

# Begründung

---

Bebauungsplan „Fahrensodde 20“ (Nr. 285)



**Stadt Flensburg**  
Fachbereich Entwicklung und Innovation  
Stadt- und Landschaftsplanung

Flensburg, 22.03.2015  
Christian Hagge  
☎ 85 1501

## Inhalt

|         |  |    |
|---------|--|----|
| 1.      | Plangebiet .....   | 4  |
| 2.      | Rechtliche Vorschriften .....  | 4  |
| 2.1     | Rechtsgrundlagen.....  | 4  |
| 2.2     | Flächennutzungsplan.....   | 4  |
| 2.3     | Landschaftsplan .....  | 4  |
| 2.4     | Weitere Vorschriften .....   | 4  |
| 3.      | Beschreibung des Gebietes.....   | 4  |
| 4.      | Gründe für die Planaufstellung .....   | 5  |
| 5.      | Planungsziele und städtebauliches Konzept.....   | 5  |
| 6.      | Umweltbericht gem. § 2a BauGB.....   | 7  |
| 6.1     | Methodik der Umweltprüfung .....   | 7  |
| 6.2     | Ziele und Darstellung des Bebauungsplans.....  | 7  |
| 6.3     | Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung.....                   | 7  |
| 6.3.1   | Fachgesetze .....  | 7  |
| 6.3.2   | Fachpläne.....   | 8  |
| 6.4     | Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (je Umweltaspekt) .....   | 9  |
| 6.4.1   | Bestandsaufnahme und Auswirkungen auf die Schutzgüter .....  | 9  |
| 6.4.1.1 | Tiere und Pflanzen.....  | 9  |
| 6.4.1.2 | Boden .....  | 10 |
| 6.4.1.3 | Wasser .....   | 10 |
| 6.4.1.4 | Luft .....   | 10 |
| 6.4.1.5 | Klima .....  | 10 |
| 6.4.1.6 | Landschaft.....  | 11 |
| 6.4.1.7 | Biologische Vielfalt.....  | 11 |
| 6.4.1.8 | Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern 6.4.1.1 bis 6.4.1.7 .....  | 11 |
| 6.4.2   | Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt .....                               | 11 |
| 6.4.3   | Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....  | 11 |
| 6.4.4   | Wechselwirkungen zwischen Nr. 6.4.1, 6.4.2 und 6.4.3 .....   | 12 |
| 6.4.5   | Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.....                                | 12 |
| 6.4.6   | Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .....  | 12 |
| 6.4.7   | Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie  | 12 |
| 6.4.8   | Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes..... | 13 |
| 6.4.9   | Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten nach europarechtlichen Vorgaben.....                    | 13 |
| 6.5     | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung .....                         | 13 |
| 6.6     | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen bei Realisierung der Planung.....           | 13 |
| 6.7     | Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....  | 13 |
| 6.8     | Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt.....             | 14 |
| 6.9     | Zusammenfassung des Umweltberichtes .....  | 14 |
| 7.      | Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen .....  | 14 |
| 7.1     | Gender-Aspekte .....   | 14 |
| 7.2     | Familien / Kinder und Jugendliche .....  | 14 |

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 7.3    | Senioren und Menschen mit Behinderungen .....   | 15 |
| 8.     | Planinhalt und Festsetzungen.....   | 15 |
| 8.1    | Art und Maß der baulichen Nutzung .....   | 15 |
| 8.1.1  | Art der baulichen Nutzung .....   | 15 |
| 8.1.2  | Maß der baulichen Nutzung.....  | 16 |
| 8.2    | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....  | 16 |
| 8.2.1  | Bauweise .....  | 16 |
| 8.2.2  | Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe) .....   | 16 |
| 8.3    | Erschließung, Infrastruktur.....  | 17 |
| 8.3.1  | Verkehrerschließung .....   | 17 |
| 8.3.2  | Öffentlicher Personennahverkehr .....   | 17 |
| 8.3.3  | Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge.....   | 17 |
| 8.3.4  | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....  | 17 |
| 8.3.5  | Technische Infrastruktur .....  | 18 |
| 8.3.6  | Abfall, Wertstoffe .....  | 18 |
| 8.3.7  | Soziale Infrastruktur .....   | 18 |
| 8.3.8  | Löschwasserversorgung .....   | 18 |
| 8.4    | Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder.....  | 18 |
| 8.5    | Nebenanlagen .....  | 19 |
| 8.6    | Grünordnerische Festsetzungen .....   | 19 |
| 8.6.1  | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Ausgleichsfläche ..... | 19 |
| 8.7    | Altlastenbezogene Festsetzungen .....   | 19 |
| 8.8    | Kampfmittel.....  | 19 |
| 8.9    | Denkmalschutz .....   | 19 |
| 8.10   | Aufhebung von Rechtsvorschriften .....  | 19 |
| 8.11   | Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen.....  | 19 |
| 8.11.1 | Küsten- und Hochwasserschutz.....   | 19 |
| 8.11.2 | Bestandsschutz aus Art. 14 GG: passiver Bestandsschutz .....  | 20 |
| 9.     | Gebietsgliederung.....  | 21 |
| 10.    | Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen .....  | 21 |
| 10.1   | Erschließungskosten .....   | 21 |
| 11.    | Sonstiges.....  | 21 |
| 11.1   | Baulast innerhalb der Baugrenze.....  | 21 |
| 12.    | Gutachten .....   | 21 |

## 1. Plangebiet

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden: die nördliche Flurstücksgrenze Fahrensodde 20 und der Zaunanlage,
- im Osten: die östliche Flurstücksgrenze Fahrensodde 20 und ihrer nördlichen Verlängerung bis zum nördlichen Ende der Zaunanlage von Fahrensodde 20,
- im Süden: die Südseite der Straße Fahrensodde und die Südseite der Zuwegung zur Marinekameradschaft und
- im Westen: die westliche Grenze des Flurstückes Fahrensodde 20.

## 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 eine Sonderbaufläche dar (Wassersport/ Camping Wasserbezogenes Gewerbe).

### 2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1998 stellt den Bereich als Sonderbaufläche dar.

### 2.4 Weitere Vorschriften

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

## 3. Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet „Fahrensodde 20“ liegt im Nordosten von Flensburg im Stadtteil Mürwik. Der Bereich liegt unmittelbar an der Flensburger Förde westlich des Freizeithafens Fahrensodde (Fahrensodde 16). Östlich zwischen dem Plangebiet und dem Sportboothafen liegt das Vereinsgelände des ‚Ersten Flensburger Kanuklub‘ EFKK e.V. (Fahrensodde 18) und im Westen grenzt das Grundstück der Marinekameradschaft Flensburg von 1896 e.V. an (Fahrensodde 22).

Unmittelbar südlich angrenzend liegt das Landschaftsschutzgebiet Twedter Mark mit dem bewaldeten Fördehang.

Auf dem Gelände stehen verschiedene Gebäude und Anbauten aus unterschiedlichen Zeiten, u.a. die Flugzeughalle aus der ehemaligen Nutzung als militärischer Flugboothafen. Des weiteren Baracken mit Büro- und Fertigungsräumen von der DASA (U-Gebäude) und ein Pfortnerhäuschen, eine alte Halle und das Messhäus-

chen. Letzteres wird durch die Marinejugend genutzt. Die Freiflächen bestehen aus asphaltierten Bereichen, bzw. Rasen. Ca. 1.000 m<sup>2</sup> der befestigten Fläche werden, vor allem im Winter, als Bootstellplätze genutzt.

#### **4. Gründe für die Planaufstellung**

Der Geltungsbereich liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan 43 von 1977 und wird als Grünfläche dargestellt, im Bereich des heutigen Hafens als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wassersport. Demnach ist eine bauliche Weiterentwicklung des Geländes weder nach § 30 noch nach § 34 BauGB möglich. Des Weiteren sind bereits heute derzeitige Nutzungen der Freiflächen kritisch zu hinterfragen.

Die heute vorhandenen Gebäude sind allesamt genehmigt und genießen damit Bestandsschutz. Dies betrifft nicht nur das Baurecht sondern auch das Landeswaldgesetz in Verbindung mit dem Landesnaturschutzgesetz, Stichwort Waldabstand.

Sollten Gebäude innerhalb des Waldabstandes fortfallen, aus welchem Grund auch immer, ist ein Wiederaufbau nicht genehmigungsfähig.

Da die heutigen Nutzer (Vereine und Gewerbetreibende) an einer Sicherung des Standortes interessiert sind und einzelne nach einer Möglichkeit des Bauens angefragt haben, ist das öffentliche Interesse für eine Planaufstellung begründet.

Eine Prüfung anderer Standorte ist aufgrund der vorhandenen Nutzer und der Verknüpfungen zu den nachbarschaftlichen Nutzungen recht schnell erläutert. Die maritimen Nutzungen in der Nachbarschaft benötigen das maritime Gewerbe vor Ort und die Wassersportvereine die unmittelbare Nähe zum Wasser. Vor Ort sind keine weiteren Flächen vorhanden, die entsprechende Nutzungen aufnehmen könnten. Zudem ist Fahrensodde 20 vorgeprägt, die Eingriffe sind bereits vorhanden. Ein Alternativstandort ist demnach nicht zu finden.

#### **5. Planungsziele und städtebauliches Konzept**

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Gewerbe, Freizeit, Sport, maritimen Tourismus sowie weitere Nutzungsoptionen wie z. B. Unterkünfte für Schulungen und temporären Aufenthalt für die Nutzung durch ansässige Betriebe oder Vereine, die Herstellung zumutbarer und maßvoller Räumlichkeiten für die DLRG, die verbesserte Durchlässigkeit und Öffnung des Küstenabschnittes für die Öffentlichkeit.

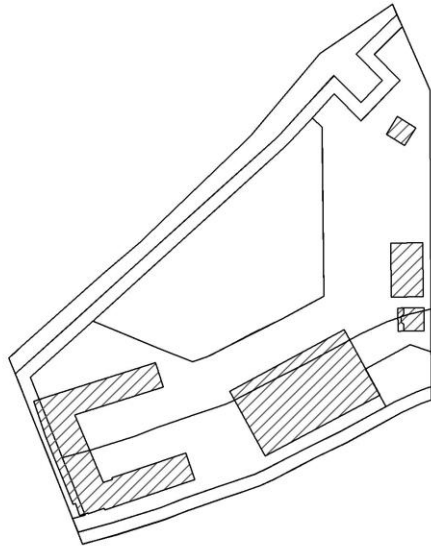
##### Nutzung von Bestandsgebäuden

Mit dem Ziel, der heutigen Nutzung in den Bestandsgebäuden Rechnung zu tragen, wird auf den letztlich auf Art. 14 GG basierenden Bestandsschutz hingewiesen, welcher die genehmigte Nutzung im Bereich des Waldabstandes rechtfertigt. Dieser Bestandsschutz unterliegt keiner baurechtlichen Fristsetzung und kann ggf. auch dauerhaft ausgeübt werden.

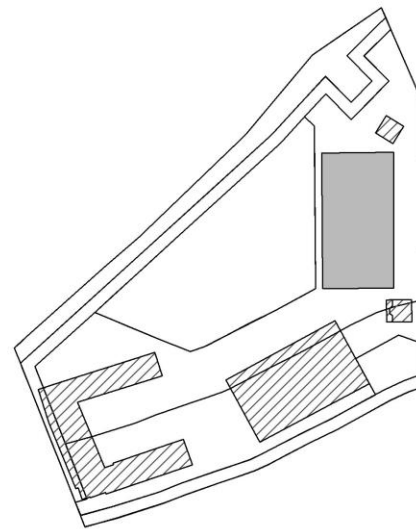
##### Planungsrecht

Das Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein lässt im Abstand von 30 m zum Waldrand keine baulichen Anlagen zu (mit Ausnahme von öffentlichen Verkehrsflächen). Daher kann in diesem Abstand keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden. Dies betrifft auch die Freiflächennutzung zwischen den Gebäuden innerhalb des Waldabstandes.

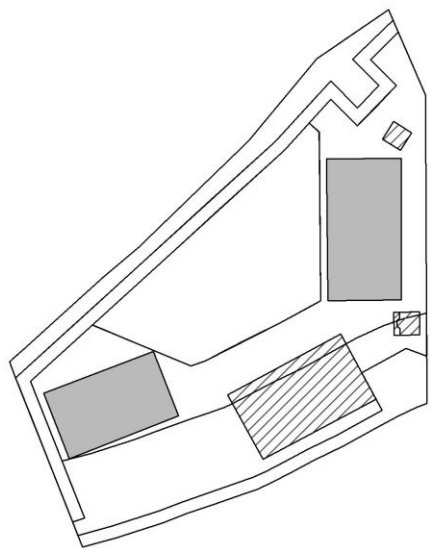
Der Bebauungsplan schafft daher außerhalb des Waldabstandes Baurecht für Gebäude mit einer Firsthöhe von bis zu 10 m, bzw. absolute Firsthöhe von 14 m NHN. Im Sinne einer flexiblen Nutzungsentwicklung wird ein großes Baufeld festgesetzt, in dem der Bau von Gebäuden im Rahmen der zulässigen Ausnutzung (vgl. Kap. 8) möglich ist. Durch die Begrenzung soll zum einen das Landschaftsbild geschont werden, respektive der Fördehang, welcher sich wie ein grünes Band entlang der Flensburger Förde bis in die Stadt hinein fortsetzt und damit ein deutliches Alleinstellungsmerkmal Flensburgs unter den Fördestädten darstellt. Zum anderen besteht bei hohem Bauvolumen die Gefahr, dass zu viel zusätzlicher Verkehr entsteht, welcher aufgrund des Ausbauszustandes der Twedter Strandweges vermieden werden muss.



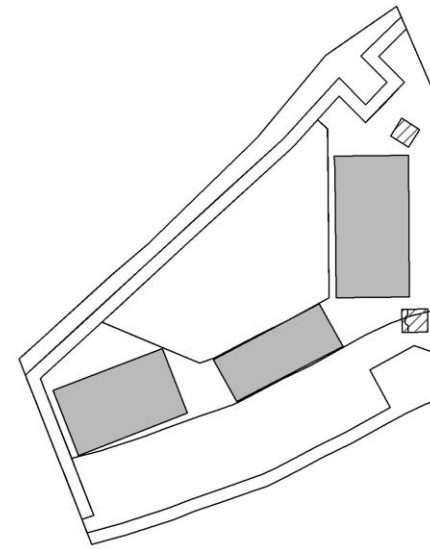
Bestandssituation



Mögliche Erweiterung des Bestandes



Entwicklung bei Wegfall des U-Gebäudes



Möglicher Endzustand bei Wegfall der überwiegenden Bestandsgebäude

## **6. 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.

### **6.1 Methodik der Umweltprüfung**

(Nr. 3 a der Anlage 1 zum BauGB)

Durch die vorherige Nutzung als Gewerbegrundstück und die bereits bestehende Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs ist eine deutlich veränderte anthropogene Überformung der Landschaft auszuschließen.

Als Grundlage zum Umweltbericht sind folgende Schritte unternommen worden:

- Begehungen der Fläche zwecks Abschätzung der möglicherweise betroffenen Schutzgüter.
- Geschichtlicher Hintergrund und bisher erfolgte Eingriffe in Boden und Landschaftsbild.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Verfahren VB 34 Fahrensodde.
- Luftbildauswertung im Sinne der bereits erfolgten Eingriffe.

### **6.2 Ziele und Darstellung des Bebauungsplans**

(Nr. 1 a der Anlage 1 zum BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die rechtliche Grundlage geschaffen werden folgendes Planungsziel zu erreichen: die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Gewerbe, Freizeit, Sport, maritimen Tourismus sowie weitere Nutzungsoptionen wie z. B. Unterkünfte für Schulungen und temporären Aufenthalt für die Nutzung durch ansässige Betriebe oder Vereine, die Herstellung zumutbarer und maßvoller Räumlichkeiten für die DLRG, die verbesserte Durchlässigkeit und Öffnung des Küstenabschnittes für die Öffentlichkeit.

### **6.3 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung**

(Nr. 1 b der Anlage 1 zum BauGB)

#### **6.3.1 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 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 unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten In-

nenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich“.

Nach dem Landesentwicklungsgrundsatzgesetz (LEntwGrSG SH) in der Fassung vom 19.10.1995 sind zur ökologischen Qualitätssicherung des Raumes:

- Natur- und Umweltressourcen sparsam und pfleglich zu behandeln (§ 6 Abs. 1 LEntwGrSG);
- Naturraumtypische Landschaften zu sichern und wo nötig zu entwickeln sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der schleswig-holsteinischen Landschaften zu erhalten und auf natürliche und naturnahe Landschaftsstrukturen Rücksicht zu nehmen (§ 6 Abs. 2 LEntwGrSG);
- bei allen Planungen und Maßnahmen auf eine sparsame Inanspruchnahme und möglichst geringe zusätzliche Versiegelung der Bodenflächen hinzuwirken;
- der Außenbereich grundsätzlich als Freiraum zu erhalten;
- einer möglichen Neunutzung bisheriger Siedlungsflächen einschließlich einer Nutzung von Verdichtungsmöglichkeiten sowie einer Nutzung geeigneter Freiflächen im Siedlungsbereich den Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu geben;
- Standorte sowie Umfang und Einzugsbereich von Anlagen, die insbesondere Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen oder schädliche Strahlungen verursachen oder sonst die natürlichen Grundlagen des Lebens nachteilig beeinflussen können, so zu wählen, dass Gefahren, Nachteile und Belästigungen soweit wie möglich vermieden und die natürlichen Landschaftsstrukturen gewahrt werden können (§ 6 Abs. 4 LEntwGrSG).

Der Schutz des Bodens ist über das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), der des Wassers über das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Landeswassergesetz geregelt.

Die zuletzt aufgeführten Regelwerke finden auf den Planungsraum keine Anwendung, da hierin aufgeführte Grenz- bzw. Schwellenwerte durch die Planung nicht überschritten werden.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) gilt für die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen.

### 6.3.2 Fachpläne

Der **Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein 2010** konkretisiert 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.
- 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 und 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 (LRPI) 2002 für den Planungsraum V** – finden sich keine Aussagen zum Plangebiet.

Der **Regionalplan – Planungsraum V** – vom 11.10.2002 stellt den Planungsraum als „Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen“ und als „Baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes“ dar. Flensburg ist als Oberzentrum festgelegt.

Der **Flächennutzungsplan 1998** in der vorliegenden Fassung und der **Landschaftsplan 1998** stellen die überplante Fläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Wassersport dar.

## **6.4 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (je Umweltaspekt)**

(Nr. 2 a der Anlage 1 zum BauGB)

### **6.4.1 Bestandsaufnahme und Auswirkungen auf die Schutzgüter**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fahrensodde 20. Das Grundstück ist durch den Bau der Marinefliegerstation/ Seefliegerschule vor etwa 100 Jahren entstanden. Damals wurden große Bereiche des Fördehangs abgetragen, um Baugrund in der Förde für Flugzeughallen und Wohnbaracken zu schaffen.

Heute ist noch eines der ehemaligen Gebäude erhalten. Weitere der heutigen Gebäude entstanden durch Folgenutzungen, z.B. Firma DASA. So sind heute neben der sogenannten Flugzeughalle aus der Ursprungsnutzung noch folgende Gebäude zu finden: Meßhaus, Eternithalle, Pfortnerhäuschen und das sogenannte U-Gebäude.

Große Teile des Grundstückes sind versiegelt.

Darüber hinaus existiert eine Wiese im Zentrum des Gebietes mit ca. 1.500 m<sup>2</sup>. Dies ist die einzige Freifläche, die Raum für Pflanzen und Tiere bietet. Das Arteninventar ist als gering einzuschätzen.

Zudem sieht die Planung vor, die bereits heute versiegelten Flächen zu nutzen und die Freifläche zu erhalten. Perspektivisch können innerhalb des Waldabstandes große Flächenanteile entsiegelt werden. Somit muss der Planung in Bezug auf Eingriff-Ausgleich eine positive Bilanz zugesprochen werden.

#### **6.4.1.1 Tiere und Pflanzen**

Da die Bestandssituation einen hohen Versiegelungsgrad aufweist, welcher auch in Zukunft genutzt wird und die heute vorhandenen unversiegelten Flächen im Wesentlichen erhalten bleiben, wird keine Beeinträchtigung der Schutzgüter Tier und Pflanze erwartet. Die Inaugenscheinnahme der Fläche ergab keine Hinweise auf beson-

ders schutzwürdige Arten- und Lebensgemeinschaften, weshalb von einem Artenschutzgutachten abgesehen wurde.

#### 6.4.1.2 Boden

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

Die vorhandenen Böden sind durch die bereits bestehende Bebauung und die bisherige Nutzung komplett anthropogen überprägt worden.

Die Schaffung von Bauflächen auf den bereits versiegelten Flächen, bzw. in die stark anthropogen überprägten Böden verursachen keinen neuen Eingriff in das Schutzgut Boden.

Es liegen keine Hinweise oder Erkenntnisse über Altlasten oder erhebliche Bodenverunreinigungen im Änderungsbereich des Bebauungsplans vor.

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens werden gegebenenfalls notwendige Maßnahmen wie beispielsweise Bodenuntersuchungen bestimmt.

#### 6.4.1.3 Wasser

Auf dem Gelände befindet sich eine gefasste Quelle. Nördlich angrenzend befindet sich die Flensburger Förde. Bodenverunreinigungen bzw. –gefährdungen des Grundwassers durch Altlasten sind nicht bekannt.

Auf die Grundwasserneubildungsrate entstehen durch die Überplanung keine relevanten Auswirkungen.

#### 6.4.1.4 Luft

##### Lokales Klima

Auf den unbebauten Flächen entsteht ein Mikroklima mit einem relativ ungestörten Temperatur- und Feuchteverlauf, das typisch für Grünanlagen ist. Die Beibehaltung, bzw. Vergrößerung des Freiflächenanteils verursacht keine, bzw. positive Auswirkungen auf diese klimatischen Strukturen.

##### Lufthygiene

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

Die Umsetzung der Planung hat keine erheblichen negativen Wirkungen in Bezug auf das Schutzgut Luft.

#### 6.4.1.5 Klima

Die Stadt Flensburg wird vom charakteristischen Klima Schleswig-Holsteins geprägt, das bestimmt wird durch einen milden, feuchten, nebelreichen und sonnenarmen Winter, einen langen, späten und kalten Frühling und einen kühlen, feuchten und kurzen Sommer im Vergleich zum Bundesdurchschnitt. Der Jahresniederschlag liegt mit 900 mm über dem schleswig-holsteinischen Durchschnitt, der sich auf ca. 780 mm im Jahresdurchschnitt beläuft. Die Niederschlagsmenge kann von Jahr zu Jahr

große Schwankungen aufweisen. Die mittlere Jahrestemperatur liegt in Flensburg bei ca. 7,5°C. Dabei zeigt das eigentliche Stadtgebiet eine Temperaturdifferenz zum Umland von bis zu +3°C.

Die Peripherie der Stadt und damit das Plangebiet gehört zu den Bereichen mit deutlich niedrigeren Durchschnittstemperaturen als zentrumsnahe Stadtgebiete. Nachts bildet sich Kaltluft auf den unbebauten Grünlandflächen. Mit niedriger Vegetation versehenen Freiflächen kommt grundsätzlich eine hohe Bedeutung bei der Entstehung von Kaltluft durch Temperaturreduzierung in den Nachtstunden zu. Mit höherwüchsiger Vegetation versehene Flächen sind dagegen hierfür von nur geringerer Bedeutung.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima sind nicht zu erwarten, da eine deutliche Veränderung der Flächenversiegelung durch die vorgesehene Bebauung nahezu ausgeschlossen werden kann.

#### 6.4.1.6 Landschaft

Die Landschaft ist durch die Eingriffe in den Fördehang und die Wasserflächen der Förde im Rahmen der Marinefliegerstation sowie die bestehende Bebauung, wie z.B. Hafenanlagen und Bootshallen stark überformt. Auch die heute vorhandene Nutzung des Grundstückes mit ihren baulichen Anlagen stellt eine bauliche Vorprägung dieses Gebietes dar. Eine Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes wird durch zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten nicht verursacht, da diese in einer maximal dreigeschossigen Bauweise vorgesehen sind mit einer Firsthöhe  $\leq 14$  m NHN. Der Fördehang liegt in diesem Bereich bei  $\pm 20$  m NHN.

#### 6.4.1.7 Biologische Vielfalt

Die von der Planung in Anspruch genommenen Flächen weisen keine biologische Vielfalt auf

#### 6.4.1.8 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern 6.4.1.1 bis 6.4.1.7

Durch die vorgesehenen Baumaßnahmen wird keine höhere Bodenversiegelung stattfinden.

Somit sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten.

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

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch dieses Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten sind.

#### 6.4.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine archäologische Denkmale und Fundplätze.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter in unmittelbarer Umgebung können aufgrund der bereits bestehenden Vornutzung des Änderungsbereiches ebenfalls ausgeschlossen werden.

#### 6.4.4 Wechselwirkungen zwischen Nr. 6.4.1, 6.4.2 und 6.4.3

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

Besondere, über das herkömmlich bekannte Maß hinausgehende Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen sind nicht festzustellen. Es handelt sich um die allseits bestehenden Wechselwirkungen

#### 6.4.5 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)

In Flensburg bzw. dem direkten Umland gibt es zwei Flora-Fauna-Habitatgebiete (FFH-Gebiete: Stiftungsfläche Schäferhaus – Nr. 1222-301, Küstenbereiche Flensburger Förde von Flensburg bis Geltinger Birk – Nr. 1123-393).

Die Flora-Fauna-Habitatgebiete bleiben durch die bestehende Planung unberührt.

#### 6.4.6 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

Die zulässigen, heutigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches entsprechen den zukünftigen Nutzungen. Es werden keine zusätzlichen Emissionen erwartet.

Entstehende Abfälle werden sachgerecht über die Abfallentsorgung der Stadt Flensburg entsorgt. Grundsätzlich und ohne Ausnahme erfolgt ein Anschluss an das Abwassersystem der Stadt.

Unbelastetes Dach- und Regenwasser ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern.

#### 6.4.7 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 01.01.2009 in Kraft getretenen Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz besteht für Neubauten die Verpflichtung für die Wärmeerzeugung einen bestimmten Anteil an erneuerbarer Energie einzusetzen. Dieser Anteil liegt je nach Art der erneuerbaren Energie bei 15 - 50 %. 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.

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 Holz-

hackschnitzeln als Brennmaterial bis zum Jahr 2050 eine CO<sub>2</sub>-Neutralität der Strom- und Wärmeversorgung in der Region beabsichtigt.

Nach § 248 BauGB sind bei Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Zwecke der Energieeinsparung geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit diese mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist. Gleiches gilt für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dach- und Außenwandflächen.

- 6.4.8 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes  
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB)

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V finden sich keine Aussagen zum Planungsraum. Der Landschaftsplan stellt den überplanten Bereich als Sonderbaufläche dar. Zusätzlich ist eine Nutzungsregelung enthalten, die die landseitige Neuordnung Fahrensodde/ Strandfrieden gemäß Grünordnungsplan vorschlägt, die mittlerweile erfolgte Erweiterung der Steganlagen, keine Verlagerung der Wassersportvereine und Erhalt der Brackröhrichte. Weitere besondere Zielsetzungen sind aus diesen vorbereitenden Plänen sowie aus weiteren regionalen oder landesweiten Plänen nicht zu entnehmen.

- 6.4.9 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten nach europarechtlichen Vorgaben  
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)

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

## 6.5 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

(Nr. 2 b der Anlage 1 zum BauGB)

Die Auswirkungen auf den Umweltzustand sind bei Durchführung des Planes als gering bis nicht existent einzustufen.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind die heutigen Nutzungen, wie Lagerplätze für Sportboote und Freizeityachten, nicht genehmigungsfähig.

Da sich der Umweltzustand nicht verschlechtern wird, aufgrund der bereits heute erfolgten Eingriffe, ist die Durchführung des Planes in sich schlüssig.

## 6.6 **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen bei Realisierung der Planung**

(Nr. 2 c der Anlage 1 zum BauGB)

Heute sind keine nachteiligen Auswirkungen bei Realisierung der Planung zu erwarten. Theoretisch sind bei Wegfall der Bestandsgebäude sogar vorteilige Auswirkungen zu erwarten.

## 6.7 **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

(Nr. 2 d der Anlage 1 zum BauGB)

Durch die Nähe der Wassersportvereine und deren Ballung im Bereich Fahrensodde ist die Planung hier richtig verortet. Die Eingriffe sind durch die vorhandene Versie-

gelung und anthropogene Überprägung bereits erfolgt. Eine Suche nach Ersatzstandorten kam nicht in Frage.

## **6.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt**

(Nr. 3 b der Anlage 1 zum BauGB)

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

## **6.9 Zusammenfassung des Umweltberichtes**

(Nr. 3 c der Anlage 1 zum BauGB)

Eine Vorprüfung im Sinne des Gesetzes für die Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht durchgeführt worden, da keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die vorgesehene Planung führt zu keinerlei Eingriffen in Natur und Landschaft. Beeinträchtigungen von Schutzgütern werden nicht konstatiert.

Für die geplante Bauleitplanung gibt es keine vernünftige Alternative.

## **7. Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen**

Auf der Ebene der Bauleitplanung sind die Belange bestimmter Bevölkerungsgruppen (Frauen / Männer, Familien sowie Kinder und Jugendliche, Senioren, Menschen mit Behinderungen) nicht unmittelbar erkennbar. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung besteht grundsätzlich für jede gesellschaftliche Gruppe gleichermaßen die Möglichkeit der Einflussnahme. Soweit vorhanden werden 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.

### **7.1 Gender-Aspekte**

In Bezug auf die täglichen Lebensabläufe von Frauen und Männern (Erwerbsleben, Verknüpfung des Erwerbs- und des Gesamtalltags, Mobilität, Kinder und deren Betreuung, häusliche Pflege von Angehörigen, Freizeit, soziale Kontakte ...) wird durch den Bauleitplan ein Angebot unterbreitet, das allenfalls ein Gerüst darstellt und nur von den zukünftigen Nutzenden mit Leben erfüllt werden kann.

### **7.2 Familien / Kinder und Jugendliche**

Die Stadt Flensburg ist Mitglied im Lokalen Bündnis für Familien in der Region Flensburg und 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 indirekte Interessensvertretung erfolgt über die Beteiligungsmöglichkeit der Eltern bzw. institutionelle Behörden und städtische Dienststellen; der Stadtschülerrat ist im Rahmen der Trägerbeteiligung eingebunden.

### **7.3 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 Bewohnenden erleichtert. Daher werden das Leitbild und Handlungsfelder für eine generationenfreundliche Stadt konsequent in Flensburg umgesetzt. Im Rahmen dieser Möglichkeiten sind in letzten Jahren ergänzende Festsetzungen in den Bebauungsplänen gem. § 84 LBO 2009 getroffen worden, indem für die Erreichbarkeit von Stellplätzen, Garagen und Haustüren eine barrierefreie Erreichbarkeit festgesetzt wird. Gleiches gilt für die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit von Abfallbehältern.

In der vorliegenden Planung werden diese Festsetzungen ebenfalls vorgenommen.

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

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

## **8. Planinhalt und Festsetzungen**

### **8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **8.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet teilt sich in folgende Flächen:

- Sonderbaufläche 1 mit Zweckbestimmung Wassersport, maritimes Gewerbe und maritime Dienstleistungen, sowie Unterkünfte für Schulungen und temporären Aufenthalt für die Nutzung durch ansässige Betriebe oder Vereine. Alle dem Wassersport dienenden Gewerbe sind hier gemeint. Aufgeführt im Teil B des Bebauungsplans sind die momentan bekannten Dienstleistungen in Sachen Wassersport, beispielsweise: Bootsbau, Segelmacherei, Sportboot- und Yachtausstattung (u.a. auch Seefunk und Navigationszubehör), Segel- und Sportbootschule, Surfschule, Tauchschule.  
Sollten sich neue Gewerbe zum Thema Wassersport entwickeln, sind diese entsprechend gemeint. Einzelhandel ist nahezu ausgeschlossen. Denkbar wäre eine kleiner Einzelhandel (< 150 m<sup>2</sup>) mit einem beschränkten Sortiment zur Versorgung von Wassersporttreibenden mit Notwendigkeiten des Alltags.
- Die Sonderbaufläche 2 dient ebenfalls den ansässigen Betrieben und Vereinen. Sie liegt innerhalb der gesetzlichen Waldabstandsfläche von 30 m und darf, mit einem reduzierten Waldabstand auf 20 m, mit Zustimmung der Forstbehörde als

Stellplatzfläche im Sinne eines öffentlichen Parkplatzes genutzt werden. Außerdem dürfen dort im Freilager Sportboote und Yachten saisonal abgestellt werden. Daraus ergibt sich eine gute Auslastung der Fläche, da dort im Winter vor allem Boote gelagert werden und im Sommer Besucher des Hafens und des Strandes parken. Überdachungen der Anlagen sind im SO 2 unzulässig, ebenfalls zurückzuführen auf das Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein.

- Grünfläche: multifunktional nutzbar, Übernachtungsplatz für Regattateilnehmende ansässiger Wassersportvereine und für Wanderer und Radreisende.

### 8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Sonderbaufläche gilt die maximal mögliche GRZ von 0,8 laut BauNVO 1990. Die Sonderbaufläche beträgt 12.220 m<sup>2</sup>, somit dürfen überschlägig 9.750 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Die überbaubare Grundstücksfläche ist ca. 7.750 m<sup>2</sup> groß. Innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche sind zudem die Stellplätze nachzuweisen. Die Neuversiegelung entspricht der heutigen Versiegelung.

Die Firsthöhe wird mit 7,50 m (absolut 11 m NHN) festgelegt, bzw. mit 10 m (absolut 14 m NHN). Die Baumassenzahl beträgt 3, bzw. 4. Sowohl Firsthöhe als auch Baumassenzahl fußen auf der Bestandssituation und auf der Schonung des Landschaftsbildes. Trotzdem wird eine Erweiterung der baulichen Anlagen ermöglicht.

Es gibt Begrenzungen in der Fläche, der Höhe und der Verhältnismäßigkeit, sprich Baumassenzahl: Die Flugzeughalle hat eine Fläche von 1.500 m<sup>2</sup> und eine Masse von etwa 12.000 m<sup>3</sup>. Eine Neubebauung der Sonderbaufläche 1(a) mit der festgesetzten Baumassenzahl von 4,0 und einer angenommenen Grundstücksfläche von 2.500 m<sup>2</sup> käme auf die Masse von 10.000 m<sup>3</sup>. Bei 10 m Höhe ergibt sich eine Fläche von 1.000 m<sup>2</sup>.

Somit ist die mögliche Neubebauung deutlich geringer als die vorhandene Bebauung.

## 8.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

### 8.2.1 Bauweise

Als Bauweise ist für diesen Bereich eine abweichende, offene Bauweise festgesetzt, sodass hier auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

### 8.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe)

Die Baugrenzen werden zur Sicherung einer geordneten Bebauung und Verhinderung des Heranrückens der Bebauung an die erschließungsseitigen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen im Plangebiet festgesetzt. Die flächenhaft ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig dimensioniert um unterschiedliche Varianten und ein hohes Maß an Flexibilität zur Realisierung des festgesetzten Nutzungsmaßes und der angestrebten Nutzung (Wassersport, Maritimes Gewerbe) zu ermöglichen.

Unabhängig von den o.g. Regelungen des Bebauungsplanes sind in der tatsächlichen Umsetzung die auf Teilflächen des Grundstückes bestehenden Baulasten zu berücksichtigen. Im östlichen Grundstücksbereich (SO1(b)) ist zugunsten der in Fahrensodde 16 Flensburger Seglervereinigung eine öffentlich-rechtliche Baulast für 36 Stellplätze eingetragen, die Teil der Genehmigung für die insgesamt 192 Boots Liegeplätze ist.

Damit ist die Ausübung des im Bebauungsplan gesetzten Baurechtes nicht ausgeschlossen. Es muss aber vor Ausübung des Baurechtes eine Vereinbarung über die



künftige Einrichtung bzw. Verlagerung der Stellplätze bzw. Baulast erfolgen. So ist eine an dieser Stelle mögliche Bootshalle in den Sommermonaten als Lagerplatz ungenutzt und kann genutzt werden. In den Wintermonaten ist diese Möglichkeit wegen der eingelagerten Boote eingeschränkt und bei voller Belegung der Bootshalle auf nur wenige Plätze außerhalb der Halle begrenzt. Für die Ausübung der im Winter erforderlichen Rüstarbeiten oder sonstigen Vereinsaktivitäten werden die weiteren 28 Stellplätze auf dem Vereinsgrundstück in aller Regel ausreichen.

## **8.3 Erschließung, Infrastruktur**

### **8.3.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist an das innerörtliche und auch überörtliche Verkehrssystem angebunden. Die Straße Fahrensodde geht in den Twedter Strandweg über. Der Twedter Strandweg wurde im Jahre 2007 gutachterlich analysiert.

Die heute geplante Entwicklung berücksichtigt die analysierte Bestandsituation des Twedter Strandweges als Wohnstraße. Die Wohnstraße weist gemäß Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen ein Maximum von 400 Kfz in der Spitzenstunde auf. Als weiterer einschränkender Faktor kommen Engstellen hinzu, welche das Maximum auf 250 Kfz je Spitzenstunde reduzieren. Im Twedter Strandweg wurden 119 Kfz in der Spitzenstunde gezählt. Somit ist das auf die Bestandssituation mögliche Maximum bei weitem unterschritten. Rein rechnerisch um 131 Kfz.

Die Planung ermöglicht eine Entwicklung des Gebietes Fahrensodde 20. Da die Planung aber stark am Bestand orientiert ist, wird eine Verkehrszunahme von maximal 30 Kfz in der Spitzenstunde erwartet. Somit bleibt die Entwicklung deutlich hinter dem gutachterlichen Wert zurück.

Positiv wird sich die mögliche Entwicklung auf den ruhenden Verkehr auswirken, da die neuen Entwicklungen mit geregelten Stellplätzen einhergehen werden.

Die Erschließung der Liegenschaft Fahrensodde 22 und des Fördewanderweges wird durch Gehrechte zugunsten der Öffentlichkeit gesichert und durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger.

### **8.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Haltestelle Twedter Plack im Kreuzungsbereich der Straßen Fördestraße, Friedheim und Marrendamm wird von den Linien 3, 7, 10, und 11 sowie der Linie 21 nach Glücksburg angefahren. Der Twedter Plack liegt in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet, 15 Gehminuten entfernt.

### **8.3.3 Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge**

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 (Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 1 Nr. 3 LBO 2009).

Die Wege zu den Haustüren müssen barrierefrei sein. Es wird empfohlen, die Hauseingänge ohne Stufen und das Eingangsgeschoss barrierefrei auszuführen.

### **8.3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die dargestellten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zu Gunsten der Allgemeinheit und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt, um die fußläufige Erreich-

barkeit hinterliegender Grundstücke und die Ver- und Entsorgung für die Anlieger sicher zu stellen.

### 8.3.5 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität erfolgt durch die vor Ort ansässigen Versorgungsträger. Die Versorgung mit Fernwärme ist zurzeit nicht vorgesehen. Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz. Perspektivisch ist eine neue Hebeanlage für Schmutzwasser einzurichten, der Platz hierfür wird in der Planung berücksichtigt, ebenso für einen Elektroverteilerkasten.

Das anfallende Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) ist durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem einzelnen Grundstück zu versickern. Wenn die Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen (Nachweis durch Bodengutachten), sind für das anfallende Oberflächenwasser Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung durch Rückhalt auf dem eigenen Grundstück vorzusehen.

### 8.3.6 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).

### 8.3.7 Soziale Infrastruktur

Das geplante Sondergebiet löst keine zusätzlichen Bedarfe an die soziale Infrastruktur in diesem Stadtteil aus.

### 8.3.8 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung muss mind. dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 entsprechen. Eine Quelle auf dem Grundstück ist baulich gefasst. Ggf. kann das anfallende Wasser zum Zweck der Löschwasserversorgung gespeichert werden. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Feuerwehrezufahrten gem. DIN 14090 angelegt werden.

## 8.4 Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder

(§§ 12, 23 BauNVO, §§ 50c der Anlage 1 zum BauGB)

Stellplätze: Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig, soweit sich aus den Absätzen 2 bis 6 nichts anderes ergibt.

Für den Geltungsbereich sind die notwendigen Stellplätze und Carports / Garagen für die jeweiligen Nutzungen auf den privaten Grundstücken herzustellen, inkl. der notwendigen Stellplätze in Überbreite für die mögliche Nutzung mit Rollstuhl oder Kinderwagen (vgl. 8.3.3).

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.

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

## 8.5 Nebenanlagen

Eine zu starke Streuung von Nebenanlagen auf den Grundstücken soll verhindert werden. Aus diesem Grunde sind auch Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 8.6 Grünordnerische Festsetzungen

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

Zur weitest gehenden Erhaltung der vorhandenen Grünstrukturen sind folgende Bestandteile als solche dargestellt und für die Zukunft gesichert:

- Wald
- Strand inkl. der Küstenlinie, Böschung
- Zentrale Grünfläche

## 8.7 Altlastenbezogene Festsetzungen

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt, sodass keine Festsetzungen erforderlich sind.

## 8.8 Kampfmittel

Nach einem Hinweis des Landeskriminalamtes sind im Plangebiet Kampfmittel nicht auszuschließen. Gemäß § 2 Abs. 3 der Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein ist vor Beginn von Tiefbauarbeiten eine Auskunft über mögliche Kampfmittel einzuholen. Die Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können. Der Kontakt erfolgt über das Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel.

## 8.9 Denkmalschutz

Gemäß §14 DSchG ist bei Funden oder auffälligen Bodenverfärbungen während Erdarbeiten unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich ist hier der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten (§14 DSchG).

## 8.10 Aufhebung von Rechtsvorschriften

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 285 „Fahrensodde 20“ wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches folgender B-Plan aufgehoben:  
„Twedter Mark“ (Nr.43), rechtsverbindlich seit dem 27.11.1977.

## 8.11 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

### 8.11.1 Küsten- und Hochwasserschutz

Im gesamten Plangebiet ist bei extremem Ostseehochwasser mit einem Hochwasserstand von +3,50 m über NHN zu rechnen. Die Marke von +3,50 m über NHN entspricht dem Bemessungswasserstand für Landesschutzdeiche an der Ostsee und berücksichtigt den säkularen Meeresspiegelanstieg. Das Plangebiet ist daher als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind: **Hochwasserschutz**. Für neue Gebäude sind hier besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich. Es dürfen Ober-

kanten von Erdgeschossfußböden für Räume mit Wohnnutzung wegen der Hochwassergefahr erst oberhalb einer Höhe von 3,50 m über NN und allgemein Räume mit gewerblicher Nutzung auf mindestens 3,00 m über NN angelegt werden. So sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Wassergefährdende Stoffe sind auf mindestens 3,50 m über NN zu lagern oder es müssen technische Vorrichtungen zum Schutz gegen das Eindringen des Hochwassers nachgewiesen werden. Dies gilt auch für Tiefgaragen. Für Notfälle sind Fluchtmöglichkeiten vorzusehen. Außerdem sind die Gebäude erosionssicher gegen Beschädigung durch Wellenschlag und Unterspülung zu schützen. Es sind Vorkehrungen zur Abschottung von Tiefgaragen und Kellern zu treffen.

Geringe Anteile des Planbereiches gelten aufgrund ihrer Lage unter der Marke von + 3,0 m über NHN als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet (Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken – Hochwasserrichtlinie – 2007/60/EG, Art. 5).

Auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und des jeweils geltenden Generalplanes Küstenschutz müssen auch zukünftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein. Ggf. ist für den Einzelfall eine erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigung nach Landeswassergesetz einzuholen.

#### 8.11.2 Bestandsschutz aus Art. 14 GG: passiver Bestandsschutz

Das Grundgesetz schützt genehmigte Nutzungen und Anlagen. Diesen Schutz nennt man "passiven" Bestandschutz. Dieser Bestandsschutz erlischt jedoch, wenn die Anlagen zerstört oder wesentlich geändert werden.

Die vorhandenen Gebäude im Plangebiet sind genehmigt, aber sie liegen zum Großteil im Waldabstand gemäß Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein. Daher ist es derzeit nicht möglich die Bestandsgebäude mit einem Baurecht auszustatten, da dies dem Waldgesetz widersprechen würde.

Des Weiteren ist es nicht möglich einen erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 (10) BauNVO geltend zu machen, da dieser Fall nur für die Gebietstypen nach den §§ 2 – 9 BauNVO gilt. Hier wird ein „sonstiges“ Sondergebiet festgesetzt nach § 11 BauNVO für welches der erweiterte Bestandsschutz nicht vorgesehen ist.

Die Gebäude werden ohne Normcharakter dargestellt und nicht als künftig fortfallend. Denn energetische Sanierung oder Ertüchtigung der Bausubstanz im Rahmen des Bestandsschutzes sind beispielsweise möglich.

Vom einfachen Bestandsschutz gedeckt sind Unterhaltungs-, Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, nicht aber die qualitativ und quantitativ wesentliche Änderungen und die Neuerrichtung.

Vom Bestandsschutz gedeckte Reparaturen liegen nur vor, wenn die Identität der baulichen Anlage erhalten bleibt.

Eine wesentliche Voraussetzung für den Bestandsschutz ist auch die Fortdauer der Nutzung, mit der endgültigen Aufgabe einer ursprünglich baurechtmäßigen Nutzung eines Bauwerkes entfällt grundsätzlich der ihr bisher zukommende Bestandsschutz. Die aktuelle Rechtsprechung sieht den Untergang des Bestandsschutzes (nur) aufgrund einer Nutzungsunterbrechung eher kritisch.

## **9. Gebietsgliederung**

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert (ca.-Angaben):

|                                 |                                 |
|---------------------------------|---------------------------------|
| Sondergebiet                    | 12.220 m <sup>2</sup>           |
| Grünflächen:                    | 5.275 m <sup>2</sup>            |
| Flächen für Wald                | 750 m <sup>2</sup>              |
| Verkehrsflächen (mit Wanderweg) | 1.870 m <sup>2</sup>            |
| <b>Gesamtfläche</b>             | <b>ca. 20.115 m<sup>2</sup></b> |

## **10. Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen**

### **10.1 Erschließungskosten**

Sofern ein Erschließungsbeitrag nicht in Betracht kommt, erhebt das TBZ zur Deckung des Aufwandes für die Verbesserung sowie den Aus- und Umbau von bereits erstmalig endgültig hergestellten Straßen, Wegen und Plätzen gemäß § 8 des Kommunalabgabengesetzes in Verbindung mit der Straßenbeitragssatzung von den Grundstückseigentümern bzw. von den an der Nutzung dinglich Berechtigten, denen der Ausbau Vorteile bringt, einen Ausbaubeitrag. Dieser liegt zwischen 25 % und 75 % des Ausbaaufwandes.

Die Grundstücksanschlussleitungen bis zur Grundstücksgrenze gehören zu den Einrichtungen der öffentlichen Abwasseranlagen, deren Herstellungskosten durch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Kanalbaubeitragssatzung des TBZ gedeckt werden. Die Entwässerungsanlagen auf den Grundstücken sind nicht Teil der öffentlichen Abwasseranlagen.

## **11. Sonstiges**

### **11.1 Baulast innerhalb der Baugrenze**

Im östlichen Planbereich liegt eine Baulast, welche im Vorwege einer Bebauung angepasst werden muss.

Da die Baulast, mit entsprechendem Aufwand, verlagert werden kann, werden die Vertragspartner entsprechend unterrichtet, um die Problematik frühzeitig anzugehen und zu lösen.

Die notwendigen Stellplätze müssen im Nahbereich des Hafens nachgewiesen werden. Ein Verzicht auf die Baulast ist erst möglich, wenn die notwendigen Stellplätze an anderer Stelle nachgewiesen werden.

Der Bebauungsplan ist nicht in Gänze durch die Baulast betroffen und wäre somit trotz Baulast gültig und rechtssicher. In weiten Bereichen wäre eine Entwicklung des Geländes möglich, nur eben nicht dort wo die Baulast derzeit liegt.

## **12. Gutachten**

Im Rahmen vorhergehender Planungen wurden folgende Gutachten gefertigt:

- Verkehrsuntersuchung, SHP Ingenieure, Hannover – Nov. 2007
- Orientierende Bodenuntersuchung, Geologisches Büro, Schleswig – Mai 1994