu werten sind.

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

(Nr. 1 b der Anlage 1 zum BauGB)

Fachgesetze

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 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. Als Belange werden die Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild) benannt.

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

§ 1 Abs. 5 BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) fordert zudem: „Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung un bebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich“. Da es sich bei der überplanten Fläche um eine Fläche handelt, die städtebaulich als Innenbereich gewertet werden kann, da diese bereits an allen Seiten von baulich überplanten Flächen umgrenzt wird, kann dieser Grundsatz als erfüllt gewertet werden.

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.

Für den im Norden angrenzenden B-Plan Nr. 274 „Osterallee-Ost“ wurde 2017 ein Artenschutzfachbeitrag erstellt (TGP 25.01.2017). Des Weiteren liegt eine floristisch-faunistische Untersuchung und Potenzialabschätzung als Fachbeitrag zum Artenschutz für die Bebauungspläne Nr. 274, 275, 276 „Osterallee-Ost“ aus dem Jahr 2014 vor (GGV 29.09.2014). Beide Fachbeiträge werden zur Bewertung artenschutzrechtlicher Auswirkungen der Planung herangezogen. Im Jahr 2021 erfolgte nochmal eine Überprüfung der im B-Plangebiet vorkommenden Biotoptypen mit Potenzialabschätzung für gefährdete Arten. Eine Klärung der artenschutzrechtlichen Betroffenheiten wird im Kapitel Schutzgut Tiere und Pflanzen behandelt.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz, BBodSchG)

§ 1: 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 Gewässerunreinigungen 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.

Zur Bewertung möglicher Auswirkungen und Vorbelastungen des Bodens wurde ein Bodengutachten erstellt. Eine bereits bestehende Untersuchung des Bodens auf schädliche Veränderungen für das Grundstück Osterallee 203 aus dem Jahr 2011 durch das Geologische Büro Hempel (R. Hempel 09.12.2011) und eine Bodenuntersuchung durch das Erdbaulabor Gerowski aus dem Jahr 2012 (Gerowski 25.12.2012) wird ebenfalls zur Bewertung von Vorbelastungen des Bodens herangezogen.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG))

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

Zur Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet Nr.360 wurde durch das Akustik Labor Nord eine Schallimmissionsprognose durchgeführt (ALN 15.12.23). Die wesentlichen Ergebnisse werden im Kapitel Schutzgut Mensch dargestellt.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz, WHG)

§ 1: Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Für eine mögliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser wurden die Bodeneigenschaften hinsichtlich einer Eignung des Bodens zur Aufnahme der rechnerisch ermittelten Niederschlagswassermengen geprüft. Von dem Büro GMTU DR. RUCK + PARTNER GMBH wurde 2019 das erste „Baugeologisch Gutachten zur Auswirkung des Baus eines Mehrfamilienhauses mit Parkdeck in der Osterallee in Flensburg auf das angrenzende Biotop“ erstellt. 2020, 2021 folgten insgesamt vier weitere Nachträge dazu. 2023 wurde ein Regenwasserentwässerungskonzept ebenfalls von dem Büro erarbeitet.

Die wesentlichen Ergebnisse dieser Berechnung und deren Empfehlungen werden unter dem Schutzgut Wasser, Pflanzen/Tiere und Biologische Vielfalt beschrieben.

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

Das 2021 von der Landesregierung novellierte Gesetz bildet eine rechtliche Grundlage für Energiewende-, Klimaschutz- und Klimaschutzanpassungsmaßnahmen 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. Im der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans des Landes

Schleswig-Holstein von 2021 werden konkrete Grundsätze zur Anpassung an den Klimawandel aufgeführt (s. Fachpläne).

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 (für Nadelbäume 100 cm) in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden (vgl. § 3, Satzung zum Schutze der Bäume in der Stadt Flensburg) 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.

Fachpläne

Der **Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig- Fortschreibung (2021)** konkretisieren für den Bereich Natur und Umwelt u.a. folgende Grundsätze der Raumordnung:

- Die natürlichen Grundlagen des Lebens sind besonders zu schützen und zu entwickeln. Natur- und Umweltressourcen sind haushälterisch zu nutzen und pfleglich zu behandeln.
- Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sollen in ihrer gewachsenen Vielfalt sowie in ihrer typischen Verbreitung und natürlichen Entwicklung nachhaltig geschützt werden.
- Planungen und Maßnahmen, die zur Grundwasserabsenkung und Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit führen, sollen vermieden werden.
- Der Boden soll in seinen natürlichen Funktionen, seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie in seinen Nutzungsfunktionen nachhaltig gesichert, in seiner Entwicklung gefördert und erforderlichenfalls wiederhergestellt werden. Daher sollen Nutzung und Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung schonend und sparsam erfolgen.
- Bis 2030 soll die tägliche Flächenneuanspruchnahme im Land durch Siedlungs- und Verkehrsflächen unter 1,3 Hektar pro Tag abgesenkt werden.
- Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten sollen so saniert werden, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit von ihnen ausgehen.
- Archäologische Denkmäler, die im Boden verborgen sind, sollen erhalten werden.
- Zur langfristigen Vorsorge sollen Beeinträchtigungen des Klimas vermieden werden. Zum Schutz des Klimas sollen die Emissionen von Treibhausgasen durch eine auf Siedlungsschwerpunkte ausgerichtete Siedlungsstruktur, eine bedarfsgerechte Wohnungsbauentwicklung und eine entsprechende städtebauliche Entwicklung (Vorrang der Innenentwicklung) sowie geeignete technische und infrastrukturelle Maßnahmen, vor allem im Energie-, Bau- und Verkehrsbereich, reduziert werden. Die natürlichen Voraussetzungen zur Erhaltung und Verbesserung der lokalen Klimaverhältnisse sowie der Lufthygiene sollen bei allen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. Bei der Inanspruchnahme von Flächen für Bauvorhaben sollen Beeinträchtigungen klimatischer Ausgleichsleistungen, insbesondere der Luftaustauschbedingungen, vermieden werden. Die Belastung der Luft mit Schadstoffen einschließlich Staub und durch Lärm soll vermindert oder möglichst gering gehalten werden.

Im **Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Planungsraum I (2020)** –finden sich folgende Aussagen zum Plangebiet. Nordöstlich angrenzend wird in Hauptkarte 1 ein Naturschutzgebiet und Schwerpunktbereich des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems darge-

stellt. In Hauptkarte 2 wird als Plangebiet von der Signatur „Gebiet mit besonderer Erholungseignung“ überlagert. In der neuen Hauptkarte 3 wird nordöstlich des Plangebiets eine Waldfläche >5 ha dargestellt, die eine besondere Funktion für den Klimaschutz aufweist.

Der Entwurf des **Regionalplans für den Planungsraum I** – (2023) stellt den Planungsraum als „Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen“ und als „Baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes“ sowie als Kernbereich für Erholung dar. Flensburg ist als Oberzentrum festgelegt. Nordöstlich angrenzend ist ein Vorranggebiet für den Naturschutz (Naturschutzgebiet) dargestellt.

Der **Flächennutzungsplan** in der vorliegenden Fassung stellt die überplante Fläche als Grün- bzw. Gehölzfläche und die bestehende Bebauung als Teil einer Wohnbaufläche (W 2) dar. In der parallel erfolgenden Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Flensburg wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Der Landschaftsplan (2023) stellt die bislang unbebaute Fläche des Geltungsbereiches als Wohnbauprüffläche (06-W) dar. Der bauliche Wohn- und Gewerbebestand des Geltungsbereichs wurde lediglich nachrichtlich übernommen.

Als Empfehlung von Maßnahmen und Vorgaben zur Minimierung möglicher Auswirkungen bei einer Umsetzung der Prüffläche werden im Textteil des Landschaftsplans folgende Empfehlungen genannt:

- Berücksichtigung eines Pufferstreifens zu den Schutzgebieten an der nordöstlichen Baugebietsgrenze,
- Hohe Anforderungen an Vermeidung und Minimierung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände möglich,
- Möglichst ortsnahe Versickerung von anfallendem Niederschlag.

Besondere Zielsetzungen für das Plangebiet sind, mit Ausnahme des Landschaftsplans, aus diesen vorbereitenden Plänen sowie aus weiteren regionalen oder landesweiten Plänen nicht zu entnehmen.

7.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

7.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basiszenario)

Die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung werden jeweils schutzgut-bezogen ermittelt und bewertet. Dabei wird die Umweltsituation des Ist-Zustandes (Basis-Szenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, ermittelt. Daraus sind in der Planung Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen negativen Umweltauswirkungen abzuleiten.

7.2.1.1 Tiere

Die hier zugrunde gelegten faunistischen Bestandsdaten wurden von GGV (2014) in systematisch durchgeführten faunistischen Untersuchungen zwischen dem 01.04.2014 und dem 24.08.2014 im Plangebiet erhoben. Für die Bestandserfassung der Fauna wurde ein Untersuchungsgebiet gewählt, welches sich aus den Plangeltungsbereichen der B-Pläne 274 – 276 und Teilen der angrenzenden Bereiche des „Twedter Feldes“ zusammensetzt und weitere Bereiche im Norden und Süden bzw. Osten umfasst. Es erfolgte eine Untersuchung von Fledermäusen, Vögeln, Reptilien, Amphibien, Tag- und Nachtfaltern sowie Libellen.

Ebenfalls herangezogen werden die Angaben aus den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 274 „Osterallee Ost“ (TGP 2017), der direkt nördlich an das Plangebiet angrenzt.

Säugetiere

Im Frühjahr 2021 gelang der Erstnachweis von einzelnen Haselmäusen in Knicks zwischen Flensburg und Glücksburg sowie ein Einzelnachweis im benachbarten Twedter Feld (Stiftung Naturschutz SH, 2022). Die Haselmaus ist keine Maus, sondern gehört zur Familie der Schlafmäuse oder Bilche (Myoxidae). Sie ist eine Verwandte des bekannteren Siebenschläfers. Das Untersuchungsgebiet lag zuvor nicht innerhalb des bis dato bekannten Verbreitungsgebietes der Haselmaus in Schleswig-Holstein (Borkenhagen 1993). Haselmäuse leben in verschiedenen Wäldern und an Knicks und Reddern. Sie halten bis April Winterschlaf. Sie befinden sich während des Winterschlafs in Nestern aus Moos und Gras in der Vegetation (Boye et al 1996, Quast 2001, Braun und Dieterlen 2005). Die Habitateignung wird im Plangebiet an dem Knick als geeignet angesehen. Haselmäuse sind gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie europäisch geschützt und unterliegen somit den Zugriffsverboten nach § 44 BNatSchG.

Fledermäuse

Insgesamt wurden im Untersuchungsraum Vorkommen von sieben Fledermausarten nachgewiesen. Im Rahmen der Untersuchungen wurde die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) als häufigste Art in Untersuchungsgebiet ermittelt. Die Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) wurde vermehrt an einem Gewässer beobachtet und auch die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) kam mehrfach vor. Diese Arten können auf der gesamten Fläche der B-Plangeltungsbereiche auftreten, Gärten, Säume, Gehölze, Wege und auch Gebäude werden als Nahrungshabitate genutzt. Die Populationsgrößen der Arten werden aufgrund der direkten Beobachtung als klein eingeschätzt.

Ebenfalls festgestellt wurden der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Braunes Langohr (*Plecotus auritus*), Rauhhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) sowie die Wasserfledermaus (*Myotis daubentoni*). Diese Arten kamen mit vereinzelt Individuen vor. Aus den Ergebnissen der faunistischen Untersuchungen lässt sich eine Bedeutung des Untersuchungsgebietes für diese Arten nicht ableiten. Es gibt nach den Beobachtungen der Begehungen keine Hinweise auf Wochenstuben oder Winterquartiere in den Geltungsbereichen der drei B-Pläne.

Alle Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und damit nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt und artenschutzrechtlich relevant.

Vögel

Im gesamten Untersuchungsraum wurden 38 Vogelarten nachgewiesen, davon wurden 27 Arten innerhalb des B-Plangeltungsbereiches aufgefunden. Von diesen 27 Arten wurden 23 als Brutvögel erfasst. Keine der festgestellten Brutvogelarten steht auf der Roten Liste Schleswig-Holsteins. Feldsperling, Hänfling und Teichralle werden deutschlandweit auf der Vorwarnliste geführt.

Die im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 275 als Nahrungsgast nachgewiesene Dohle wird in Schleswig-Holstein auf der Vorwarnliste der Roten Liste geführt. Sowohl Mehl- als auch Rauchschwalbe stehen auf der Vorwarnliste der Roten Liste Deutschlands.

Bei den im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 275 nachgewiesenen Brutvogelarten und Nahrungsgästen handelt es sich nicht um wertgebende Arten. Die meisten Vogelarten des Plangebietes sind unspezifisch und kommen in der Kulturlandschaft verbreitet vor. Die vorkommenden Brutvögel sind den Gilden „Gehölzbesiedler“ und „Gebäudebesiedler“ zuzuordnen. Die Arten sind ungefährdet und weisen keine individuellen Brutplatzbindungen auf, d. h. die Brutplätze werden jährlich neu angelegt. Alle europäischen Vogelarten sind artenschutzrechtlich relevant.

Amphibien

Innerhalb des Plangeltungsbereiches wurden keine Reproduktionsvorkommen von Amphibien nachgewiesen.

Ein Vorkommen des Kammmolches wurde im Geltungsbereich des angrenzenden B-Planes Nr. 274 festgestellt. In dem Gewässer wurde auch ein Reproduktionsvorkommen des Teichmolches nachgewiesen. Ein weiteres Vorkommen des Kammmolches liegt außerhalb des Geltungsbereiches der B-Pläne in einem Schwingrasenmoor nördlich des Autohauses Kath, im NSG „Twedter Feld“. Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet jeweils kleine Reproduktionsvorkommen des Moorfrosches nachgewiesen, davon befindet sich eines im Geltungsbereich des angrenzenden B-Plans Nr. 274, die anderen außerhalb der B-Pläne im NSG, eines davon direkt nördlich des Geltungsbereiches von B-Plan Nr. 275. Die Sumpfdotterblumenwiese östlich des Autohauses ist als feuchter Grünlandbereich potentieller Sommerlebensraum aller im Raum vorkommender Amphibien, hier wurden einzelne Moor- und Grasfrösche gefunden. Es besteht artenschutzrechtliche Relevanz, da sowohl Kammmolch als auch Moorfrosch als Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie nach BNatSchG streng geschützt sind. Da die außerhalb des Plangeltungsbereiches, im NSG liegenden weiteren Reproduktionsgewässer jeweils nur kleine Vorkommen aufweisen und zudem der Reproduktionserfolg durch zu frühe Austrocknung bedroht ist, wird der Erhaltungszustand für Kammmolch und Moorfrosch als nicht gesichert eingestuft.

Reptilien

Im Plangeltungsbereich des B-Plan Nr. 275 wurden keine Reptilienarten nachgewiesen. Im Untersuchungsgebiet wurde als einzige Reptilienart die Ringelnatter (*Natrix natrix*) nachgewiesen. Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG besonders geschützte heimische Schlange ist laut Roter Liste Schleswig-Holsteins stark gefährdet. Sie wurde mehrmals im Untersuchungsgebiet, nicht jedoch im Gebiet des B-Plans Nr. 275, nachgewiesen.

Tagfalter

Bei den Begehungen von Mai bis September 2014 wurden 15 Tagfalterarten mit insgesamt 343 Individuen beobachtet. Keine der gefundenen Arten weist einen Gefährdungsstatus nach der Roten Liste der Großschmetterlinge Schleswig-Holsteins auf. Es fehlen sogar einige Arten, die anderenorts regelmäßig nachgewiesen werden wie z.B. das Landkärtchen (*Araschnia levana*) oder der Rostfarbige Dickkopffalter (*Ochlodes faunus*). Die häufigsten Arten waren das Ochsenauge (*Maniola jurtina*), der Rapsweißling (*Pieris napi*) sowie der Schornsteinfeger (*Aphantopus hyperantus*). Die mit 343 recht hohe Gesamtindividuenzahl kann mit dem relativ guten Angebot an Nektarpflanzen erklärt werden, welche die Falter anlocken. Das Untersuchungsgebiet weist insgesamt eine geringe Bedeutung für die Tagfalterfauna auf.

Eine nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Art bzw. eine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kommt im Untersuchungsgebiet nicht vor und ist dort auch nicht zu erwarten. Es besteht daher keine artenschutzrechtliche Relevanz.

Nachtfalter

Es wurden insgesamt 67 Nachtfalterarten mit 173 Individuen nachgewiesen. Die meisten gefundenen Arten sind Generalisten (euryök) und daher auch in Stadtbereichen, in Gärten, Wiesen und Ruderalflächen etc. regelmäßig anzutreffen. Arten der Roten Liste der Großschmetterlinge Schleswig-Holsteins wurden nicht festgestellt. Streng geschützte Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG konnten nicht nachgewiesen werden.

Libellen

Fast alle der zwölf im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Libellenarten sind Generalisten (euryök) und entstammen den Gewässern im angrenzenden NSG „Twedter Feld“. Die tatsächliche Artenzahl dürfte im gesamten „Twedter Feld“ noch höher liegen. Im Bereich der unmittelbar betroffenen Gewässer in den Geltungsbereichen der B-Pläne wurden keine wertgebenden Libellen festgestellt. Alle nachgewiesenen Arten sind mit Ausnahme der Kleinen Mosaikjungfer nicht auf der Roten Liste von Schleswig-Holstein (BORKENHAGEN 2001) bzw. Deutschlands (MEINIG 2008) aufgeführt. Die Kleine Mosaikjungfer (*Aeshna grandis*) wird auf der Roten Liste Deutschlands (MEINIG 2008) als gefährdet eingestuft. Streng geschützte Arten wurden nicht festgestellt und sind aufgrund der Habitats nicht zu erwarten. Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz.

Sonstige Tierarten

Das Plangebiet weist keine Habitats auf, die Vorkommen von streng geschützten (gemäß BNatSchG) sonstigen Tierarten (Wirbeltiere und Wirbellose) erwarten lassen (Petersen 2003/2004, LANU 2003, LLUR 2014).

7.2.1.2 Pflanzen

Für den Plangeltungsbereich wurden vom Biologenbüro GGV im Zeitraum von März bis August 2014 faunistische und floristische Untersuchungen durchgeführt (GGV 2014 + GGV 2015). Es erfolgte eine Erfassung der Biotoptypen nach dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen“ Stand 07/2014 für Schleswig-Holstein (vgl. LLUR 2014). Im Rahmen der Biotoptypenkartierung (im Juni 2014) wurden auch die im B-Plangebiet vorkommenden, gefährdeten Pflanzen erfasst. Im Jahr 2021 wurde diese noch einmal dahingehend überprüft.



Abb. 1: Ausschnitt aus Bioötypenkarte (GGV 2015)

Im nordöstlichen Teil des Plangebiet befindet sich ein Pionierwald mit vorherrschender Zitterpappel (WPb) sowie angrenzend eine artenarme Neophytenflur (RHx) aus Später Goldrute. Der in der Bioötypenkarte von GGV 2014 kartierte „dystropher See“ (FSd) wurde Ende 2014 auf Antrag des Grundstückseigentümers beseitigt. Eine entsprechende naturschutzrechtliche Befreiung für die Beseitigung eines gesetzlich geschützten Biotops wurde durch die UNB der Stadt Flensburg erteilt. Ein Großteil des Flurstücks 80 ist von Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Standorte (RHm/RHmt) bedeckt. In diesen Bioötypen wurden rote Liste Pflanzenarten wie Wiesen-Witwenblume (Vorwarnliste), Wiesen-Margerite (Vorwarnliste) und Feldklee (Vorwarnliste) nachgewiesen (GGV 2015).

Die im Plangebiet befindlichen Wohnbaugrundstücke (SBy) im Süden und Norden des Geltungsbereichs (in Abb. 1 rot eingefärbt) sind innerhalb der unversiegelten Flächen mit Zierrasen und Ziergehölzen angelegt worden. Zum Teil befinden sich im Plangebiet auch sonstige vegetationsarme/-freie Flächen (Asphaltreste) einer ursprünglichen Bodenbefestigung (SXy). Sowohl an den Plangebietsrändern als auch an den Grenzen und innerhalb der bereits bebauten Grundstücke befinden sich Einzelbäume. Teilweise stehen diese Einzelbäume auch in einer Feldhecke entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze. Bei der Feldhecke (HFm) handelt es sich um einen gesetzlich geschützten Biotop (§ 21 Abs. 1 Satz 4 LNatSchG). Die Feldhecke besteht aus mehreren Überhältern (Birke, Eiche, Vogelkirsche) und strauchartigen Bewuchs. Als

Einzelbäume kommen die Arten Hänge-Birke, Winter-Linde, Stiel-Eiche, Vogelkirsche sowie eine Blutbuche vor.



Foto 1: Ruderalvegetation

7.2.1.3 Fläche

Innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsgebiets östlich der Osterallee ist diese Fläche die letzte Fläche, die noch nicht für eine wohnbauliche Entwicklung städtebaulich überplant wurde. Die Brachfläche erfüllt aktuell allerdings auch keine Funktion für die Land- und Forstwirtschaft oder für die Erholung. Eine Alternative zu einer städtebaulichen Nutzung könnte in der Entwicklung für den Naturschutz bestehen.

7.2.1.4 Boden

Das Gebiet liegt im Naturraum des östlichen Hügellands. Der Bereich nördlich der Bundesstraße 199 (Nordstraße) nachgezeichneten Linie gehört zur Schleswig-Holsteinischen Ostseeküste und ist dem Landschaftstyp „Ausgleichsküstenlandschaft der Ostsee“ (BfN Landschaftssteckbrief 2012) zugeordnet. Im Östlichen Hügelland hat die Pedogenese aus dem weichselzeitlichen Geschiebemergel in der Regel Böden gebildet, in denen Ton ausgewaschen oder eingelagert wurde (Parabraunerden). Sie kommen zumeist gemeinsam mit Grundwasserböden (Gleye) und Niedermooren in oft abflusslosen Senken vor.

Im Jahr 2011 wurde das unbebaute Flurstück 80 (Grundstück Osterallee 203) bereits auf schädliche Bodenveränderungen hin untersucht (Geologisches Büro Hempel 2011). Seinerzeit wurden 4 Kleinbohrungen (BS 1 – BS 4) bis in 4 m Tiefe unter GOK vorgenommen. Unterhalb einer 0,15 m bzw. 0,70 m mächtigen humosen Sandauffüllung bzw. Mutterbodenauffüllung, die stellenweise mit Ziegelstein- und Betonbruch durchsetzt ist, wurden mit Ausnahme von BS 4 pleistozäne Sande angetroffen, die von einem steifplastischen bis halbfesten Geschiebemergel (Weichselglazial) unterlagert werden. Die Kleinbohrung BS 4 wurde im Randbereich des (ehemaligen) Teiches niedergebracht. Dort stand unterhalb einer 0,15 m mächtigen Mutterbodenauffüllung bis 0,40 m u. GOK aufgefüllte Sande an, die bis 1,00 m u. GOK von einem aufgefüllten steifplastischen bis halbfesten Geschiebemergel unterlagert werden. Darunter folgte bis 2,00 m u. GOK eine holozäne Torfschicht, die in den oberen 0,50 m mit Holzresten und Ziegelsteinbruch durchsetzt war. Unterhalb dieser oberen Torfschicht standen bis 3,10 m

u. GOK holozäne Sande und darunter bis 3,40 m u. GOK eine 0,15 m mächtige Schluffmudde-schicht (Holozän) sowie eine 0,25 m mächtige Torfschicht (Holozän) an. Diese untere Torf-schicht wird bis zur Bohrendtiefe von 4,00 m u. GOK von Sanden unterlagert (vermutlich Plei-stozän). In dem aufgefüllten oder umgelagerten durchwurzelteten Mutter- bzw. Oberbodenho-rizont wurden stellenweise schätzungsweise >30 vol-% Beton- und Ziegelsteinbruch vorgefun-den. Ebenso wurden in den ersten 50 cm der oberen Torfschicht untergeordnet Ziegelstein-bruch und Holzreste angetroffen. In den darunter anstehenden Bodenschichten waren mit Ausnahme in der oberen Torfschicht von BS 4 sowohl augenscheinlich, als auch faktorisch keine Merkmale einer schädlichen Bodenveränderung (unnatürliche Bodenfarbe, Konsistenz, Fremdgeruch) feststellbar.

Auch bei den engmaschigeren Bohrungen durch das Erdbaulabor Gerowski aus Schuby am 25.07.2012 (BS 1 – BS 20) die bis zu 5 m Tiefe reichen, wurden der zuvor beschriebene Boden-aufbau im Wesentlichen bestätigt. Im nordöstlichen Teil des Flurstücks 80 stehen die zerset-ten Torfe bereits in einer Tiefe von 1,40 m unter Gelände und mit einer Mächtigkeit von bis zu 2,60 m an. Es ist anzunehmen, dass sich der ehemalige Teich (Abb. 2) in einer abflusslosen Moorsenke gebildet hat.

Die Bodenprofile des Erdbaulabors Gerowski weisen überwiegend einen 0,3 - 0,7 m mächtigen Oberbodenhorizont aus organisch, sandigen, schwach-schluffig, schwach-kiesigen Material auf. Darunter befinden sich zumeist bis in Endbohrtiefe Sandhorizonte aus schwach kiesigen, z.T. schwach-schluffigen Material in unterschiedlichen Lagerungsdichten. Partiiell sind in diese Sandhorizonte Bänder aus Geschiebemergel eingelagert. Hervorzuheben ist der Bereich der Bohrungen 12 und 16-19 im Westteil des Flurstücks, in dem in einer Tiefe von 0,4 m bis z.T. 4,0 m zersetzte Torfschichten in unterschiedlichen Mächtigkeiten (1,4 - 2,5 m) festgestellt worden. Die Lage der Torfschichten entspricht in etwa der Ausdehnung des auf der Fläche bis 2014 vorhandenen Kleingewässers (Abb. 2).

Nasse Bodenschichten (Schichtenwasser) wurde zwischen 1,30 m und 3,20 m Bodentiefe an-getroffen, die im Bereich des ehemaligen Kleingewässers auf 0,2 m heranreichen. Vorbelastungen bestehen durch das Vorhandensein von Bodenaufschüttungen im westlichen Teil des Flurstücks. Die Bodenaufschüttung besteht aus humosen Sanden die z.T. mit Asphalt-aufbruch, Ziegelsteinen und anderen Fremdstoffen verunreinigt sind.

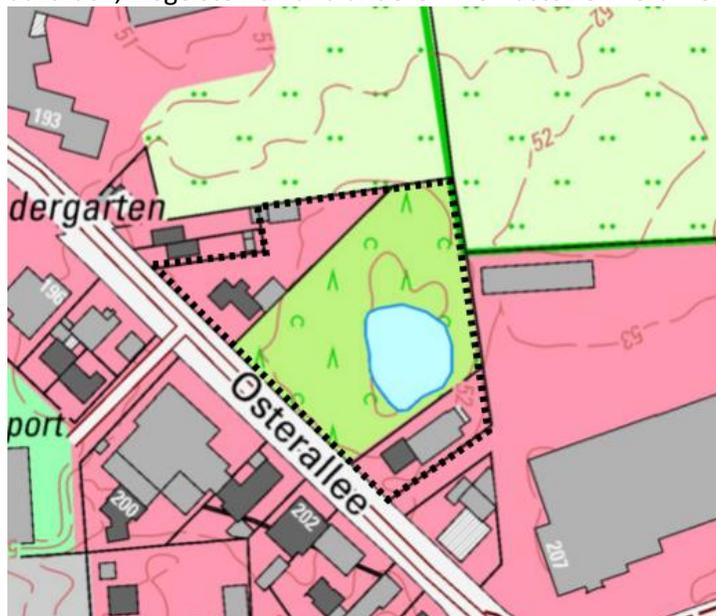


Abb. 2: ehemalige Wasserfläche innerhalb Plangebietsbereich

7.2.1.5 *Wasser*

Wasser ist Bestandteil des Naturhaushaltes, Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Aufgrund dessen gilt es sowohl als Grundwasser als auch als Oberflächenwasser als schützenswertes Gut. Es wird als solches bei der Aufzählung der Umweltbelange in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und als nicht erneuerbares Naturgut in § 1 (3) BNatSchG, dass es vor Beeinträchtigungen zu bewahren gilt, aufgeführt. Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthält detaillierte Regelungen zum Gewässerschutz.

Grundwasser

Das Plangebiet gehört zur Flussgebietseinheit (FGE) „Schlei / Trave“. Der Grundwasserkörper im Plangebiet wurde im Hinblick auf seinen chemischen Zustand bezogen auf die Grundwasserkörper des Hauptgrundwasserleiters als „gefährdet“ eingestuft (Landwirtschafts- und Umweltatlas, MELUND 2019).

Bei den ersten Bodensondierungen in den Jahren 2011 (Geologisches Büro Hempel) und 2012 (Erdbaulabor Gerowski) wurde der Grundwasserstand bei ca. 1,7 m unter GOK ermittelt. Schichtenwasser trat zwischen 0,20 m unter GOK unter 3,4 m unter GOK auf. Das Ingenieurbüro GMTU Dr. Ruck + Partner GmbH hat im 4. Nachtrag zum baugeologischen Gutachten (2021) die hydraulische Situation im Plangebiet über die Sondierung von Grundwasserständen nochmals detailliert ermittelt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutz- oder Wassergewinnungsgebieten.

Oberflächenwasser

Im östlichen Teil des Plangebietes befand sich bis zum Jahr 2014 ein Kleingewässer, welches durch eine naturschutzrechtliche Befreiung beseitigt werden durfte (Abb. 2). Aktuell befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

Der Planbereich liegt zudem außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder Hochwasserrisikogebieten.

7.2.1.6 *Luft*

Die Luft ist Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Als Belange des Umweltschutzes werden Luft und Klima daher in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB aufgeführt. Auch das BNatSchG § 1 Abs. 3 Satz 4 fordert, Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen. Im Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) werden der Umgang und die Vermeidung von Immissionen festgesetzt. Gleichzeitig wird in diesem Paragraphen auch auf den Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung, insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien, hingewiesen.

Im Umfeld des Plangebietes liegen keine Betriebe und Anlagen von denen Schadimmissionen oder Gerüche auf das Plangebiet einwirken. Landesweit war im Jahr 2017 die Grundbelastung der Luft durch Schadstoffe wie Stickstoffdioxid, Schwefeldioxid und Benzol relativ gering. Auch die seit 2005 geltenden Grenzwerte für Feinstaub wurden eingehalten (LLUR 2018). Kohlenmonoxid wird aufgrund der geringen Belastungen in SH seit 2009 nicht mehr gemessen. Die Luftsituation kann dem zur Folge als unbeeinträchtigt bezeichnet werden.

7.2.1.7 *Klima*

Die großklimatische Lage zwischen Nord- und Ostsee bedingt in Schleswig-Holstein ein ausgesprochen gemäßigttes feucht-temperiertes Klima. Milde, feuchte und sonnenarme Winter, ein langer, später, kalter Frühling und kühle, feuchte Sommer sind prägend. Die Luvlage Flensburgs innerhalb der Jungmoränenzüge bewirkt eine Erhöhung der Wolkenbildung und des Niederschlages (vgl. TGP 1995 a). So liegt das langjährige Mittel des Jahresniederschlages in Flensburg mit 858 mm (Messstation Glücksburg, DEUTSCHER WETTERDIENST, 2014a) über dem schleswig-holsteinischen Durchschnitt, wobei jährlich starke Schwankungen auftreten können (vgl. TGP 1995 a). Die mittlere Jahrestemperatur für den Zeitraum 1981 – 2010 beträgt an der Messstation Glücksburg 8,8°C (vgl. DEUTSCHER WETTERDIENST 2014 b). Für Flensburg wird der für städtische Räume typische „Wärmeinsel-Effekt“ beschrieben, der zu einer im Vergleich zum Umland erhöhten Temperatur führt. Daher sind für das Stadtklima Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftschneisen von großer Bedeutung, welche für die Frischluftzufuhr sorgen. Dem angrenzenden Plangebiet „B-Plan Nr. 275“ ist keine besondere Funktion für das städtische Klima zugewiesen (vgl. TGP 1995 a).

7.2.1.8 *Landschaft*

Bei der schutzgutbezogenen Betrachtung der Landschaft stehen das vorhandene Landschafts- bzw. Ortsbild prägende Elemente sowie visuelle Eindrücke des Betrachtenden im Mittelpunkt. Dabei sind die Elemente von Bedeutung, die die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes mitprägen. Im § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 5 BauGB wird der Beitrag der Bauleitplanung zum Umgang mit dem Orts- und Landschaftsbild beschrieben, in § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird „die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ als Schutzgut bestimmt.

Das Plangebiet befindet sich an der Osterallee, die in der Nähe zur Bundesstraße 199 durch Gewerbeansiedlungen beidseits der Straße geprägt ist. Im Nordosten verläuft die Grenze zum Naturschutzgebiet „Twedter Feld“. Auf der Grenze befinden sich Gehölzbestände. Diese schirmen Blickbeziehungen vom NSG zum Vorhabenbereich und umgekehrt weitgehend ab. Das angrenzende NSG hat durch eine hohe Vielfalt und Naturnähe einen besonderen Stellenwert für die landschaftsgebundene Erholung. Das NSG ist durch ein gut ausgebautes Wegenetz für Fußgänger, Radfahrer und Reiter erschlossen. Rund um den Vorhabenbereich befinden sich keine Wege innerhalb des Naturschutzgebietes. Die geplante Fläche selbst hat keine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholungsnutzung. Das Landschaftsbild ist hier bereits durch die umgebene Wohn- und Gewerbenutzung sowie die angrenzenden Verkehrswege stark vorbelastet.

7.2.1.9 *Biologische Vielfalt*

Bei einer Erfassung des floristischen und faunistischen Artenvorkommens im Plangebiet und dessen Umfeld (GGV 2014+2015) wurden innerhalb des Plangebietes mehrere Arten der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen Schleswig-Holsteins nachgewiesen (Abb. 3).



Abb. 12: Fundorte von Rote Liste-Arten im B-Plangebiet 275

- | | |
|--|--|
| ● Sumpfdotterblume | ● Wiesen-Schaumkraut |
| ● Sumpf-Hornklee | ● Sumpf-Vergissmeinnicht |
| ● Brennender Hahnenfuß | ● Kuckucks-Lichtnelke |
| ● Wald-Simse | ● Grau-Segge |
| ● Schnabel-Segge | ● Sumpf-Blutauge |
| ● Gewöhnlicher Hornklee | ● Feld-Klee |
| ● Wiesen-Witwenblume | ● Wiesen-Margerite |

Abb. 3: Vorkommen von Pflanzenarten der Roten Liste SH (GGV 2015)

Die Anzahl der im Plangebiet angetroffenen Pflanzenarten der Roten-Liste sowie der im Plangebietsumfeld nachgewiesenen gefährdeten Tierarten (vgl. Kap. 7.2.1.1 Tiere) zeigt, dass die biologische Vielfalt im Plangebiet und dessen Umfeld in Bezug auf den städtischen Raum relativ hoch zu bewerten ist. Da das Kleingewässer im Plangebiet 2015 entfernt wurde, ist die biologische Vielfalt seitdem geringer als zum Zeitpunkt der Artenerfassung im Jahr 2015.

7.2.1.10 Mensch

Eine intakte Umwelt stellt die Lebensgrundlage des Menschen dar. Somit ist er indirekt von allen Einflüssen auf die Schutzgüter betroffen. Die Sicherung der Grundlage für Leben und Gesundheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft sind Gegenstand des § 1 BNatSchG. Für das Schutzgut Mensch werden vor allem Beeinträchtigungen der Gesundheit vorwiegend durch Lärm und andere Immissionen sowie Einschränkungen von Erholungs- und Freizeit-funktionen und der Wohnqualität betrachtet.

Wohnen

Nördlich und westlich des Plangeltungsbereiches befinden sich Wohnbaunutzungen. Vorbelastungen hinsichtlich Lärms bestehen insbesondere aufgrund der östlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen des Autohauses bzw. durch den Verkehrslärm der B 199 und der Osterallee (K 2).

Die schalltechnische Untersuchung (Akustik Labor Nord, 15.12.2023) kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der im Gutachten dargestellten passiven und aktiven Schallschutzmaßnahmen bei der Gebäudeplanung die maßgeblichen Orientierungswerte von Geräuscheinwirkungen (gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005) für die Tag- und die Nachtzeiten eingehalten werden können. Der Schutz von Außenwohnbereichen kann durch eine Berücksichtigung aktiver Schallschutzmaßnahmen planerisch sichergestellt werden. Die von den Gutachtern vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schallschutz werden textlich festgesetzt (Planzeichnung Textteil B) um eine Verbindlichkeit zu erhalten.

Erholen

Östlich angrenzend an den Plangeltungsbereich befindet sich ein Autohaus und eine Tankstelle. Das nordwestlich angrenzende Naturschutzgebiet „Twedter Feld“ weist eine hohe Freiraumqualität auf (vgl. TGP 1995a) und wird als Flensburgs einziges Naturschutzgebiet intensiv von Naherholungssuchenden genutzt (vgl. UNB FLENSBURG, 2014). Die bereits versiegelten Flächen innerhalb des B-Plangeltungsbereiches sind von geringem Wert für die landschaftsbezogene Erholung. Auch die unversiegelten Freiflächen im Plangebiet stehen der Naherholung nicht zur Verfügung. Im Zusammenhang mit den angrenzenden Nutzungen (Gewerbe und Straßenverkehrsfläche) ist dem Gebiet nur eine geringe Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung zuzuordnen.

7.2.1.11 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung nach § 1 Abs. 6 Satz 5 BauGB zu schützen. Der Erhalt historischer Kulturlandschaften und Landschaftsteile ist in § 1 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG geregelt.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturgüter oder geschützten Boden- oder Baudenkmale bekannt oder verzeichnet. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb archäologischer Interessengebiete des Landes Schleswig-Holstein.

7.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Nr. 2 b der Anlage 1 zum BauGB)

7.2.2.1 Tiere

Tiere, ihre historische Artenvielfalt sowie ihre Lebensräume und Lebensbedingungen sind auf Grundlage des BNatSchG zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben

Im Plangebiet befinden sich zwei bereits bebaute Grundstücke, die im Zuge der Planrealisierung abgebrochen werden sollen. Einschlußmöglichkeiten an den Gebäuden, Verschalungen oder anderen geeigneten Strukturen werden oft von Fledermäusen als Quartiere genutzt. Diese Möglichkeit besteht auch bei den abzubrechenden Gebäuden im Plangebiet.

Fledermäuse zählen zu den streng geschützten Tierarten nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Gemäß § 44 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der streng geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Zugriffsverbote für Fledermausarten können sich baubedingt durch das Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, aber auch durch Tötungen während der Baufeldfreimachung ergeben, da geeignete Gebäudequartiere von Fledermäusen regelmäßig als Tagesversteck, Wochenstube oder Winterquartier genutzt werden.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Einzelgehölze, die im Zuge der Planrealisierung beseitigt werden sollen. Bei der Baufeldfreimachung kann es durch die beabsichtigten Gehölzrodungen zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie zu Tötungen von Lebensformen (Eier, Nestlinge) von Vögeln aus der Gilde der Gehölze und sonstigen Baumstrukturen einschließlich Knicks (Nester in Gehölzen) kommen.

Da in den nordöstlich angrenzenden Flächen das Vorkommen von Haselmäusen bestätigt werden konnte, kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass während der Bauzeit einzelnen Tiere getötet oder verletzt werden. Das gleiche gilt für die im nördlich angrenzenden Naturschutzgebiet „Twedter Feld“ nachgewiesenen europäisch geschützten Arten wie dem Moorfrosch, dem Kammmolch sowie der Zauneidechse, deren Einwandern in das Baugrundstück nicht ausgeschlossen werden kann.

Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, des kulturellen Erbes oder die Umwelt

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

7.2.2.2 Pflanzen

Pflanzen, ihre historische Artenvielfalt sowie ihre Lebensräume und Lebensbedingungen sind auf Grundlage des BNatSchG zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben

Die Umsetzung der Planung ermöglicht die Beseitigung von Biotoptypen (Ruderales Gras- und Staudenfluren trockener und mittlerer Standorte) mit einer mittleren bis hohen naturschutzfachlichen Bedeutung. Die Siedlungsbereiche im Plangebiet wurden von den Gutachtern (GGV 2015) mit einer geringwertigen naturschutzfachlichen Bedeutung eingestuft.

Der Pionierwald aus Zitterpappeln und Hänge-Birken (WPb) sowie die an der östlichen Gebietsgrenze befindliche typische Feldhecke (HfT) wurde ebenfalls mit einer mittleren Bedeutung belegt.

Der Verlust von Biotoptypen von mittlerer bis hoher Bedeutung stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen dar, das innerhalb des Biotoptyps auch Pflanzenarten der Vorwarnstufe der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen Schleswig-Holsteins nachgewiesen worden sind (GGV 2015).

Entfernt werden aufgrund der Festsetzungen des Planes auch Einzelbäume, die dem Schutz der Satzung zum Schutz von Bäumen in der Stadt Flensburg unterliegen.

Die untere Naturschutzbehörde der Stadt Flensburg hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen, dass gesichert ausgeschlossen werden muss, dass es durch den Bau der Tiefgarage und den hierfür erforderlichen baubedingten Grundwasserabsenkungen zu einer Beeinträchtigung angrenzender grundwassergeprägter gesetzlich geschützter Biotope durch Veränderungen der Grundwasserhydraulik kommt, da diese Bestandteil des FFH-Gebietes sind. Das Ingenieurbüro GMTU Dr. Ruck + Partner GmbH hat im 4. Nachtrag zum baugelogeologischen Gutachten (2021) die hydraulische Situation im Plangebiet über die Sondierung von Grundwasserständen ermittelt. Die Ergebnisse dieser Sondierungen haben gezeigt, dass die Wasserstände im jahreszeitlichen Gang erheblich variieren und dass das oberflächennahe Grundwasser keine ebene Fläche bildet, sondern dass das Gefälle zwischen den Grundwasserständen in den einzelnen Messstellen teils in die eine, teils in die andere Richtung verläuft. Die Ergebnisse deuten nach Auffassung der Gutachter darauf hin, dass die gemessenen Wasserstände lokale Stauwasserstände sind, die jeweils in oder auf gering wasserdurchlässigen Böden vorliegen.

Auch der Umstand, dass die einzelnen Messstellen in unterschiedlichen Tiefen verfiltert wurden, wird dabei Auswirkungen auf die gemessenen Grundwasserstände gehabt haben. Es ist von unterschiedlichen Grundwasserständen in den einzelnen durch bindige Böden voneinander getrennten Schichten auszugehen.

Während des Baus der Tiefgaragen muss eine Wasserhaltung erfolgen. Diese soll während des Aushubes der Baugrube als offene Wasserhaltung erfolgen. Anschließend ist jeweils umlaufend um die jeweiligen Baugruben eine Dränage unterhalb der Baugrubensohle zu erstellen. Während der Bauphase wird der Grundwasserspiegel somit abgesenkt. Die Unterkante der Dränage wird zwischen +50,3 und +50,2 m NN angenommen. Sie liegt damit oberhalb der in den Bohrlöchern im November 2018 gemessenen Wasserstände aber unterhalb der meisten in den Grundwassermessstellen gemessenen Wasserstände. Es wird daher je nach jahreszeitlichem Wasserstand zu einer Absenkung von 0-1,3 m kommen. Der sich durch die Wasserhaltung einstellende Absenkungstrichter ist von der Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden und von der der Absenkung abhängig. Gemäß Vorgaben der Stadt Flensburg ist die Wasserhaltung so herzustellen, dass keine Veränderung der hydraulischen Situation im Biotop erfolgt bzw. das der Absenktrichter nicht bis zum Biotop reicht. Es wird daher folgend Vorgehensweise vorgeschlagen:

Die zum Schutze des Biotopes zu ergreifenden Maßnahmen müssen zum Zeitpunkt des Baubeginns und der während der Phase der gegebenenfalls erforderlichen Wasserhaltung erwarteten Wasserständen abhängig gemacht werden. Liegen niedrige Wasserstände zum Baubeginn vor und werden aufgrund des üblichen jahreszeitlichen Ganges keine signifikanten Anstiege des Wasserstandes innerhalb der Phase erwartet, in der eine Wasserhaltung zum Bau der Tiefgaragen erforderlich wäre, kann die Wasserhaltung mit geringem Aufwand betrieben werden, da die nur geringe Absenkung sich nicht bis zum Biotop auswirken kann.

Liegen hingegen hohe Wasserstände zum Baubeginn vor oder werden solche aufgrund des jahreszeitlichen Ganges während der Phase erwartet, in der eine Wasserhaltung zum Bau der Tiefgaragen erforderlich wäre, sind Maßnahmen zum Schutze des Biotopes erforderlich. Es ist dabei sicherzustellen, dass der durch die Wasserhaltung bewirkte Absenktrichter nicht bis zum Biotop reicht. Dies muss mittels einer Beweissicherung über Brunnenpegel während der Bauzeit durch regelmäßige Messungen engmaschig kontrolliert und überwacht werden, damit nachteilige Wirkungen durch die Wasserhaltung auf angrenzende geschützte Biotope mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags werden hierzu noch Festlegungen getroffen, die dieses Vorgehen absichern.

Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, des kulturellen Erbes oder die Umwelt

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

7.2.2.3 Fläche

Ein Ziel des Landesentwicklungsplans für Schleswig-Holstein ist, die tägliche Flächenneuanspruchnahme im Land durch Siedlungs- und Verkehrsflächen unter 1,3 Hektar pro Tag abzusenken. Hierfür ist für die notwendige Schaffung von Wohnungen eine flächensparende Wohnraumentwicklung erforderlich.

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben

Das städtebauliche Planungskonzept des Investors sieht eine Anordnung der mehrstöckigen Wohngebäude in U-Form innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans vor. Die zusätzlichen Gebäude überdecken eine Grundfläche von ca. 3.213 m². Ca. 75 Stellplätze sollen in einer Tiefgarage unterhalb der Häuser 1+2 untergebracht werden. Dem Aspekt des flächensparenden Bauens wird bei der geplanten Bebauung der Fläche dadurch Rechnung getragen, dass auf der Fläche eine möglichst hohe Anzahl an Wohneinheiten durch eine mehrstöckige und verdichtete Bebauung realisiert wird.

Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen

s.o.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, des kulturellen Erbes oder die Umwelt

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

7.2.2.4 Boden

Im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist Boden die obere Schicht der Erdkruste, soweit sie Träger der Bodenfunktionen ist. Gemäß § 1 BBodSchG ist es Aufgabe des Menschen, die Funktionen nachhaltig zu sichern oder wieder herzustellen. Zudem soll gemäß § 1 BNatSchG und § 1 Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und Versiegelungen auf das geringst mögliche Maß begrenzt werden.

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben

Mit der geplanten Überbauung und Versiegelung von Boden im Plangebiet durch Gebäude, Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege werden die Funktion des Bodens dauerhaft zerstört. Während des Baus entstehen Gefährdungen des Bodens durch Vermischung von unterschiedlichen Bodenmaterial (unsachgemäße Bodenlagerung), durch Verunreinigung von Boden mit Fremdstoffen, Abfällen oder Schadstoffen sowie durch Verdichtung von Boden durch Befahren und Bodenarbeiten bei feuchter Witterung auf den unbebauten Flächen des Plangebietes.

Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen

Die Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktion des versiegelten Bodens im Plangebiet als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers, geht als natürliche Ressource dauerhaft verloren. Insbesondere der humose Oberboden hat eine wichtige Bedeutung als Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere und Menschen und als natürliche Ressource. Er ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung (z.B. einer dauerhaften Deponierung) zu schützen.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Für die Erschließung des Grundstücks wird voraussichtlich ein Teil des im Plangebiet vorhandenen Boden abgetragen und aus dem Plangebiet entfernt, da er hier nicht mehr sinnvoll verwertet werden kann. Der abzufahrende Boden gilt dann als Abfall, wenn er keiner landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Nutzung mehr zugeführt werden kann, sondern als Boden einer geordneten Deponie zugeführt werden muss. Aufgrund der Verknappung von Deponien zur dauerhaften Ablagerung von unbelasteten Böden der Deponieklasse 0 ist eine Verwertung des Bodens für die Landwirtschaft (Auftrag als Humusschicht) oder ein Verwertung

im Rahmen des Einbaus von Boden an anderer Stelle (technische Verwertung) einer Entsorgung des Bodens als Abfall vorzuziehen.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, des kulturellen Erbes oder die Umwelt

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

7.2.2.5 Grundwasser und Auswirkungen auf das NSG

Unbeschichtete Metaldächer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig. Das saure Niederschlagswasser löst bei unbeschichteten Metaldächern (v.a. Zink und Kupfer) Metallionen aus der Oberfläche ab. Untersuchungen belegen, dass diese bei einer Versickerungsanlage ohne Vorbehandlung direkt in das Grundwasser eingetragen werden. Die Versickerung von unbehandeltem Niederschlagswasser würde zu einer Verunreinigung des Grundwassers mit Schwermetallionen führen und ist somit wasserrechtlich unzulässig.

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben

Das Regenwasserkanalnetz der Stadt Flensburg in der Osterallee ist bereits stark belastet bzw. bei Starkregen auch überlastet. Generell soll mit Regenwasser möglichst so umgegangen werden, dass der naturnahe Wasserhaushalt erhalten bleibt und die hydrologischen und hydraulischen Auswirkungen auf den ökologischen Zustand von Fließgewässern durch urbane Regenwassereinleitungen gering sind. Daher soll nach Möglichkeit das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück verbleiben.

Im speziellen Fall ist zu berücksichtigen, dass in geringer Entfernung sich ein Schwingrasenmoor befindet, das als Biotop einen sehr hohen Schutzstatus aufweist. Daher sollte mit dem Niederschlagswasser so umgegangen werden, dass ein negativer Einfluss auf das Biotop und dessen Wasserhaushalt ausgeschlossen ist. Auch aus diesem Grunde ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück anzustreben.

Das Regenwasserentwässerungskonzept für das konkrete Bauvorhaben (GMTU 2023) trifft hierzu Vorschläge, die in den städtebaulichen Festsetzungen zum Bauleitplan verankert werden und im Kapitel 7.2.3 (Vermeidung von Beeinträchtigungen) unter dem Punkt „Wasser“ beschrieben werden.

Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen

Die im Plangebiet vorhanden organischen Böden haben gute Eigenschaften für die Speicherung von Oberflächenwasser. Durch die Beseitigung dieser Böden geht kleinflächig auch das Rückhaltevermögen von Oberflächenwasser im Boden verloren

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, des kulturellen Erbes oder die Umwelt

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

7.2.2.6 Luft

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben

Versiegelte Oberflächen erwärmen sich schneller als begrünte oder bewachsenen Flächen. Gleichzeitig besitzen diese Flächen keine Fähigkeit zur Aufnahme von Feinstäuben oder Staubpartikeln aus der Luft.

Baubedingt kann es temporär zu einer Erhöhung der Staubbelastung im Plangebiet und windabhängig auch in angrenzenden Flächen kommen. Hier sind in Abhängigkeit von den durch Gebäudeabbrucharbeiten in Bewegung gesetzten Stoffen (z.B. Asbestfasern) besondere Schutzvorkehrungen erforderlich.

Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, des kulturellen Erbes oder die Umwelt

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

7.2.2.7 Klima

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben

Kleinklimatisch kommt es durch die Bebauung zu einer Erhöhung der Temperaturen, da die Verdunstung grüner Oberflächen reduziert und lichtreflektierende Oberflächen vergrößert werden. Diese sind jedoch auf das Plangebiet beschränkt.

Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, des kulturellen Erbes oder die Umwelt

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

7.2.2.8 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern 7.2.2.1 bis 7.2.2.5

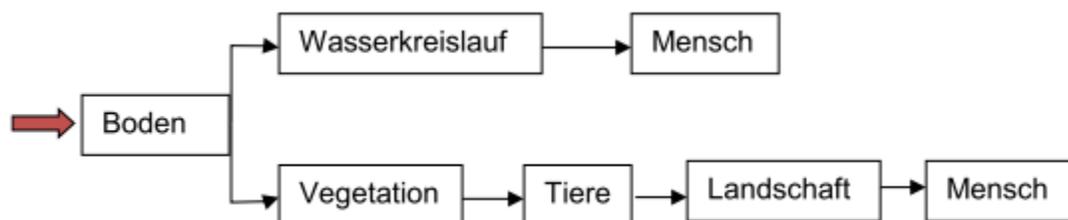
Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Nachfolgend werden die Auswirkungen des Eingriffs auf die einzelnen Schutzgüter und die damit verbundenen Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern betrachtet. Da die Abläufe in einem Ökosystem sehr komplex sind, können hier nicht alle Beziehungen im Detail aufgezeigt werden. Um die Nachvollziehbarkeit und Übersichtlichkeit zu gewährleisten, werden die Auswirkungen des Vorhabens ausgewählt, die im besonderen Maße die Schutzgüter betreffen.

Dies sind bei der geplanten Ausweisung des Wohngebietes:

1. Flächenverbrauch

Zu 1. Flächenverbrauch



Mit der möglichen Flächenversiegelung wird die Zerstörung der Bodenfunktionen vorbereitet. Dies hat Auswirkungen

- auf den Wasserkreislauf (Grundwasserneubildung) und somit auch geringfügig auf die Wasserversorgung für den Menschen.
- auf die Vegetation (Bodenschutz durch Abdeckung) und somit auf die Funktion als Nahrungsquelle und Teillebensraum für Tiere. Dieser Verlust der biologischen Vielfalt (Pflanzenstandorte und Tierhabitate) bewirkt eine Veränderung der Landschaft, die sich über die Wahrnehmung des Landschaftsbildes auch auf den Menschen auswirken kann.

Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, des kulturellen Erbes oder die Umwelt

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

7.2.2.9 Landschaft

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben

Das Vorhaben liegt im Grenzbereich zum Naturschutzgebiet „Twedter Feld“ und zur freien Landschaft. Die Errichtung von mehrgeschossigen Wohngebäuden führt zu einer Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes am äußeren Siedlungsrand, da die Gebäude bereits von der Bundesstraße 199 aus Richtung Norden kommend sichtbar sein werden.

Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, des kulturellen Erbes oder die Umwelt

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im benachbarten Baugebiet des Bebauungsplans „Osterallee-Ost (nördlicher Teil)“ (Nr. 274) ragen die vorhandenen mehrgeschossigen Gebäude bereits jetzt schon über die Gehölze an der Siedlungsgrenze hinaus. Die Planung bewirkt aufgrund gleicher Bauhöhen eine Verstärkung der optischen Dominanz der Gebäudehöhen an der Siedlungsgrenze.

Auswirkungen infolge der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

7.2.2.10 Biologische Vielfalt

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben

Durch die Beseitigung von naturnahen Biotoptypen im Siedlungsbereich mit einer Bedeutung als Standort gefährdeter Pflanzenarten in Folge der Bebauung wird die biologische Vielfalt innerhalb der Plangebietsfläche reduziert. Ruderalflächen sind innerhalb des besiedelten Raumes gleichzeitig auch wertvolle Lebensräume von verschiedenen Insektenarten, die die Pflanzenarten als Nahrungsgrundlage oder für ihre Reproduktion nutzen.

Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Künstliche Lichtquellen von Straßenlaternen oder Fassadenstrahlern im Plangebiet können bei Verwendung herkömmlicher Leuchtmittel, Insekten aus angrenzenden dunkleren Außenbereichsflächen anlocken und irritieren, so dass diese hierdurch getötet oder in ihrer Lebensweise stark beeinträchtigt werden.

Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, des kulturellen Erbes oder die Umwelt

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

7.2.2.11 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG

Das Flora-Fauna-Habitat– Nr. 1123-393 „Küstenbereiche Flensburger Förde von Flensburg bis Geltinger Birk“ grenzt nordöstlich unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an. Im Zuge der Planaufstellung des benachbarten Bebauungsplans Nr. 274 „Osterallee Ost - nördlicher Teil“ wurde eine FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung zur Abschätzung der Verträglichkeit einer Bebauung mit den Erhaltungszielen für das Schutzgebiet durchgeführt (GGV 2017). Es wurden Lebensräume nach Anhang I der FFH-Richtlinie und Vorkommen von Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie (Kammolch), sowie Vorkommen von charakteristischen Arten (Moorfrosch, Ringelnatter) festgestellt. Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen, die erheblich im Sinne der FFH-Richtlinie sein könnten, konnten für den Bebauungsplan Nr. 274 nur unter der Voraussetzung ausgeschlossen werden, indem bauseitig bau- oder anlagenbedingte Grundwasserabsenkungen im FFH-Gebiet technisch ausgeschlossen werden sowie zwei Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Die gleichen Bedingungen der Prüfung zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele für das Gebiet und seine Bestandteile können auf den Bebauungsplan Nr. 306 übertragen werden. Erst 2021 gelang der Nachweis der Haselmaus im nördlich angrenzenden Naturschutzgebiet „Twedter Feld“. Mögliche Zugriffsverbote auf diese ebenfalls nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Säugetierart können ebenfalls durch Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 7.2.3).

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben

Problematisch für die grundwassergeprägten Lebensraumtypen in dem angrenzenden FFH-Gebiet sind tiefere Bodenabgrabungen, wie sie zum Beispiel für den Bau von Tiefgaragen oder Kellerräumen erforderlich wären. Aus Gründen des Grundwasserschutzes (das Grundstück grenzt an ein FFH-Gebiet an) sind die Gebäude etwas angehoben worden.

Die bodenhydrologischen Folgen durch Grundwasserstandveränderungen im angrenzenden FFH-Gebiet wurden dabei genauer untersucht und bewertet. Für das FFH-Gebiet und seine geschützten Bestandteile nachteilige Veränderungen der bodenhydraulischen Verhältnisse durch die geplanten Bauwerke selbst, können nach Angabe des Bodengutachters (GMTU 201)

ausgeschlossen werden. Als Beeinträchtigung durch das Vorhandensein des Vorhabens wurden mögliche Schädigungen auf das Schutzziel „Kammolch“ bewertet (anlagebedingte unbeabsichtigte Fallen für wandernde Kammolche wie z.B. Wasser- und Lichtschächte).

Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, des kulturellen Erbes oder die Umwelt

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

7.2.2.12 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Nicht ausgeschlossen sind temporäre Beeinträchtigungen durch Stäube, Lärm, Erschütterung oder Abgasimmissionen von Baumaschinen und Baufahrzeugen während des Rückbaus bestehender Gebäude und beim Bau der neuen Gebäude.

Da das BImSchG keinerlei Grenzwerte für den Betrieb von Beleuchtungsanlagen enthält, hat die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft (LAI) auf Grundlage des § 3 Abs. 2 und 3 BImSchG Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen erarbeitet. Die Grundsätze zum Gebot der Rücksichtnahme, die von der Rechtsprechung entwickelt worden sind, sind in die resultierenden Empfehlungen eingeflossen und dienen zur Beurteilung der Zumutbarkeit von Lichtimmissionen. Sie werden für die Prüfung im Einzelfall, auch im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, durch Sachverständige herangezogen.

Die Kommunen haben die Möglichkeit, zum Beispiel durch die Bauleitplanung oder spezielle Auflagen bei der Erteilung von Baugenehmigungen, auf die Stärke der Lichtimmissionen Einfluss zu nehmen, um mögliche Konflikte zu vermeiden.

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne unter anderem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind unter anderem Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu stellen und die Anliegen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nach § 9 Abs. 1 BauGB können im Bebauungsplan Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie bauliche und sonstige Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen festgelegt werden. Bauliche und sonstige Anlagen sind nach § 15 Baunutzungsverordnung (BauNVO) unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets, im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Damit sind die Voraussetzungen gegeben, in den Bebauungsplänen Vorgaben für Licht emittierende Anlagen festzuschreiben, wie zum Beispiel Anbringen von Abblendeinrichtungen, Leuchtenhöhe, Leuchtmittel, nächtliche Reduzierung der Beleuchtung, Insektenschutz und Brenndauer. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen ist durch geeignete Ausgestaltung der Leuchten zu vermeiden.

Ausschlaggebend ist für die ortsfest installierten Anlagen der Stand der Technik, der es ermöglicht, Beeinträchtigungen zu vermeiden bzw. auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Beleuchtungen des öffentlichen Straßenraums, Beleuchtungsanlagen von Kraftfahrzeugen und Signalleuchten, welche dem Verkehr zugeordnet werden, gehören nicht zu den o.g. Anlagen. Lichteinwirkungen von diesen geltend nicht als störend und müssen von Anwohnern hingenommen werden [OVerwG Rheinland-Pfalz, 11.06.2010, 1 A 10474/10.OVG].

Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Sämtliche schadstoffbelasteten Materialien sind vor dem Abbruch der im Plangebiet befindlichen Einzelhäuser selektiv aus dem Gebäude zu entfernen und gesondert als gefährliche Abfälle zu entsorgen, um die schadlose Verwertung der anderen Abbruchabfälle sicherzustellen (§ 8 Gewerbeabfallverordnung; § 9 Kreislaufwirtschaftsgesetz).

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, des kulturellen Erbes oder die Umwelt

Die Anforderungen des Art. 13 Abs. 1 und 2 der Seveso-III-Richtlinie werden in Deutschland im Wesentlichen durch § 50 Satz 1 BImSchG umgesetzt. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete und auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere auf öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Die Kommission für Anlagensicherheit (KAS) beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit erarbeitete einen Leitfaden, der für die Umsetzung des § 50 BImSchG Abstandsempfehlungen aufzeigt, die bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes bei der Darstellung neuer Bauflächen zu berücksichtigen sind (KAS-18, 2. Überarbeitete Fassung 2010).

Die Abstandsempfehlungen der KAS-18 werden bei folgenden Planungsfällen angewendet und ermöglichen eine erste Einschätzung, ob durch ein Zusammenrücken von Betriebsbereichen nach Störfall-VO und schutzbedürftigen Gebieten der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG gefährdet wird:

- Ausweisung neuer Baugebiete für Betriebsbereiche nach Störfall-VO,
- planungsrechtliche Ausweisung von Flächen für eine Betriebserweiterung nach Störfall-VO und
- das Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen an bestehende Betriebsbereiche.

Darüber hinaus wird die Anwendung des Leitfadens bei folgenden Planungssituationen empfohlen:

- Flächennutzungsplanung,
- Erweiterung von betrieblichen Flächen nach Störfall-VO in der Nähe zu schutzbedürftigen Gebieten,
- Festsetzung von schutzbedürftigen Gebieten im Umfeld von Betriebsbereichen,
- Planfeststellungsverfahren,
- Baurechtliche Vorhaben im Umfeld von Betriebsbereichen und
- Städtebauliche Überplanungen von Gemengelagen.

Anlagen, die in den Zuständigkeitsbereich der Störfallverordnung (12. BImSchV) fallen, unterliegen in Schleswig-Holstein der Zuständigkeit und Überwachung durch das LLUR (Abt. Technischer Umweltschutz). Das LLUR wird als TöB im Bauleitplanverfahren beteiligt.

Es liegen für die beabsichtigte städtebauliche Planung keine Hinweise und Annahmen vor, dass sich das Plangebiet in der Nähe zu sog. „Störfallbetrieben“ befindet bzw. die gebotenen Achtungsabstände gemäß KAS-18 zu solchen Betrieben zu dem geplanten Wohngebiet als schutzbedürftige Nutzung, unterschritten wird.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

7.2.2.13 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben

Die beiden im Plangebiet befindlichen Gebäude sind als Sachgüter zu werten. Die Gebäude haben ein ungefähres Alter von 40-50 Jahren. Die Gebäude sind nicht als Baudenkmale geschützt. Auch innerhalb der Außenanlagen befinden sich keine gärtnerisch oder landschaftsarchitektonisch besonders schützenswerten Freianlagen. Dementsprechend kommt es zwar zum Verlust von Sachgütern, der jedoch nicht erheblich für das Schutzgut zu werten ist.

Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, des kulturellen Erbes oder die Umwelt

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

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

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen

Der im Plangebiet befindliche humose Oberboden ist eine natürliche Ressource. Ein Teil dieses Bodens kann nicht sinnvoll zur Gestaltung der verbleibenden Außenanlagen im Plangebiet eingesetzt werden. Der Boden wird an anderer Stelle für landwirtschaftliche oder gärtnerische Zwecke genutzt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Beim Abriss der bestehenden Gebäude sind die geltenden Vorschriften des Abfall- bzw. Kreislaufwirtschaftsrechts anzuwenden. Dementsprechend sind die Auswirkungen infolge des Baus auf das Schutzgut als gering zu werten. Gleiches gilt für die Verwertung anfallenden nicht im Plangebiet zu verwertenden Bodens. Für den Oberboden gelten hier in erster Linie die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, des kulturellen Erbes oder die Umwelt

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

7.2.2.15 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Die örtliche Bauleitplanung hat in der Regel keine unmittelbar wirksame Bedeutung für das allgemeine Klima, steht aber auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Sie soll durch Maßnahmen dem Klimawandel entgegenwirken bzw. die Klimaanpassung dienen (§ 1a Abs. 5 BauGB). Es steht daher nicht die Prüfung der Auswirkung der Planung auf die Nutzung erneuerbarer Energien und die Energieeinsparung im Vordergrund, sondern die Unterstützung dieser Aspekte durch die Bauleitplanung.

Durch das am 01.11.2020 in Kraft getretenen Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) besteht für Neubauten die Verpflichtung, für die Wärmeerzeugung einen bestimmten Anteil an erneuerbarer Energie einzusetzen. Dieser Anteil liegt bei 65 % für neu eingebaute Heizungsanlagen. Diese Verpflichtung wird in Flensburg durch den Anschluss an die Fernwärmeversorgung mit der Kraft-Wärme-Kopplung im Flensburger Kraftwerk erfüllt (§ 7 Nr. 3 EEWärmeG). Dadurch werden alle weiteren Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energie förderfähig.

Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB:

Die Wärmeversorgung in der Stadt Flensburg erfolgt über ein Kraftwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung (vgl. unter 6.4.7). 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.

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, des kulturellen Erbes oder die Umwelt

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

7.2.2.16 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB)

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben

Die Neuaufstellung des Landschaftsplans 2023 stellt auf der Fläche eine Wohnbauprüffläche dar. Damit widerspricht das Vorhaben nicht den Darstellungen des Landschaftsplans der Stadt Flensburg, In der parallel erfolgenden 88. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Flensburg wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, des kulturellen Erbes oder die Umwelt

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

7.2.2.17 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten nach europarechtlichen Vorgaben

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)

Die Grenzwerte müssen durch Rechtsverordnung nach europarechtlichen Vorgaben festgesetzt sein; zurzeit sind dies die 22. (VO über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft) und die 33. BImSchV (VO zur Verminderung von Sommersmog, Versauerung und Nährstoffeinträgen)

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

7.2.2.18 Wechselwirkungen zwischen Nr. 7.2.2.1 bis 7.2.2.11

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, des kulturellen Erbes oder die Umwelt

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Eine schutzgutbezogene Signifikanz solcher Auswirkungen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

7.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen bei Realisierung der Planung

(Nr. 2 c der Anlage 1 zum BauGB)

Tiere, biologische Vielfalt

Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen

Vor dem Abbruch der Bestandsgebäude im Plangebiet ist durch eine sachkundige Person (Biologe etc.) zu prüfen, ob das Gebäude bzw. Gebäudeteile eine Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Fledermausarten aufweisen. Der günstigste Zeitraum zur Vermeidung von Zugriffsverboten für Fledermausarten durch Abbrucharbeiten von Gebäuden liegt in den Monaten Dezember bis einschließlich Februar (LBV-SH 2011).

Die zulässige Entfernung von Einzelbäumen und Sträuchern im Plangebiet hat zwischen dem 01.10. und 28.02. des Jahres zu erfolgen.

Zu der nordöstlich angrenzenden Naturschutzgebietsgrenze ist eine temporäre Amphibien-sperreinrichtung vor Beginn der Bauzeit in dem Zeitraum vom 30.10. bis 28.02. zu installieren. Damit wird die Einwanderung von Individuen der Amphibienarten in das Baufeld und dadurch bedingte mögliche baubedingte Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG auf geschützte Amphibienarten vermieden. Hierzu ist ein Folienzaun (glatte PVC-Plane) mit einer Höhe von mind. 0,5 m zu errichten und während der Bauzeit funktionstüchtig zu unterhalten. Zu letzteren zählt auch das regelmäßige Ausmähen von zaunnahen Vegetationsaufwuchs, um ein Überklettern zu verhindern. Der Folienzaun verhindert gleichzeitig auch das Einwandern von Haselmäusen in die Fläche während der Bauzeit und dient somit auch der Vermeidung nicht grundsätzlich auszuschließender Zugriffsverbote wie dem Töten oder Verletzen von Individuen der Haselmaus innerhalb der Bauzeit.

Um Anlockwirkungen durch Licht mit den negativen Effekten für Vögel und Insekten zu minimieren, finden aufgrund der nahen Lage zum Naturschutzgebiet sowohl in den öffentlichen Bereichen (Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen) als auch auf den Wohnbauflächen/ privaten Grünflächen ausschließlich Beleuchtungssysteme mit geringen Abstrahlwerten des nachtaktive Insekten stark lockenden kurzwelligen Lichts Anwendung. Hierzu ist im gesamten Plangeltungsbereich nur die Verwendung von Natriumdampf-Hochdrucklampen, LED-Lampen und Beleuchtungsanlagen zulässig, die ein für Vögel und Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen. Es sind staubdichte Lampen zu verwenden und die Lichtquellen sind zur Umgebung und zum Baumbestand hin abzuschirmen. Die Umsetzung der Festsetzung wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Pflanzen, biologische Vielfalt

Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen

Die in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Einzelbäume innerhalb des Gehölzstreifens an der östlichen Plangebietsgrenze sind als Überhälter dauerhaft zu erhalten (Erhaltungsgebot).

Der Gehölzstreifen an der östlichen Plangebietsgrenze ist als geschützter Biotop zu erhalten und dauerhaft vor Beeinträchtigungen zu schützen. Gemäß dem Knickerlass des Landes SH (MELUR 20.01.17) wird ein Abstand der baulichen Anlagen zum äußeren Rand des Gehölzstreifens von mind. 3 m empfohlen. Zu erhalten ist ebenfalls die Gehölzfläche aus Zitterpappeln im Norden der Plangebietsfläche.

Während der Bauphase ist der Gehölzstreifen sowie das Feldgehölz im Norden vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (z.B. Schutzzaun vgl. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“, bzw. der RAS-LP 4).

Mit dem Erhalt des Gehölzstreifens erfolgt die Einbindung der Siedlungsfläche in die Landschaft und damit die Vermeidung von Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild.

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des Planvorhabens auf nordöstlich angrenzende gesetzlich geschützte Biotope, insbesondere der Wirkungen durch Beeinträchtigungen des Bodenwasserhaushalts, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen empfohlen (GMTU 2021).

Auf dem Grundstück besteht ein starkes hydraulisches Gefälle. Die Grundwasserstände auf der Südseite (BS 4 bei +49,12 m NN) liegen deutlich unter der geplanten Gründungsebene (+49,73 m NN). Beim Bau des südlichen Gebäudes wird daher nicht ins Grundwasser eingegriffen. Bei den nördlichen Gebäuden stehen gering tragfähige organische Böden an. Der Grundwasserspiegel wurde dort bereits im Bereich der Gründung angetroffen. Aufgrund der anstehenden Böden sollen die dort geplanten Gebäude auf Pfählen tief gegründet werden. Die Pfähle reichen bis in den tragfähigen Baugrund, ohne die vorliegende Bodenschichtung zu zerstören. Wegsamkeiten für das Wasser werden nicht geschaffen.

Die Unterkante der Sohle soll jeweils bei +49,5 m NN liegen. Um keine horizontalen Wegsamkeiten für das Wasser unter den Gebäuden durch zu schaffen, wird die Baugrube bis ca. 0,1 m unter UK Sohle ausgehoben und eine Sauberkeitsschicht aus Beton in gleicher Mächtigkeit eingebracht. Auf diese Weise kann auf eine Sand-Sauberkeitsschicht verzichtet werden, die eine Wasserwegsamkeit unter den Gebäuden hindurch bedeutet hätte.

Die geplanten Gebäude stellen ein Hindernis für den horizontalen Wassertransport dar. Die zu erstellenden Baugruben werden nach Fertigstellung mit feinkörnigen Füllsand, der eine möglichst geringe Wasserdurchlässigkeit aufweist, verfüllt. Dadurch wird die Umströmung deutlich reduziert. Es besteht ein hydraulisches Gefälle von dem Biotop zum Plangebiet. Durch den Baukörper im Osten des Plangebietes wird somit der Grundwasserfluss von dem Biotop weg behindert. Dadurch wird der Grundwasserabstrom vom Biotop zum Plangebiet reduziert und kann so zu höheren Grundwasserständen in diesem führen. Da ein guter Erhaltungszustand des Schwingrasenmoores insbesondere auf von einem hohen Wasserstand abhängig ist, sind keine nachteiligen betriebsbedingten Auswirkungen auf den Erhaltungszustand des geschützten Lebensraumtyps im angrenzenden Schutzgebiet zu erwarten.

Zur Vermeidung von baubedingten Auswirkungen durch eine Grundwasserhaltung während der Bauphase empfiehlt das Ingenieurbüro GMTU (2021) folgende Maßnahmen.

Der minimale Abstand zwischen der Baugrube und dem Biotop beträgt ca. 38 m. Gemäß den Berechnungen des Ingenieurbüros wirken sich Grundwasserabsenkungen im Baubereich < 0,7 m nicht auf den Grundwasserstand im Bereich des Biotops aus. Das Gutachterbüro empfiehlt dennoch, dass in dem Fall wo zu Baubeginn Wasserstände vorliegen, die eine Absenkung um mehr als 0,6 m erforderlich machen, oder sind solche während der Phase der Wasserhaltung zu erwarten, folgende Maßnahmen zur Vermeidung einer Absenkung im Bereich des Biotops zu ergreifen sind:

Zum Schutz des Biotops soll über das Einbringen einer Spundwand am östlichen Rand der Baugrube sicher gestellt werden, dass der Zustrom von Wasser aus dem Biotop unterbunden wird. Die Spundwand muss dabei bis in die gering wasserdurchlässige Bodenschichten aus Torfen oder Geschiebemergel niedergebracht werden. Nach Erstellung des Kellers muss die Spundwand wieder zurück gebaut werden. Nach Fertigstellung der Bauwerke ist nach Angabe des Gutachterbüros nicht mit einer erhöhten Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden zu rechnen. Die gegebenenfalls höhere Wasserdurchlässigkeit der Baugrubenverfüllungen wird durch die geringere für den Wasserfluss zur Verfügung stehende Fläche vermutlich mehr als ausgeglichen, da die Gebäude selbst ein Hindernis für das Wasser darstellen. Daher ist durch den Bau der Gebäude nach Prognosen der Bodengutachter (GMTU 2021) nicht mit einem stärkeren Grundwasserstrom vom Biotop weg und damit auch nicht mit einer Absenkung des Grundwasserspiegels in diesem zu rechnen. Eine Beweissicherung für ggf. messbare Grundwasserstandveränderungen erfolgt durch die bereits im Vorwege gesetzten Grundwassermessstellen und deren regelmäßige Messung der Wasserstände. Damit können nachteilige Veränderungen im Wasserhaushalt während der Bauphase und auch nach der Errichtung der Gebäude frühzeitig erkannt werden und ggf. Maßnahmen ergriffen werden, die nachteilige Wirkungen auf die Bestandteile des FFH-Gebietes ausschließen. Im städtebaulichen Vertrag ist die regelmäßige Messung der Grundwasserstände und Überprüfung von Veränderungen nach Fertigstellung der Gebäude für die nächsten 5 Jahre zu sichern.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Flensburg sind unter anderem alle Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm und alle Nadelgehölze mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in 100 cm über dem Erdboden, geschützt.

Im Plangebiet müssen insgesamt 16 Einzelbäume gefällt werden, die der Baumschutzsatzung unterliegen (Tabelle 1).

Lfd. Nr.	Baumart	Stammumfang
1	Birke	182
2	Birke	195
3	Birke	176
4	Stieleiche	95
5	Birke zweistämmig	84/73
6	Zitterpappel	105
7	Zitterpappel	82
8	Schwedische Mehlbeere	150
9	Linde	113
10	Linde	110
11	Birke	143
12	Birke zweistämmig	110/115
13	Roskastanie	90

14	Zierkirsche	109
15	Birke	98
16	Linde	103
Ausgleichsbedarf (Stück) gesamt: 16 Stk.		

Tabelle 1: Eingriff-Ausgleich Bäume

-Ausgleich

Entlang der Gebäudefassade zur Osterallee sind mindestens 4 Säuleneichen (*Quercus robur*, ‚Fastigiata Koster‘) in folgender Qualität zu pflanzen, zu pflegen dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch Anpflanzungen der gleichen Art zu ersetzen: Solitär 5-mal verpflanzt, mit Drahtballierung, 400 – 500 cm. Weiterhin sind auf der Fläche A1 zwei Linden (*Tilia cordata*) in der Qualität H3xv. STU 18-20 zu pflanzen. Die Lage der Bäume kann vom Vorhabenträger innerhalb der A1 Fläche bestimmt werden.

Die nicht im räumlichen Geltungsbereich des Planes ausgleichbaren 10 Bäume sind an anderer Stelle des Stadtgebietes zu ersetzen. Die Satzung zum Schutze der Bäume in der Stadt Flensburg bestimmt unter § 8 Abs.6 hierzu folgendes: „Ist eine Ersatzpflanzung nicht möglich, ...ist ein Geldbetrag festzusetzen, dessen Höhe sich nach dem Aufwand richtet, der für eine Ersatzpflanzung entstanden wäre.“ Die Bäume werden auf der Maßnahmenfläche für Baumpflanzungen an der Ringstraße ausgeglichen. Der Ausgleichsbetrag für die Bäume ist an das TBZ nach Aufforderung zu zahlen. Ein Ausgleichsbaum wird mit 1.700 Euro inkl. Pflege angesetzt.

Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG

Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen

Zum Schutz des Biotops soll über das Einbringen einer Spundwand am östlichen Rand der Baugrube sichergestellt werden, dass der Zustrom von Wasser aus dem Biotop unterbunden wird. Die Spundwand muss dabei bis in die gering wasserdurchlässige Bodenschichten aus Torfen oder Geschiebemergel niedergebracht werden. Nach Erstellung des Kellers muss die Spundwand wieder zurück gebaut werden. Nach Fertigstellung der Bauwerke ist nach Angabe des Gutachterbüros nicht mit einer erhöhten Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden zu rechnen. Die gegebenenfalls höhere Wasserdurchlässigkeit der Baugrubenverfüllungen wird durch die geringere für den Wasserfluss zur Verfügung stehende Fläche vermutlich mehr als ausgeglichen, da die Gebäude selbst ein Hindernis für das Wasser darstellen. Daher ist durch den Bau der Gebäude nach Prognosen der Bodengutachter (GMTU 2021) nicht mit einem stärkeren Grundwasserstrom vom Biotop weg und damit auch nicht mit einer Absenkung des Grundwasserspiegels in diesem zu rechnen. Eine Beweissicherung für ggf. messbare Grundwasserstandveränderungen erfolgt durch die bereits im Vorwege gesetzten Grundwassermessstellen und deren regelmäßige Messung der Wasserstände. Damit können nachteilige Veränderungen im Wasserhaushalt während der Bauphase und auch nach der Errichtung der Gebäude frühzeitig erkannt werden und ggf. Maßnahmen ergriffen werden, die nachteilige Wirkungen auf die Bestandteile des FFH-Gebietes ausschließen. Im städtebaulichen Vertrag ist die regelmäßige Messung der Grundwasserstände und Überprüfung von Veränderungen nach Fertigstellung der Gebäude für die nächsten 5 Jahre zu sichern.

Boden, Fläche

Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen

Im Rahmen der Planungsumsetzung ist dafür Sorge zu tragen, dass Boden nur in dem unbedingt erforderlichen Maße beansprucht wird. Über die baurechtlichen Instrumente der

Baunutzungsverordnung (BauNVO, § 16 (2) und § 19) sind die Wirkungen auf das Schutzgut so gering wie möglich zu halten.

Dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird durch eine möglichst geringe, dem Zweck dienende Festsetzung der Grundfläche (GRZ) begegnet.

§ 202 BauGB regelt den Schutz des Mutterbodens. Danach soll Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden. Dies ist im Rahmen der Erschließung durch folgende Auflagen zu beachten:

- Schädliche Bodenverdichtungen/ Befahrungen auf nicht zur Überbauung vorgesehenen Flächen vermeiden. Die überbaubaren Flächen sind möglichst gering zu halten. Keine Erdarbeiten, kein Befahren bei hoher Bodenfeuchte / nasser Witterung oder Verlegung von Lastverteilungsplatten und Einsatz von Maschinen mit sehr geringen Kontaktflächendrücken (z.B. Kettenlaufwerke).
- Ausreichende Flächenbereitstellung für Baustelleneinrichtung, Lagerung von Baumaterialien, Bodenzwischenlagerung.
- Bodenzwischenlagerung: sauber getrennt nach humosem Oberboden und Unterboden in profilierten und geglätteten Mieten. Max. Mietenhöhe 2 m.
- Ordnungsgemäßes und schadloses Wiederverwerten des auf dem Baufeld verbleibenden Bodenmaterials und Verwerten des überschüssigen Materials. Beachtung der DIN 19731.
- Mutterboden, der nicht als Oberboden auf dem Baufeld verwertet werden kann, ist auf landwirtschaftliche Flächen aufzubringen oder in anderen Bereichen wieder als Mutterboden zu verwenden. Mutterboden darf nicht zur Auffüllung von Bodensenken o. Ä. genutzt werden.
- Anlage von Baustraßen und Bauwegen nach Möglichkeit nur dort, wo später befestigte Wege und Plätze liegen. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischen zu lagern. Beim Rückbau von temporären Bauwegen muss der gesamte Wegeaufbau entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.
- Für die Verwertung des Aushubbodens vor Ort sowie für Bodenmaterial, das nicht vor Ort verwertet werden kann, ist ein Bodenmanagement aufzustellen.
- Für die Erd- und Erschließungsarbeiten sind Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz konkret zu benennen.

Der nicht im Plangebiet verwendbare Boden wird nach Bodenarten getrennt entsorgt. Die untere Bodenschutzbehörde ist zwei Wochen vorher über den Beginn der Erschließungsarbeiten zu informieren.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Die Überbauung und damit einhergehenden Versiegelung der Böden im Bereich der geplanten Baugrenzen und Verkehrsflächen ist unvermeidbar. Die damit verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden sind auszugleichen.

Gemäß den „Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ werden die zu versiegelnden landwirtschaftlichen Flächen des Plangebietes als „Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ eingestuft.

Ausgleich

Die Bemessung des erforderlichen Ausgleichs erfolgt in Anlehnung an den Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht- Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung- (MELUND, 2017).

Der Erlass empfiehlt bei der Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden das Verhältnis 1:0,5 für Gebäudeflächen und Straßen.

Die Bemessung des Versiegelungsumfanges ist von der zulässigen Überbauung (Grundflächenzahl) abgeleitet.

Art des Eingriffs	Flächen- größe m ²	(GRZ)	Fläche x GRZ Eingriff m ²	Max. 50% Überschrei- tung mit Ne- benanlagen	Eingriff m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA- Bestand)	1.362	0,4	545	273	0
Allgemeines Wohngebiet (WA Planung)	7.510	0,6	4.507	2.253	6.760
Gewerbegebiet (GE Bestand)	1.014	1,0	1.014		0
Öffentliche Ver- kehrsflächen (Be- stand Osterallee)	3.178	-	-	-	0
Private Verkehrs- flächen (Planung)	453	-	-	-	453
Grünfläche privat Gemeinschafts- grünfläche (GGF)	435				
Grünfläche privat Flächen für Maß- nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick- lung von Boden, Natur und Land- schaft	1.243	-	-	-	-
Gesamt	15.195				7.213

Tab. 1: Bilanzierung der Eingriffe durch Bodenversiegelung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit geschaffen, eine zusätzliche Fläche von 7.213 m² zu versiegeln. Hiervon abgezogen werden können 353 m² bereits aktuell

mit Gebäuden versiegelte Fläche innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA 2), die im Zuge der Neugestaltung des Plangebietes abgerissen und neubebaut werden. Dementsprechend verbleibt eine zusätzliche Versiegelung von 6.860 m².

Das Kompensationserfordernis für den Bauleitplan durch zusätzliche Versiegelung wird gemäß den o.g. Erlass wie folgt berechnet.

$$6.860 \text{ m}^2 \times 0,5 = 3.430 \text{ m}^2$$

Der naturschutzrechtlich erforderliche Flächenausgleich für die Versiegelung von Boden beträgt demnach 3.430 m².

Die Stadt Flensburg beabsichtigt, den Ausgleich der nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden über die Inanspruchnahme eines Ökokontos im gleichen Naturraum abzusichern.

Der Ausgleich erfolgt über die Absicherung von 3.430 Ökopunkten in dem Hügelland-Ökokonto „Peelwatt“.

Wasser

Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen

Während der Abgrabungen und Erdarbeiten zur Anlage der Tiefgarage ist die Baugrube in vollständig wasserdichter Spundung umzusetzen oder die Baukörper sind in wasserdichter Art („Weiße Wanne“) auszuführen. Zudem hat eine Umweltbaubegleitung zu erfolgen, um potenzielle Veränderungen der empfindlichen Grund- und Stauwasserhältnisse im angrenzenden FFH-Gebiet zu überwachen und damit mögliche Beeinträchtigungen der grundwasserabhängigen Lebensraumtypen vermeiden. Die Beauftragung einer Umweltbaubegleitung ist über den städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Zur Vermeidung einer Ableitung von Niederschlagswassermengen in die Regenwasserkanalisation sind im Regenwasserentwässerungskonzept (GMTU 2023) folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgeschlagen:

Das auf den Dachflächen anfallende Wasser wird gefasst und auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht. Die nicht überbauten Flächen der Tiefgarage erhalten eine Bodenabdeckung und werden begrünt. Auf der Abdichtung werden Dränleitungen verlegt, die die Fläche entwässern. Das anfallende Wasser wird auf dem Grundstück versickert.

Die Verkehrs- und Stellflächen, Terrassen und Wege werden wasserdurchlässig befestigt. Das auf diesen anfallende Wasser, das nicht durch die wasserdurchlässige Befestigung versickert wird in angrenzende Mulden geleitet und dort versickert.

Das auf der Zufahrt zur Tiefgarage anfallende Wasser wird auf dieser gefasst und mittels einer Pumpe gehoben. Es wird über die belebte Bodenzone versickert.

Das in der Tiefgarage von den Autos anfallende Tropfwasser wird in dieser gesammelt und verdunstet.

Im Untergrund stehen teils gut wasserdurchlässige Schmelzwassersande und Dünensande an. Vor allem im Ostteil stehen jedoch bindige Auffüllungen und Torfe an, die nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen und daher für eine Versickerung von Niederschlagswasser

nicht geeignet sind. Es ist vorgesehen, das Gelände erheblich aufzuschütten. Wenn für diese Auffüllungen wasserdurchlässige Böden verwendet werden, kann eine Versickerung auch in diesen Flächen erfolgen. Die beim Aushub der Baugruben anfallenden Böden sollen z.T. zur Geländeauffüllung genutzt werden. Es wird empfohlen, im Bereich geplanter Versickerungsanlagen nur die anfallenden Schmelzwasser- und Dünensande zu verwenden. Die Torfe und bindigen Auffüllungen sollten nur in Bereichen eingebaut werden, in denen weder Verkehrsflächen noch Versickerungsanlagen angelegt werden. Nach der geplanten Geländeauffüllung besteht ein ausreichender Abstand von der Unterkante der Versickerungsanlagen bis zum mittleren höchsten Grundwasserstand (GMTU 2023).

Klima, Luft

Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet sind soweit möglich, der vorhandene Baumbestand zu erhalten und durch Neuanpflanzung standortheimischer Laubgehölze zu ergänzen. Die Laubgehölze tragen aufgrund ihrer Eigenschaft zur Staubbindung, Kohlendioxidmung und Transpiration wesentlich zur Verbesserung des Kleinklimas sowie der Lufthygiene im städtischen Raum bei. Der Baumausgleich erfolgt zu 2/3 im Plangebiet.

Landschaft

Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Ortsrandsituation ist die bestehende Gehölzfläche im Norden des Plangebietes als Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) festzusetzen.

Des Weiteren ist auch die Vegetation des bestehenden Gehölzstreifens an der nordöstlichen Plangebietsgrenze zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Einfriedungen sind nur im Abstand von mindestens 0,5 m vom Knickfuß entfernt zulässig.

Schutz des Gehölzstreifens im Osten unter Ausweisung der vorgelagerten Pufferfläche als öffentliche Grünfläche. Entwicklung des Pufferstreifens als mindestens 3 m breite naturnah gestaltete, mit kräuterreicher, standortheimischer Graseinsaat zu entwickelnde Gras- und Staudenflur. Zudem Sicherung durch extensive Pflege und offen halten der Pufferfläche. Während der Bauphase ist der Gehölzstreifen vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (z.B. Schutzzaun vgl. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“). Die Knickpflege hat entsprechend den Vorgaben des Knickerlasses (2017) zu erfolgen.

Mit dem Erhalt der Knicks erfolgt ebenso die Einbindung der Siedlungsfläche in die Landschaft und damit die Vermeidung von Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild.

7.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

(Nr. 2 d der Anlage 1 zum BauGB)

Das Plangebiet befindet sich auf ehemals teils wohnbaulich genutzter Fläche und teils auf Ruderalfläche. Aufgrund des stetig wachsenden Bedarfs an Wohnbaunutzung und den Vorgaben der systematischen Innenentwicklung vor Neuerschließung bietet sich vorrangig die Nutzung von Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile an vor einer Inanspruchnahme von Flächen im Umland oder Grünflächen im noch verhältnismäßig gut durchgrüneten Flensburg.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs könnte durch eine größere Ausnutzung der Flächen für die Errichtung von Wohngebäuden die Geschossigkeit der Gebäude verringert und damit die visuellen Wirkungen der Gebäude auf den Ortsrand abgemildert werden. Dies hätte zur Folge, dass die Schutzgüter Boden und Fläche stärker beeinträchtigt würden und auch die öffentlichen Grünflächen kleiner würden.

Die Stadt Flensburg ordnet eine stärkere Beeinträchtigung des Ortsrands (Landschaftsbild) den Belangen des flächensparenden Bauens und der Erhaltung größerer unversiegelter Freiflächen im Plangebiet unter.

7.2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen (nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)

(Nr. 2 e der Anlage 1 zum BauGB)

Erhebliche nachteilige Auswirkungen entstehen für folgende Schutzgüter:

Pflanzen => Beseitigung von 16 Einzelbäumen, die dem Schutz der Satzung zum Schutz von Bäumen unterliegen.

Boden/Fläche => Neuversiegelung von Boden mit einem damit verbundenen dauerhaften Verlust der Bodenfunktionen sowie einer Inanspruchnahme von Fläche für den Siedlungsbau.
Wasser => Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Reduzierung der Bodenfläche für die Versickerung von Niederschlägen.

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

(Nr. 3 b der Anlage 1 zum BauGB)

Die Stadt Flensburg oder von ihr beauftragte Dritte mit entsprechender Fachkunde (Umweltbaubegleitung etc.) überwachen insbesondere die unter 7.2.3 aufgeführten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen für das Grundwasserregime des angrenzenden FFH-Gebietes während des Baus im Zusammenhang mit Bodenabgrabungen und den daraus ggf. resultierende Grundwasserstands-Veränderungen sowie die zeitnahe und fachgerechte Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen.

Die Stadt Flensburg überwacht außerdem den Schutz von Bäumen und Gehölzbeständen während der Bauzeit und die erforderlichen Ausgleichsanpflanzungen für die Beseitigung von Einzelbäumen, die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Flensburg ausgeglichen werden müssen.

Die Stadt verlangt vor Beginn der Erschließungsarbeiten ein Bodenschutzkonzept für den Umgang und die Verwertung des belebten Oberbodens und überwacht die darin getroffenen Maßnahmen zum Bodenschutz.

Die vertragliche Absicherung der Maßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

7.3 Zusätzliche Angaben

7.3.1 Methodik der Umweltprüfung

(Nr. 3 a der Anlage 1 zum BauGB)

Für die Erstellung der Umweltprüfung wurden insbesondere allgemein zugängliche Daten wie das Umweltportal des MEKUN, Anwendungszustände des Digitalen Atlas Nord sowie analoge Grundlagen wie der Landschaftsplan ausgewertet.

Außerdem wurden die im Rahmen der Gesamtbetrachtung mehrerer räumlich benachbarter Baugebiete erstellten Fachgutachten zur Fauna und Flora (GGV 2015 und 2015) sowie die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 274 ausgewertet.

Verwendet wurden auch vorliegende Bodenuntersuchungen, Bewertungen zu den prognostizierten Wirkungen auf den Bodenwasserhaushalt (GMTU 2021) sowie die Schallimmissionsprognose.

7.3.2 Zusammenfassung des Umweltberichtes

(Nr. 3 c der Anlage 1 zum BauGB)

Die Stadt Flensburg möchte die wohnbauliche Entwicklung mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 306 östlich der Osterallee konsequent fortsetzen und die letzte Lücke zwischen dem an der Nordstraße liegenden Gewerbegebiet und der nordwestlich bereits bestehenden Wohnbebauung am Stadtrand schließen.

Das Plangebiet schließt auch zwei bestehende Wohnbaugrundstücke an der Osterallee mit ein. Das Plangebiet wurde in den letzten Jahren nicht mehr genutzt. Es entwickelte sich Ruderalvegetation und Gehölzaufwuchs.

Es wurden die erheblichen Beeinträchtigungen der Planung auf die verschiedenen Umweltschutzgüter prognostiziert und bewertet. Hierzu wurde zunächst der Ist-Zustand ermittelt und bewertet. Das Plangebiet liegt an der Grenze zu dem Naturschutzgebiet „Twedter Feld“, das gleichzeitig Teil eines europäischen FFH-Gebiets ist. Dieses zeichnet sich durch eine große Vielfalt an Tier- und Pflanzenarten aus, die zum Teil durch europäische Richtlinien gesetzlich geschützt sind. Da das Plangebiet gewisse Wechselfunktionen zum angrenzenden Naturschutz- und FFH-Gebiet aufweist, können durch bauliche Maßnahmen im Plangebiet (z.B. Grundwasserstandsveränderungen bei Tiefbaumaßnahmen) auch nachteilige Auswirkungen auf angrenzende geschützte Lebensräume und Arten bewirkt werden. Um diese zu vermeiden, müssen beim Bau und bei der Straßenbeleuchtung bestimmte Vermeidungsmaßnahmen Berücksichtigung finden. Die baulichen Vermeidungsmaßnahmen sollen verhindern, dass Grundwasser abgesenkt wird und dadurch angrenzende wassergeprägte Lebensräume nachteilig verändert werden. Die Nutzung bestimmter Leuchtmittel bei der Straßenbeleuchtung soll verhindern, dass Insekten durch das Licht angelockt werden und damit auch die Nahrungsgrundlage von Fledermausarten nachteilig beeinträchtigt wird.

Auch die Erhaltung einer kleineren Gehölzfläche als Pufferzone zwischen dem Naturschutzgebiet und der künftigen Wohnbaufläche dient zur Vermeidung von Beeinträchtigungen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind mit der Inanspruchnahme von Biotopflächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz (Ruderalvegetation) sowie mit einer Versiegelung von Boden verbunden. Diese unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden über die Nutzung eines Ökokontos der Stadt Flensburg ausgeglichen.

7.3.3 Referenzliste der Quellen

(Nr. 3 d der Anlage 1 zum BauGB)

- Akustik Labor Nord 2023* Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf den Bebauungsplan Nr. 306 in Flensburg, Schallimmissionsprognose, Gutachten 2485-01, Akustik Labor Nord, Lübeck 15.12.2023
- Geologisches Büro 2011* Ergebnisbericht Untersuchung des Untergrunds auf schädliche Bodenveränderungen vom 09.05.2011 auf dem Grundstück Osterallee 203 in 24944 Flensburg, Dipl. Geologe R. Hempel, Beratender Ingenieur im Auftrag der Kath Autohaus GmbH & Co.KG, Schleswig, 29.06.2011
- Erdbaulabor Gerowski 2012* Bohrungsergebnisse vom 25.07.2012 auf dem Grundstück Osterallee 203 in 24944 Flensburg, im Auftrag der Kath Autohaus GmbH & Co.KG, Schuby, 25.07.2012
- TGP 2017* Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 274 „Osterallee-Ost“ der Stadt Flensburg, Trüper Gondesen Partner, Lübeck, 25.01.2017
- TGP 2022* Landschaftsplan Flensburg, Trüper Gondesen Partner mbB im Auftrag der Stadt Flensburg, Lübeck 14.03.2023
- GGV 2014* Bebauungspläne Nr. 274,275,276 „Osterallee-Ost“ Stadt Flensburg, Floristisch-Faunistische Untersuchung und Potenzialabschätzung, Fachbeitrag zum Artenschutz, Biologenbüro GGV, Kiel, 29.09.2014
- GGV 2017* Abschätzung der FFH-Verträglichkeit (FFH-Vorprüfung) des Vorhabens in Bezug zum FFH-Gebiet DE 1123-393 „Küstenbereiche Flensburger Förde und Flensburg bis Geltinger Birk“, insbesondere Teilbereich „Twedter Feld“, im Auftrag von Trüper Gondesen Partner, Kiel-Altenholz, 18.01.2017
- LLUR 2018* Luftqualität in Schleswig-Holstein – Jahresübersicht 2017- Lufthygienische Überwachung Schleswig-Holstein, Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Oktober 2018
- LBV-SH 2011* Fledermäuse und Straßenbau - Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben in Schleswig-Holstein, Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Juli 2018
- GMTU 2019* GMTU DR. RUCK + PARTNER GMBH (16.04.2019): Baugeologisches Gutachten zur Auswirkung des Baus eines Mehrfamilienhauses mit Parkdeck in der Osterallee in Flensburg auf das angrenzende Biotop
- GMTU 2019a* GMTU DR. RUCK + PARTNER GMBH (08.11.2019): 1. Nachtrag zum Baugeologischen Gutachten zur Auswirkung des Baus eines Mehrfamilienhauses mit Parkdeck in der Osterallee in Flensburg auf das angrenzende Biotop
- GMTU 2020* GMTU DR. RUCK + PARTNER GMBH (21.01.2020): 2. Nachtrag zum Baugeologischen Gutachten zur Auswirkung des Baus eines Mehrfamilienhauses mit Parkdeck in der Osterallee in Flensburg auf das angrenzende Biotop

<i>GMTU 2021</i>	<i>GMTU DR. RUCK + PARTNER GMBH (10.06.2021): 3. Nachtrag zum Baugeologischen Gutachten zur Auswirkung des Baus eines Mehrfamilienhauses mit Parkdeck in der Osterallee in Flensburg auf das angrenzende Biotop GMTU 2021a GMTU DR. RUCK + PARTNER GMBH (10.06.2021):4. Nachtrag zum baugeologischen Gutachten zur Auswirkung des Baus eines Mehrfamilienhauses mit Parkdeck in der Osterallee in Flensburg auf das angrenzende Biotop</i>
<i>GMTU 2023</i>	<i>GMTU DR. RUCK + PARTNER GMBH (25.04.2023): Regenwasserentwässerungskonzept Mehrfamilienhäuser Osterallee in Flensburg</i>
<i>MEKUN 2023</i>	<i>Umweltportal des Landes Schleswig-Holstein, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt und Natur des Landes Schleswig-Holstein, Kartenserver 2023, https://umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste</i>
<i>TGP 2023</i>	<i>Landschaftsplan Flensburg, Textband und Pläne, Trüper, Gondesen und Partner i.A. der Stadt Flensburg, Lübeck 19.12.2023</i>

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 wohnungsnahе 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.

In der vorliegenden Planung wird die Realisierung eines Quartiers ermöglicht, das sich zwar am Stadtrand, jedoch in einer gut erschlossenen Lage befindet. Im Sinne einer Stadt der kurzen Wege sind Infrastruktureinrichtungen im Umfeld vorhanden und verhältnismäßig kurze

Weg zu Arbeitsstätten gewährleistet. In den Erdgeschossen sollen die Optionen für eine Kindertagesbetreuung offen gehalten werden. Somit wird allen gesellschaftlichen Gruppen eine gleichberechtigte Teilhabe am Sozial- und Arbeitsleben ermöglicht.

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.

In der vorliegenden Planung sind verschiedene Wohntypologien vorgesehen, die es Familien unterschiedlicher sozialer Hintergründe ermöglichen, in das familienfreundliche Quartier zu ziehen. Es sind sowohl öffentliche, als auch private Freiräume geplant, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und Begegnungsräume bieten. Ferner ist die Planstraße als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet, so dass eine Gefährdung durch den Verkehr minimiert wird und attraktive Wohnverhältnisse für Familien mit Kindern hergestellt werden können.

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.

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. Um eine nachhaltige Nutzung der Gebäude für jedes Lebensalter zu ermöglichen, empfiehlt es sich, die Wohnungen barrierefrei auszuführen und Eingänge ohne Stufen zu bauen. Bei der Gestaltung von Treppen sollte auch die Begehrbarkeit 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. Inhalte des städtebaulichen Vertrags

Zum Satzungsbeschluss wird zwischen der Stadt Flensburg und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Unter anderem werden folgende Inhalte, die noch nicht abschließend aufgelistet sind, im Vertrag behandelt werden:

Es besteht das Erfordernis, dass der Vorhabenträger sich mit den benachbarten Privateigentümern vertraglich hinsichtlich der benötigten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte einigt, die bereits im Bebauungsplan dargestellt werden. Es handelt sich hierbei um die Sicherung der Zufahrt zur geplanten Tiefgarage sowie die Bereitstellung einer Zuwegung zu einer hinterliegenden Garage für ein im Norden liegendes Privatgrundstück. Grundbuchliche Eintragungen der Rechte sind umzusetzen.

Insbesondere der Anschluss der Privatstraße zum Autohaus, über die die Anbindung der Tiefgarage erfolgen soll, an die Osterallee erfordert ein besonderes Augenmerk aufgrund der Nähe zur Kreuzung mit der Bundesstraße und aufgrund der Tatsache, dass die Osterallee zukünftig mit zusätzlichen Fuß- und Radwegen zukünftig ausgebaut werden soll. Hierbei sind verschiedene Nutzer und Verkehrsarten zu berücksichtigen. Wichtig ist das Einhalten erforderlicher Sichtdreiecke für alle Verkehrsteilnehmer sowie die Integration in die allgemeine Verkehrsorganisation nördlich des Kreuzungsbereiches.

Details zur äußeren Gestaltung der Gebäude sowie das gesamte städtebauliche Konzept werden im städtebaulichen Vertrag behandelt. Weiterhin wird das Freiraumkonzept verbindlich gesichert.

Planungsziel ist die Entwicklung von Wohnbauflächen mit einem hohen Anteil an gefördertem Wohnraum. Mit der Planung sollen zum einen ca. 137 Wohneinheiten im Bereich der Säule 2 (Entwicklung des Wohnens außerhalb von Stadterneuerungsgebieten) der Grundsätze / Leitlinien für die Steuerung des Wohnungsangebotes in Flensburg geschaffen werden. Es ist vorgesehen und vertraglich zu sichern, dass mindestens 50 % der Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden.

Im städtebaulichen Vertrag wird ein nachhaltiger Umgang mit dem Regenwasser gesichert. Hierzu zählt insbesondere die Bindung an die Vorgaben aus dem Entwässerungskonzept.

Im städtebaulichen Vertrag werden die Vorgaben zum Bodenschutz aus den Hinweisen unter Pkt. 10.2. des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Der Baumausgleich sowie die externen Ausgleichsmaßnahmen werden mittels des städtebaulichen Vertrages verbindlich gesichert. Hinzu kommen Festlegungen zur Durchführung und der Kostenübernahme.

Die Notwendigkeit der Abstimmung eines Baustellenkonzeptes vor Baubeginn der Bauarbeiten mit der Stadt wird vorgeschrieben.

Im städtebaulichen Vertrag werden bindende Festlegungen zur Umsetzung des Mobilitätskonzeptes aufgenommen.

Es sind aufgrund der Tiefgarage und der Baugrube Vorgaben zur Wasserhaltung innerhalb des Plangebietes im Hinblick auf das benachbarte Schwingrasenmoor-Biotop notwendig. Dies betrifft Vorgaben zu Sicherung während der Baumaßnahmen (Spundwand), der baulichen Umsetzung wie auch der kontinuierlichen Kontrolle (Beweissicherung,) nach Abschluss der Baumaßnahmen. Unter anderem darf der durch die Wasserhaltung bewirkte Absenktrichter nicht bis zum Biotop reichen. Dies muss mittels einer Beweissicherung über Brunnenpegel während der Bauzeit durch regelmäßige Messungen engmaschig kontrolliert und überwacht werden, damit nachteilige Wirkungen durch die Wasserhaltung auf angrenzende geschützte Biotope mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags werden hierzu noch Festlegungen getroffen, die dieses Vorgehen absichern. Die regelmäßige Messung der Grundwasserstände und Überprüfung von Veränderungen nach Fertigstellung der Gebäude ist im Rahmen einer Umweltbaubegleitung für die nächsten 5 Jahre zu sichern, um potenzielle Veränderungen der empfindlichen Grund- und Stauwasser-Verhältnisse im angrenzenden FFH-Gebiet zu überwachen und damit mögliche Beeinträchtigungen der grundwasserabhängigen Lebensraumtypen vermeiden. Die Beauftragung einer Umweltbaubegleitung ist über den städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Die Stadt verlangt vor Beginn der Erschließungsarbeiten ein Bodenschutzkonzept für den Umgang und die Verwertung des belebten Oberbodens und überwacht die darin getroffenen Maßnahmen zum Bodenschutz. Die vertragliche Absicherung der Maßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Die Umsetzung der Ausgestaltung der Außenbeleuchtung ist zusätzlich im städtebaulichen Vertrag zu regeln, da die Möglichkeiten der Festsetzungstiefe des Bebauungsplanes insbesondere bei technischen Detailfragen und zur Umsetzung nicht ausreichend sind.

10. Gebietsgliederung

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 8.873 m ²
Gewerbegebiet	ca. 1.014 m ²
Private Grünflächen	ca. 1.677m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 3.178 m ²
Private Verkehrsflächen	ca. 453 m ²
Gesamtfläche	ca. 15.195 m²

11. Sonstiges

11.1 Maßnahmen zur Ordnung und Sicherung des Grund und Bodens

Die Flächen sind im Eigentum des Vorhabenträgers.

12. Quellen und Anhang

- Übersicht der zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimente
- Akustik Labor Nord (15.12.2023): Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet Nr. 306 in Flensburg

- Geologisches Büro 2011: Ergebnisbericht Untersuchung des Untergrunds auf schädliche Bodenveränderungen vom 09.05.2011 auf dem Grundstück Osterallee 203 in 24944 Flensburg, Dipl. Geologe R. Hempel
- Erdbaulabor Gerowski 2012: Bohrungsergebnisse vom 25.07.2012 auf dem Grundstück Osterallee 203 in 24944 Flensburg
- TGP 2017: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 274 „Osterallee-Ost“ der Stadt Flensburg, Trüper Gondesen Partner, Lübeck, 25.01.2017
- GGV 2014: Bebauungspläne Nr. 274,275,276 „Osterallee-Ost“ Stadt Flensburg, Floristisch-Faunistische Untersuchung und Potenzialabschätzung, Fachbeitrag zum Artenschutz, Biologenbüro GGV, Kiel, 29.09.2014
- GGV 2014: Bebauungspläne Nr. 274,275,276 „Osterallee-Ost“ Stadt Flensburg, Vegetationskartierung, Biologenbüro GGV, Kiel, 24.03.2015
- GGV 2017: Abschätzung der FFH-Verträglichkeit (FFH-Vorprüfung) des Vorhabens in Bezug zum FFH-Gebiet DE 1123-393 „Küstenbereiche Flensburger Förde und Flensburg bis Geltinger Birk“, insbesondere Teilbereich „Twedter Feld“, Kiel-Altenholz, 18.01.2017
- GMTU DR. RUCK + PARTNER GMBH (16.04.2019): Baugeologisches Gutachten zur Auswirkung des Baus eines Mehrfamilienhauses mit Parkdeck in der Osterallee in Flensburg auf das angrenzende Biotop
- GMTU DR. RUCK + PARTNER GMBH (08.11.2019): 1. Nachtrag zum Baugeologischen Gutachten zur Auswirkung des Baus eines Mehrfamilienhauses mit Parkdeck in der Osterallee in Flensburg auf das angrenzende Biotop
- GMTU DR. RUCK + PARTNER GMBH (21.01.2020): 2. Nachtrag zum Baugeologischen Gutachten zur Auswirkung des Baus eines Mehrfamilienhauses mit Parkdeck in der Osterallee in Flensburg auf das angrenzende Biotop
- GMTU DR. RUCK + PARTNER GMBH (10.06.2021): 3. Nachtrag zum Baugeologischen Gutachten zur Auswirkung des Baus eines Mehrfamilienhauses mit Parkdeck in der Osterallee in Flensburg auf das angrenzende Biotop
- GMTU DR. RUCK + PARTNER GMBH (10.06.2021): 4. Nachtrag zum baugeologischen Gutachten zur Auswirkung des Baus eines Mehrfamilienhauses mit Parkdeck in der Osterallee in Flensburg auf das angrenzende Biotop
- GMTU DR. RUCK + PARTNER GMBH (25.04.2023): Regenwasserentwässerungskonzept Mehrfamilienhäuser Osterallee in Flensburg
- GMTU DR. RUCK + PARTNER GMBH (26.01.2024): Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz
- Landschaftsarchitekt bdlA Dipl.-Ing. Johannes Kahl (29.02.2024), Mobilitätskonzept

- Pläne und Anlagen

Anlage 1: Übersicht der zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimente

Tab. 2: Übersicht der zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimente.

„Zentrenrelevante“ Sortimente	„Nahversorgungsrelevante“ Sortimente	„Nicht zentrenrelevante“ Sortimente
Typischer Standort: Innenstadt / Stadtteilzentrum / Sonderstandort: Einkaufszentren	Typischer Standort: Innenstadt, Stadtteilzentren, Siedlungsintegrierte Streulagen, Sonderstandort: Einkaufszentren	Typischer Standort: Verkehrorientierte Streulagen Gewerbegebietslagen
Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Software, Telekommunikationsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger	Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Getränke ¹	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser, Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung, Klimatechnik, Bauelemente aus Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art, Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Meterware für Bekleidung und Wäsche	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse, Körperpflege-mittel	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf (Farben, Lacke, Flachglas, sonstiges Baumaterial wie Mauersteine, Holz, Sanitärbedarf, Saunas)
Elektrische Haushaltsgeräte (Klein-geräte)	Apotheken / Pharmaziewaren	Heimtextilien, Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge, Tapeten
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	Blumen, Floristik	Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
Musikinstrumente und Musikalien	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte) sowie kleinteilige Holz-, Flecht- und Korbwaren		Großformatige Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
Bücher		Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel

„Zentrenrelevante“ Sortimente	„Nahversorgungsrelevante“ Sortimente	„Nicht zentrenrelevante“ Sortimente
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		Sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte, Rollläden und Markisen)
Spielwaren, Bastelartikel		Sport- und Campingartikel (Hardware und spezialisierte Sportarten), Caravan- und Bootszubehör
Sportbekleidung und –schuhe, Sportartikel für Breitensportarten		Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
Bekleidung		Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		Krafträder einschl. Kleinkrafträder, Kraftradteile und Zubehör
Medizinische und orthopädische Artikel		Kfz-Teile und Zubehör
Augenoptiker		Erotikartikel
Uhren und Schmuck		
Kunstgegenstände, Bilder kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
Antiquitäten und Gebrauchtwaren		
Foto- und optische Erzeugnisse		
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör		
¹ als Vertriebsform Getränkemarkt aufgrund der Pkw-Orientierung auch in verkehrsorientierter / Gewerbegebietslage		