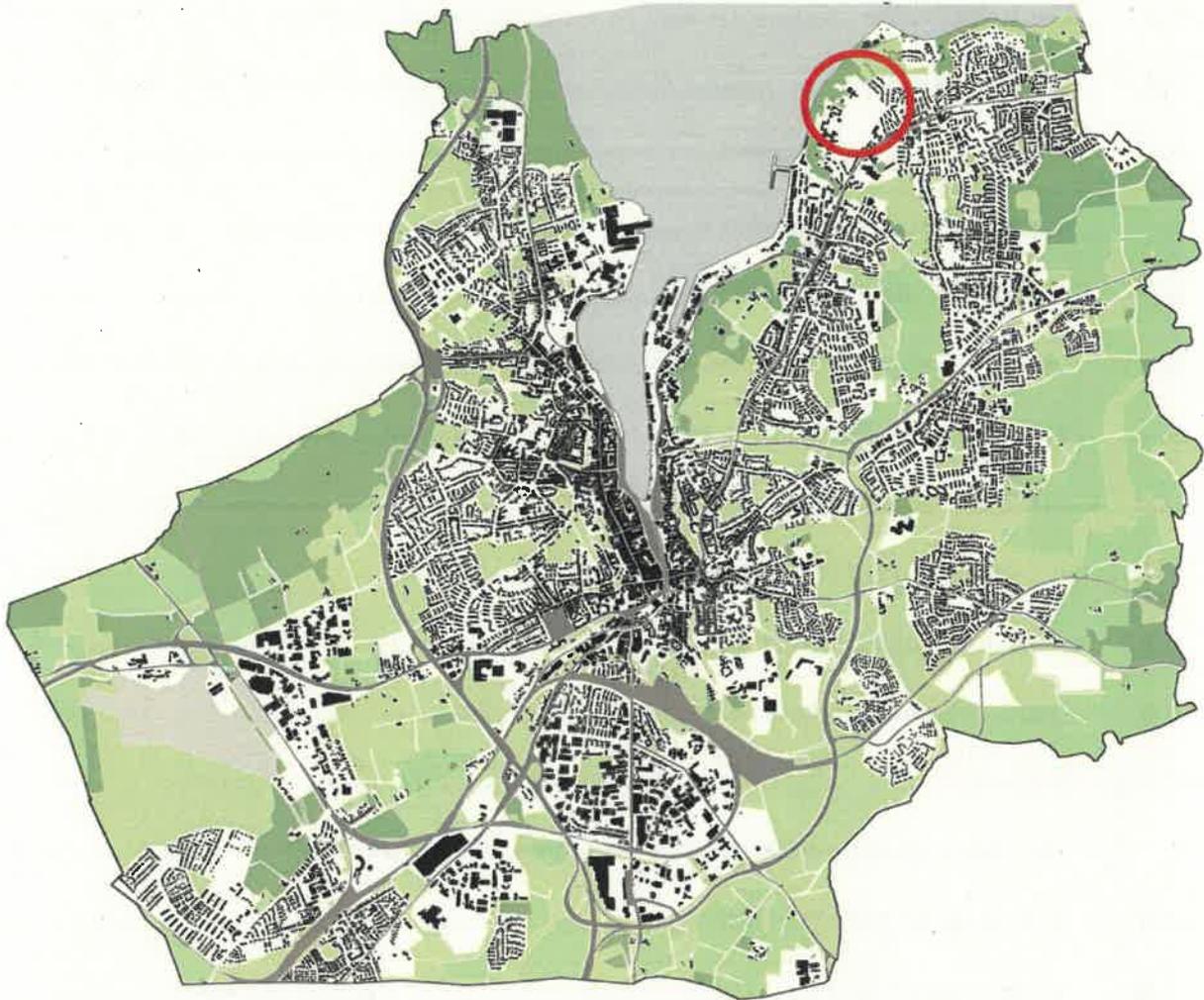


Begründung

Bebauungsplan „Behördenzentrum Twedter Mark“ (Nr. 304)



Stadt Flensburg
Die Oberbürgermeisterin
Fachbereich Stadtentwicklung und Klimaschutz
Stadt- und Landschaftsplanung

Flensburg, 07.01.2022
Martin Löwe, Christian Hagge
☎ 85 4183 / -1501

Inhalt

1.	Plangebiet	5
2.	Rechtliche Vorschriften	5
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Landschaftsplan	6
2.4	Weitere Vorschriften	6
2.5	Aufzuhebende Satzungen	6
3.	Beschreibung des Gebietes	7
4.	Gründe für die Planaufstellung	8
5.	Planungsziele und städtebauliches Konzept	9
6.	Planinhalt und Festsetzungen	11
6.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
6.1.1.	Art der baulichen Nutzung.....	11
6.1.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	12
6.2.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
6.2.1.	Bauweise.....	12
6.2.2.	Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe).....	13
6.3.	Erschließung, Infrastruktur	13
6.3.1.	Verkehrerschließung.....	13
6.3.2.	Öffentlicher Personennahverkehr.....	15
6.3.3.	Ruhender Verkehr / Erreichbarkeit der Hauseingänge.....	15
6.3.4.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	15
6.3.5.	Technische Infrastruktur.....	15
6.3.6.	Abfall, Wertstoffe.....	16
6.4.	Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder	16
6.5.	Nebenanlagen	17

6.6.	Grünordnerische Festsetzungen	17
6.6.1.	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Anpflanzgebot	17
6.6.2.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Ausgleichsfläche	17
6.6.3.	Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Anpflanzgebot	18
6.6.4.	Artenschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	18
6.7.	Altlasten	18
6.8.	Gestalterische Festsetzungen	18
7.	Umweltbericht gem. § 2a BauGB	19
7.1.	Einleitung	19
7.1.1.	Ziele und Darstellung des Bebauungsplans	19
7.1.2.	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung	20
7.2.	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter und der erheblichen Umweltauswirkungen.....	25
7.2.1.	Schutzgut Mensch.....	26
7.2.2.	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, Pflanzen	27
7.2.3.	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, Tiere	32
7.2.4.	Schutzgut Boden / Fläche.....	47
7.2.5.	Schutzgut Wasser.....	49
7.2.6.	Schutzgut Klima / Luft.....	50
7.2.7.	Schutzgut Landschaftsbild.....	52
7.2.8.	Schutzgut biologische Vielfalt	55
7.2.9.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	56
7.2.10.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	57
7.2.11.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen bei Realisierung der Planung.....	58
7.2.12.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	61

7.2.13.	Zusammenfassende Darstellung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j) BauGB.....	62
7.3.	Zusätzliche Angaben	64
7.3.1.	Methodik der Umweltprüfung.....	64
7.3.2.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt.....	64
7.3.3.	Zusammenfassung des Umweltberichtes.....	65
7.3.4.	Referenzliste der Quellen.....	66
8.	Berücksichtigung der Belange besonderer Bevölkerungsgruppen.....	67
8.1.	Gender-Aspekte	67
8.2.	Familien / Kinder und Jugendliche	67
8.3.	Senioren und Menschen mit Behinderungen	67
9.	Gebietsgliederung	68
10.	Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen	68
10.1.	Erschließungskosten	68
11.	Sonstiges	68
11.1.	Maßnahmen zur Ordnung und Sicherung des Grund und Bodens.....	68
11.2.	Städtebaulicher Vertrag	69
12.	Pläne und Anlagen.....	69

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt zwischen:

im Norden: der südlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung Am Sattelplatz,

im Osten: den Straßen Am Sattelplatz und Twedter Mark,

im Süden: den Sportanlagen und Flächen der Marineschule Mürwik und

im Westen: den Hanggrundstücken des Fördeufers.

2. Rechtliche Vorschriften

2.1 Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind in der jeweiligen aktuellen Fassung 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 Planbereich als *Sonderbaufläche des Bundes* dar. Die Fläche wird weiterhin im Eigentum des Bundes sein. Die zukünftige Büronutzung wird sich hauptsächlich in einer räumlichen Erweiterung des Kraftfahrt-Bundesamtes äußern.

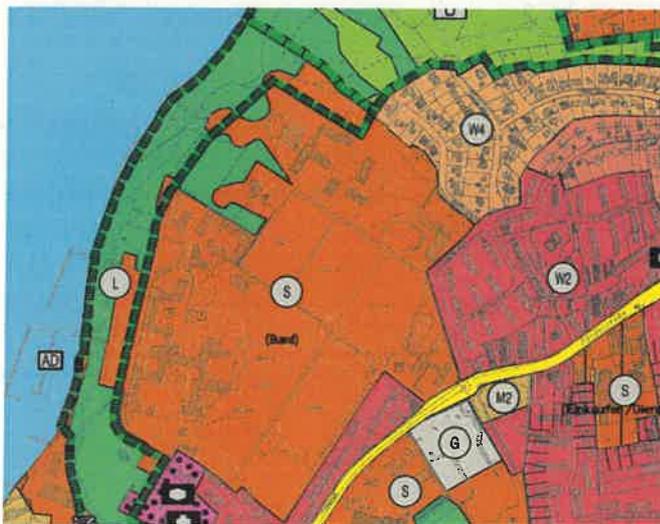


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Kleinere Teilflächen im Westen des Plangebietes werden als *Wald* dargestellt. Durch die geplanten Bauflächen wird es zu keiner Überplanung der bestehenden Waldflächen kommen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan bleibt daher unangetastet.

Weiterhin wird eine Abgrenzung des *Landschaftsschutzgebietes „Fördeufer Mürwik-Solitüde“* dargestellt. Auch diese Schutzfläche ist durch die geplanten Bebauungen nicht direkt betroffen. Die Darstellung kann im Flächennutzungsplan so erhalten bleiben.

2.3 Landschaftsplan

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

Die Randflächen werden als naturnahe Flächen mit naturnaher Waldnutzung dargestellt. Insbesondere die Waldflächen in Richtung des Fördeufers werden zusätzlich als Erholungswald bzw. Bodenschutzwald gem. § 12 BWaldG deklariert.

Im Nordwesten wird die Schutzgebietsabgrenzung des *Landschaftsschutzgebietes „Fördeufer Mürwik-Solitüde“* dargestellt.



Abb.: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan

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

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes müssen keine bestehenden Satzungen überplant und ggf. in Teilen aufgehoben werden. Der ehemalige Bebauungsplan Nr. 11 „Sattelplatz“ wurde bereits aufgehoben und hat keine Rechtswirkung mehr. Lediglich der Fluchtlinienplan Nr. 208 (genehmigt am 21.10.1960) wird im Bereich westlich der Straße Twedter Mark in Teilen aufgehoben. Ursprünglich waren dort Baufluchten festgesetzt worden, die heute aufgrund der städtebaulichen Situation nicht mehr anwendbar sind, da sich in Teilen einer alten Reitschule bereits Wald gebildet hat. Die bauliche Situation soll im Rahmen des neuen Bebauungsplanes neu geordnet werden.

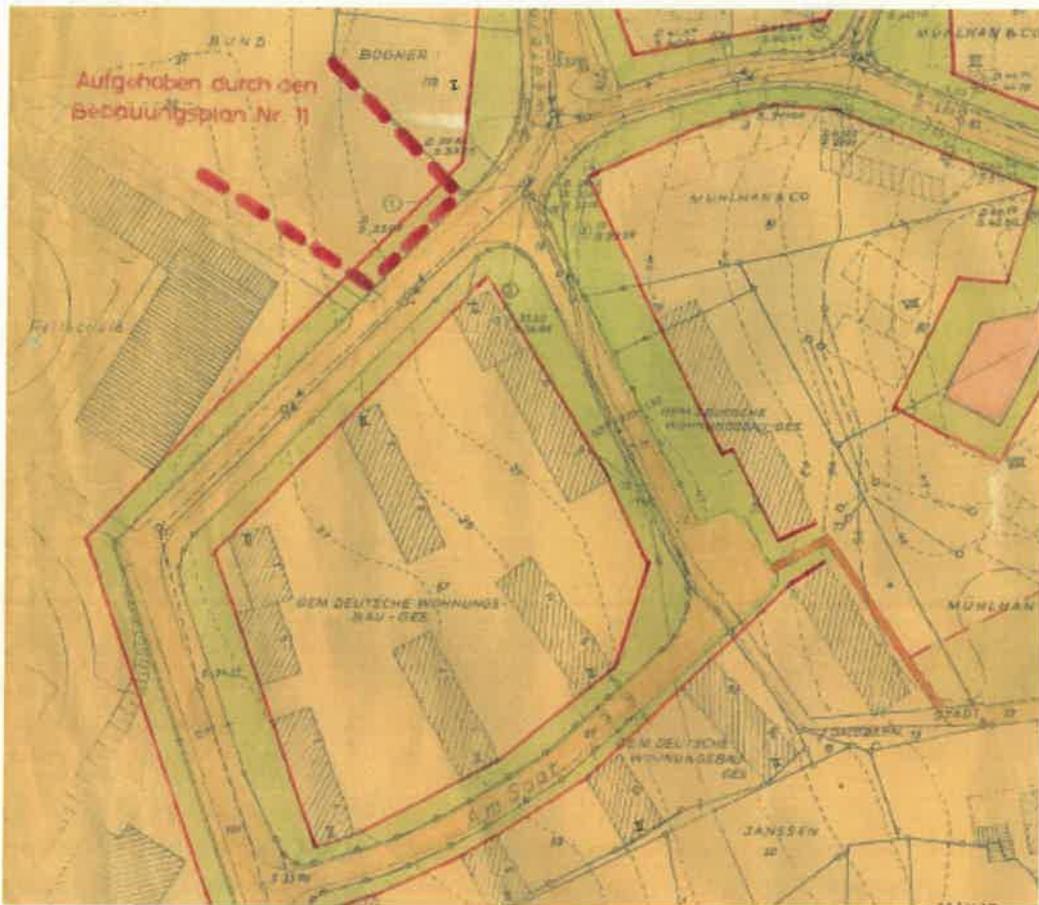


Abb.: Ausschnitt aus dem Fluchtlinienplan 208

3. Beschreibung des Gebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Liegenschaft des ehemaligen Fernmeldebereiches 91, Twedter Mark 11. Diese liegt im Nordosten der Stadt Flensburg, im Stadtteil Mürwik. Die Liegenschaft ist etwa 68.120 m² groß. Die Liegenschaft ist im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland und wird durch die BImA verwaltet.

Die morphologische Höhe des Geländes liegt zwischen 30-38 m üNN, wobei der Höhenunterschied durch die Hanglage begründet ist, da das Gelände nach Nordwesten hin zur Förde abfällt.

Die Fläche wird im Westen von den Waldflächen der Fördehänge begrenzt. Der Hangwald hat eine Bodenschutzfunktion nach § 12 BWaldG. Der Bereich ist als Naturvorranggebiet der Wertigkeitsstufe 1 und als Landschaftspark „Twedter Mark mit Cäcilenschlucht“ ausgewiesen. Insgesamt nimmt die bewaldte Fläche ca. 38% der gesamten Liegenschaft ein.

Im Süden liegt die Liegenschaft der Marineschule, die weiterhin der militärischen Nutzung unterliegt. Die dortigen Flächen sind insbesondere durch größere Sportanlagen sowie einer Sporthalle geprägt.



Abb.: Luftbild der Liegenschaft

Nach Osten hin wird das Gebiet durch ein kleineres Waldstück abgegrenzt. Es handelt sich dabei um eine ehemalige Reitschule, deren Flächen in den letzten Jahrzehnten anderen militärischen Nutzungen unterlagen. Auf dieser Fläche hat sich heute Wald gebildet. Weiter im Osten sowie im Nordosten besteht eine Wohnbebauung des Stadtteils Mürwik im Bereich der Straßen Twedter Mark sowie Sattelplatz. Es handelt sich dabei überwiegend um eine Einfamilienhausbebauung sowie Zeilenbebauung aus den Nachkriegsjahrzehnten.

Es existieren derzeit noch acht größere Bestandsgebäude auf dem Grundstück. Teilweise werden diese bereits durch das Kraftfahrt-Bundesamt genutzt. Um diese Gebäude herum existieren gebäudebezogene Grünflächen mit teilweise erhaltenswerten Baumbestand.

Das Grundstück ist außer nach Süden größtenteils von Wald umgeben. Erforderliche Abstände gem. LWaldG SH sind entsprechend zu berücksichtigen.

4. Gründe für die Planaufstellung

Der ehemalige Fernmeldebereich 91 der Bundeswehr wird nicht mehr in seiner ursprünglichen Funktion für die Verteidigung genutzt. Der Bereich wurde aufgrund der Stationierungsentscheidung des BVVg vom November 2011 aus den Sonderbauflächen des Bundes bzw. am 01.08.2014 aus der militärischen Nutzung herausgelöst. Übriggeblieben an militärischen Nutzungen sind nur noch die Marineschule und die Schule für Strategische Aufklärung.

Durch Umbau- und Sanierungsarbeiten soll auf der Konversionsliegenschaft ein Bürostandort entstehen, der in erster Linie einer Unterbringung von Einrichtungen des KBA (Kraftfahrt-Bundesamt) dienen soll. Das KBA ist seit seinem Bestehen im Jahr 1951 fest mit der Stadt Flensburg und mit dem Stadtteil Mürwik verbunden. Die vergangenen Jahrzehnte waren gekennzeichnet von regelmäßigem Aufgabenzuwachs, der mit regelmäßigem Personalzuwachs einherging und bautechnisch Neu- und Anbauten auf dem Standort Fördestraße 16 erforderte. Im Zusammenhang mit den derzeitigen

verkehrspolitischen Schwerpunkten (z.B. autonomes Fahren, Elektromobilität, Mobilität mit regenerativen Energien) sind Aufgabenzuwächse abzusehen mit der Folge, dass weitere konkrete, erhebliche und unabwendbare Bedarfe an zusätzlichen Arbeitsplätzen entstehen werden, die am heutigen Standort Fördestraße 16 nicht untergebracht werden können. Bereits jetzt werden am Standort Twedter Mark 11 ca. 170 Arbeitsplätze genutzt, Tendenz zunehmend. Dazu kommt, dass aufgrund von Grundsanierungen am Standort Fördestraße temporär ca. 350 Arbeitsplätze anderweitig untergebracht werden müssen und sich hierfür eine Unterbringung in fußläufiger Entfernung zum Hauptstandort anbietet.

Der gesamte Prozess umfasst einen mittel- bis langfristigen Zeitraum. Hierfür wurde ein entsprechendes Entwicklungskonzept unter Beteiligung der Stadt Flensburg erarbeitet. Neben der Weiternutzung des bestehenden Gebäudebestandes wird es zu Neubauvorhaben sowie Abbruch- und Rückbaumaßnahmen kommen. Es werden die Möglichkeiten von Flächenentsiegelungen und einer flächenoptimierten Nutzungskonzeption geprüft. Es erfolgen parallel intensive Planungsarbeiten durch beteiligte Architektur- und Gutachterbüros zur Einbindung artenschutzrechtlicher, forstrechtlicher, umweltrechtlicher, denkmalpflegerischer sowie erschließungstechnischer Belange.

In der kurzfristigen Perspektive wird durch zusätzliche Aufgabenübertragungen an das KBA eine Interimsunterbringung von rund 150 Arbeitsplätzen in Containern auf der Fläche der ehemaligen Fernmeldekaserne notwendig. Die Interimslösungen werden als Baumaßnahme des Bundes durchgeführt.

Das Plangebiet ist derzeit planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Eine Genehmigungsfähigkeit auf Grundlage der § 34 und 35 BauGB ist aufgrund der Lage sowie der städtebaulichen Strukturen nicht möglich. Eine Umwandlung im Rahmen des § 34 BauGB ist nicht möglich, da militärische Konversionsflächen nicht im Zusammenhang bebaute Ortsteile darstellen. Im vorliegenden Fall wird der Bereich auch nicht durch die benachbarte Wohnbebauung mitgeprägt und stellt vielmehr durch seine Größe und räumliche Abgrenzung von der Umgebung einen eigenen städtebaulichen Schwerpunkt dar. Eine Zuordnung zum Innenbereich liegt nicht vor. Davon abgesehen ist im vorliegenden Fall eine bauleitplanerische Überplanung gewünscht.

5. Planungsziele und städtebauliches Konzept

Die Liegenschaft des ehemaligen Fernmeldebereiches 91 wird nach dem Auszug der Bundeswehr nicht mehr militärisch genutzt. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) beabsichtigt, das bisherige Sondergebiet Bund einer zivilen Nutzung durch andere Bundesbehörden zuzuführen. Private Nutzungen stehen zunächst nicht zur Disposition. Aufgrund der räumlichen Nähe kommt hierzu besonders das Kraftfahrt-Bundesamt (KBA) in Betracht. Es ist baulich geplant, durch Umbau- und Sanierungsarbeiten im Bestand eine größere Neubaumaßnahme für einen zukünftigen Bürostandort zu entwickeln.

Derzeit liegen lediglich Testentwürfe vor, die die Realisierbarkeit des geplanten Bauvolumens im westlichen Plangebiet prüfen. Nach Aufstellung des Bebauungsplanes sollen Wettbewerbe ausgelobt werden, die konkretere Ergebnisse für die weitere bauliche Entwicklung liefern sollen. Der Bebauungsplan soll daher einen hohen planerischen Spielraum lassen um zukünftige Bauvorhaben umsetzen zu können und gleichzeitig eine Einordnung in den bestehenden städtebaulichen Kontext zu gewährleisten. Überschlägige Vorgaben gehen von etwa 600 – 750 zusätzlichen

Arbeitsplätzen aus. Hier müssen diese nicht zwingend allein durch das Kraftfahrt-Bundesamt gestellt werden. Es soll offen gehalten werden, dass auch Vermietungen an andere Bundesbehörden ggf. zulässig wären.

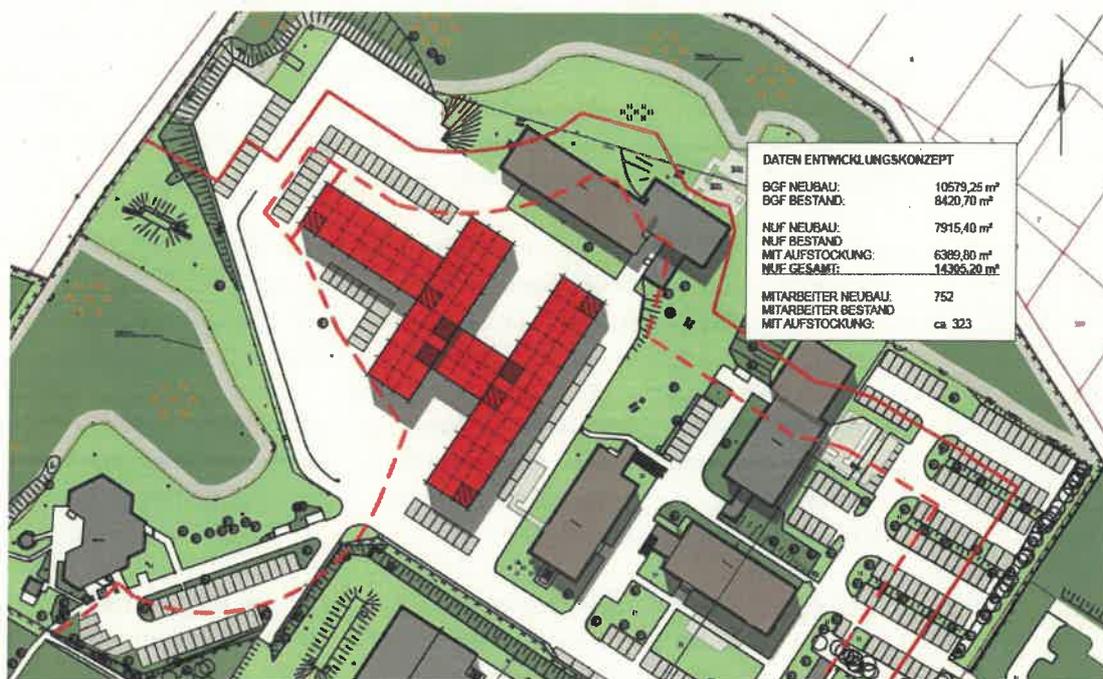


Abb.: Testentwurf (Asmussen + Partner)

Aufgrund der Nähe zum Hauptstandort in der Fördestraße eignet sich der Standort sehr gut für die Erweiterung des Kraftfahrt-Bundesamtes. Mit der Möglichkeit der zukünftigen gemeinsamen Nutzung beider Flächen soll die Standortsicherung der Bundesbehörde in Flensburg gewährleistet werden. Der Hauptstandort in der Fördestraße ist hinsichtlich des steigenden Personalbedarfs sowie der unmittelbaren Lage neben einem Waldstück nicht mehr erweiterbar. Auch durch notwendige Sanierungsarbeiten in den nächsten Jahren ist mit temporären und ständigen Verlagerungen einzelner Nutzungen zu rechnen.

Die städtebaulichen Überlegungen sehen vor, dass die Gebäude 1 und 2 (ehem. Auswertegebäude Nr. 1 sowie Rechenzentrum) zurückgebaut werden. Dieser Bereich im Westen des Plangebietes soll zukünftiger Schwerpunktbereich für die städtebauliche Neuordnung werden. Weitere Maßnahmen im Bestand, zum Beispiel Aufstockungen, werden geprüft. Das ehemalige Diensgebäude 4 wurde bereits zu einem Bürogebäude hergerichtet. Dem folgt das ehemalige Dienst- und Unterkunftsgebäude 8. Die Gebäude 3 und 5 sollen diesem Schritt folgen.

Das Gelände soll weiterhin eingezäunt bleiben. Der Bebauungsplan lässt Handlungsoptionen durch Umbau oder Neubau des Pfortnerwachgebäudes zu.

Das Grundstück ist außer nach Süden größtenteils von Wald umgeben. Erforderliche Abstände gem. LWaldG SH sind entsprechend zu berücksichtigen. In Rücksprache mit der Unteren Forstbehörde dürfen im nördlichen und östlichen Bereich des Bebauungsplanes Stellplätze und Erschließungsanlagen den erforderlichen Waldabstand um 15m unterschreiten. Die entsprechenden Flächen sind bereits jetzt versiegelt. Außerdem wären diese aufgrund der Hauptwindrichtung aus Westen nicht durch Baumschlag etc. direkt beeinträchtigt. Wald liegt in den Bereichen entweder nördlich oder östlich der Flächen. Davon ausgenommen sind die Flächen im Nordwesten, bei

denen westlich die Waldflächen des Fördehanges angrenzen. Entsprechende Regelungen werden dazu in den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Einige Bestandsgebäude stehen weiterhin, teilweise nur mit Gebäudeteilen, innerhalb des gesetzlich erforderlichen Waldabstandes. Es ist davon auszugehen, dass sich in den letzten Jahrzehnten der Wald in den angrenzenden Bereich neu gebildet hat. Diese Gebäude genießen Bestandsschutz, werden im Rahmen der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen aber nicht mehr berücksichtigt. Modernisierungen und Sanierungen sind im Rahmen der bestehenden Genehmigungen weiterhin zulässig. Im vorliegenden Fall sind Nutzungsänderungen in den bundesbehördlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen. Es muss hierfür insbesondere gewährleistet sein, dass neue Nutzungen keine wesentlich größeren Brandlasten erzeugen, die den Zielen des Waldschutzes widersprechen würden. Diese Abweichungen sind im Einzelfall zu prüfen.

Das Gebiet ist bereits jetzt stark versiegelt. Durch die geplanten Neubauten ist mit keiner wesentlich größeren Neuversiegelung daher zu rechnen. Zusätzliche Maßnahmen zur Regenrückhaltung können darüber hinaus zukünftig mit angedacht werden. Insbesondere der östlich gelegenen Sportplatz kann als Ausgleichsfläche für geplante Eingriffe verwendet werden.

Die vorhandenen Flächen werden als ausreichend erachtet, dass auch unter Beachtung der Waldabstände, erforderliche Planungen realisierbar sind. Die zukünftigen neuen Gebäude haben sich hierbei mit ihrer Geschossigkeit und den Gebäudekubaturen dem bestehenden städtebaulichen Kontext unterzuordnen. Eine viergeschossige Bebauung einschließlich Staffelgeschoss wird hierzu im vorliegenden Fall als städtebaulich verträglich und realisierbar angesehen.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1.1. Art der baulichen Nutzung

Um die geplante Büronutzung an diesem Standort planungsrechtlich abzusichern, wird ein Sonstiges Sondergebiet SO1 „Büro“ mit der Zweckbestimmung der Unterbringung von Büro- und Verwaltungsgebäuden festgesetzt. Hierbei sind insbesondere Büro- und Verwaltungsgebäude mit den typischen dazugehörigen untergeordneten Nutzungen, wie z.B. Archiven, Betriebskantinen oder Rechenzentren, Konferenz- und Tagungsräume, private Stellplätze, Zu- und Abfahrten, private Erschließungsanlagen sowie Nebenanlagen zulässig. Für dienstliche Zwecke sollen Unterkünfte (z.B. für längere Polizeieinsätze, Katastrophenfall, ...) möglich sein. Deren Nutzung hat sich baulich und funktional allerdings der Büro- und Verwaltungsnutzung unterzuordnen.

Der Nutzungsschwerpunkt soll innerhalb des Plangebietes auf Bundeszwecken dienenden Nutzungen liegen. Eine Unternutzung für nicht Bundeszwecken dienenden Nutzungen ist nicht ausgeschlossen, allerdings haben sich diese den Nutzungen für Bundeszwecken unterzuordnen. Es wird auf die erforderliche bauordnungsrechtliche Einzelfallentscheidung für den konkreten Prüfsachverhalt verwiesen.

Das Sonstige Sondergebiet SO2 „Stellplätze 15m Wald“ dient der Unterbringung von Stellplätzen sowie Erschließungsanlagen, die den 30m-Abstand zur Waldgrenze gem.

LWaldG SH bis zu einer Tiefe von 15m unterschreiten dürfen. Hinzukommen Einrichtungen zur Niederschlagswasserbeseitigung.

Die Art der baulichen Nutzung wird für Bestandsgebäude, die teils innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und teilweise innerhalb des gesetzlich erforderlichen Waldabstandes liegen, dahingehend konkretisiert, dass im Rahmen der baulichen Entwicklung Umnutzungen über den reinen Bestandsschutz hinaus möglich sind, sofern diese Nutzungen adäquat zu den Nutzungen des SO1 sind. Der Genehmigungsvorbehalt durch die Untere Forstbehörde soll die Schutzbelange des Waldes weiterhin berücksichtigen. Insbesondere sollen dadurch Nutzungen mit einer erhöhten Brandlast verhindert werden.

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximale zulässige Höhe für bauliche Anlagen (FH).

Grundflächenzahl (GRZ)

Für den zukünftigen baulichen Entwicklungsbereich wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies soll eine optimale Ausnutzung der restlichen überbaubaren Grundstücksfläche gewährleisten, die bereits jetzt stark versiegelt und anthropogen vorgeprägt ist. Der Wert von 0,8 wird im vorliegenden Fall dabei als städtebaulich verträglich gesehen, da der sonstige überwiegende Teil der Liegenschaft bereits durch Wald- und Grünflächen geprägt wird. Diese Flächen wurden nicht als Teil einer überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Außerdem wird die Bebaubarkeit der verbliebenen überbaubaren Grundstücksfläche zusätzlich stark durch den Baumbestand eingeschränkt.

Höhenentwicklung

Zur Anpassung der geplanten Büro- und Verwaltungsgebäude in das bestehende städtebauliche Umfeld und zur Gewährleistung einer einheitlichen Höhenentwicklung wird eine maximal viergeschossige Bebauung festgesetzt. Ausgenommen davon ist die Eingeschossigkeit im Bereich des Wachgebäudes.

Die maximale Firsthöhe wird auf 18,0 m beschränkt um auch die Höhe der Dächer beschränken zu können.

Da das Gelände nach Nordwesten hin leicht abfallend ist, bedarf es an Regelungen hinsichtlich der Bezugshöhe. Im Gelände befindliche Böschungskanten und Steigungen erschweren im vorliegenden Fall eine klare Definition der Bezugshöhen für bestimmte Teilbereiche. Da es sich um eine vorwiegende Bestandssituation handelt und nicht von größeren Aufschüttungen bei Büro- und Verwaltungsgebäuden auszugehen ist, wird die Festsetzung der fertig gestellten Erdgeschossrohfußbodenhöhe als Bezugshöhe im vorliegenden Fall als ausreichend angesehen.

6.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

6.2.1. Bauweise

Es wird eine abweichende und offene Bauweise festgesetzt. Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 Metern sind zulässig.

Die abweichende Bauweise wird im vorliegenden Fall durch die bautypologische Eigenart der Büro- und Verwaltungsgebäude begründet, die sich im Gegensatz zu einer Wohnbebauung oftmals durch größere Gebäudelängen und – breiten kennzeichnen. Auch sollen hinsichtlich der zukünftigen detaillierten baulichen Planungen die Optionen für eine verdichtete Bebauung offengehalten werden lassen, um eine sparsame und effiziente Ausnutzung der wenigen zur Bebauung zur Verfügung stehenden Bauflächen sowie den Schutz der angrenzenden Grünbereiche zu gewährleisten.

6.2.2. Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe)

Durch die Festsetzung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO) wird die Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken definiert.

Die Baugrenzen sind so dimensioniert, dass die geplante Bebauung sich zum Schutz der Umgebung und der erforderlichen Waldabstände auf den zentralen Kernbereich der Liegenschaft begrenzt. Die Baugrenzen berücksichtigen hierbei vor allem den bestehenden Baumbestand sowie die Waldabstände. Ansonsten ermöglichen diese einen weitestgehend flexiblen Spielraum bei den zukünftigen baulichen Planungen, insbesondere im Bereich der westlichen Teilflächen der überbaubaren Grundstücksfläche.

6.3. Erschließung, Infrastruktur

6.3.1. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Grundstücks an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über eine bundeseigene, nicht öffentlich gewidmete Privatstraße (ca. 120m) sowie die Straße Twedter Mark an den Knotenpunkt Fördestraße L249/Twedter Mark. Die Fördestraße bildet hierbei eine wichtige regionale Verbindung, vor allem von und nach Angeln, und besitzt innerhalb des Flensburger Straßennetzes eine maßgebende Bedeutung.

Der Knotenpunkt Förde Straße/Twedter Mark wird aus gutachterlicher Sicht (SBI Beratende Ingenieure für Bau-Verkehr-Vermessung GmbH, 25.11.2019) als ausreichend dimensioniert angesehen, um auch kurzfristig Verkehrsschwankungen sowie zusätzliches Verkehrsaufkommen durch städtebauliche Entwicklung im Umfeld aufnehmen zu können. Weiterhin wird von gutachterlicher Seite empfohlen, zu prüfen, ob bei Zunahme des Zielverkehrs Richtung Twedter Mark ein verstärktes Auftreten von Sichtbehinderungen im Kreuzungsbereich hinsichtlich der Linksabbieger zu erwarten ist. Es werden hierzu Ummarkierungen, Anpassungen am Signalisierungskonzept bzw. ggf. weitere zu prüfende bauliche Maßnahmen empfohlen.

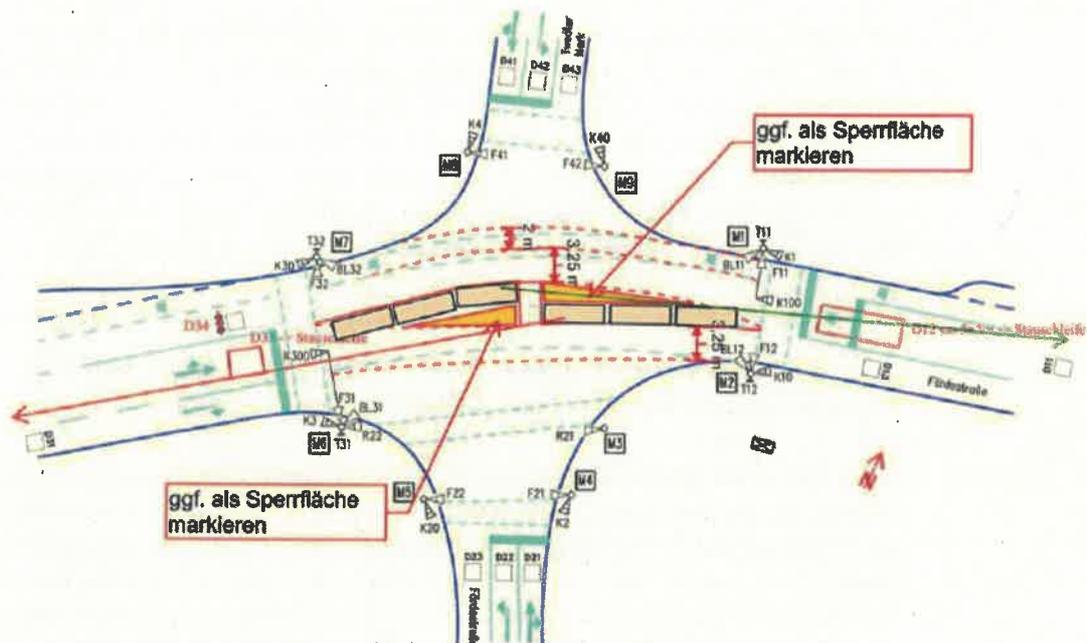


Abb.: Ummarkierungskonzept für den Knotenpunkt Fördestraße / Twedter Mark (Quelle: SBI)

Die private Zufahrtsstraße dient zusätzlich weiterhin der Anbindung von Flächen der Marineschule. Vor allem durch den Dienstbetrieb sowie dem geplanten Bau zweier zusätzlicher Unterakunftsgebäude mit 240 Wohneinheiten, ist zukünftig mit einer wachsenden Frequentierung durch die Marineschule zu rechnen. Zur weiteren Gewährleistung der Erschließung der Sporthalle ist eine Baulast/Wegerecht zugunsten der Marineschule einzutragen. Ein Geh- und Fahrrecht wird im Bebauungsplan dazu mit festgesetzt. Optional besteht die Möglichkeit einer separaten Anbindung der Sporthalle innerhalb der Liegenschaft der Marineschule. Der Bebauungsplan lässt die Option für beide Varianten offen. Aus gutachterlicher Sicht wird der Ausbau der Privatstraße bzw. die Prüfung der Umgestaltung der Querschnittsaufteilung mit einer regelgerechten Gehwegbreite empfohlen.

Da beide Liegenschaften vollständig eingezäunt sind und weiterhin bundesbehördlichen bzw. militärischen Nutzungen unterliegen, wird weiterhin ein reglementierter Zugang aufrehtgehalten. Die Privatstraße bildet innerhalb des Plangebietes das Erschließungsrückgrat. Es bindet den großen Parkplatz im Osten wie auch die Zufahrtswege zu den einzelnen Teilbereichen an. Öffentliche Besucherstellplätze sollen zukünftig im Osten des Grundstücks im Bereich des ehemaligen kleineren Sportplatzes entstehen.

Die fußläufige Anbindung des Grundstückes ist über straßenbegleitende Fußwege über die Straße Twedter Mark sowie die Privatstraße gewährleistet. Zwischen der Förderstraße und der Straße Am Soot liegen die Fußwege mit einer relativ schmalen Breite von 1,5 bis 2,0m beidseitig der Fahrbahn. Aus gutachterlicher Sicht wird empfohlen, den fehlenden Abschnitt zu ergänzen und die Gehwege mit einer Regelbreite von 2,5m auszubauen, wobei unter Berücksichtigung der bestehenden Bordkante eine Gehwegbreite von 2,0m als realistisch und noch akzeptabel betrachtet wird.

Innerhalb des Plangebietes existieren darüber hinaus gepflasterte Fußwege, die die einzelnen Teilbereiche fußläufig verbinden.

Die radverkehrstechnische Anbindung an die stark frequentierten Radverkehrsanlagen der Fördestraße, die Teil des Flensburger Veloroutennetzes ist, erfolgt auf der Fahrbahn

Die Fläche des Plangebietes wurde 2019 aus dem *Mittelspannungsnetz* der Bundeswehr (Schule Strategische Aufklärung und Marineschule) herausgelöst. Mit einer neuen Trafokompaktstation kann der Anschluss an das Mittelspannungsnetz der Stadtwerke Flensburg gewährleistet werden.

Eine *Daten- und Fm-Verbindung* zum KBA liegt in Form einer redundanten Verbindung über eine Richtfunkstrecke vom KBA zum Plangebiet vor. Mögliche bedarfsorientierte Anpassungen der bisherigen Trassen werden bei der Weiterentwicklung der Liegenschaft geprüft.

Die *Trinkwasserversorgung* erfolgt durch die Stadtwerke Flensburg.

Die *Schmutzwasserentwässerung* erfolgt derzeit noch über die Liegenschaft der Marineschule herunter zum Bootshafen und von dort mittels einer Pumpe die Einleitung in das öffentliche Netz im Bereich der Kelmstraße. Zukünftig sollen die Medien zwischen der Liegenschaft Twedter Mark 11 und der Bundeswehr getrennt werden. Das Schmutzwasser innerhalb des Plangebietes soll dann in das öffentliche Netz im Bereich Twedter Mark eingeleitet werden. Das Schmutzwassersystem muss hierfür unter Berücksichtigung des jeweiligen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes neu erstellt werden. Eine entsprechende Entwässerungsgenehmigung ist einzuholen.

Die Ableitung des *Oberflächen- / Regenwassers* wird weiterhin in die Vorflut über das Gelände der Marineschule mit Einmündung in die Flensburger Förde erfolgen. Das bestehende Regenwassersystem wurde zuletzt 2008 saniert. Die Überleitung ist öffentlich-rechtlich durch einen Grundbucheintrag gesichert. Die ca. 220m lange Regenwassersammelleitung ist auf ihren Sanierungsbedarf hin zu prüfen.

Die Stadtwerke Flensburg gewährleisten die *Fernwärmeversorgung*.

Regenerative Energieformen werden zukünftig basierend auf gesetzlichen Grundlagen Bestandteil der jeweiligen Planung und Baudurchführung bei Planungsaufträgen durch den Bund sein.

6.3.6. Abfall, Wertstoffe

Die Abfallbehälter müssen an ihren Stellplätzen barrierefrei erreichbar und nutzbar sein.

6.4. 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. Da Stellplätze ebenerdig angelegt werden, können diese gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen bzw. innerhalb von Abstandsflächen (bis max. 50 m² Fläche). Für den Geltungsbereich sind die notwendigen Stellplätze und Carports / Garagen für die jeweiligen Nutzungen auf den Grundstücken herzustellen, inkl. der notwendigen Stellplätze in Überbreite für die mögliche Nutzung mit Rollstuhl oder Kinderwagen. 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.

der Straße Twedter Mark und wird aufgrund der geringen Verkehrsstärken sowie der vorhandenen Tempo-30-Zone als angemessen bewertet.

6.3.2. Öffentlicher Personennahverkehr

Im Bereich der Kreuzung Fördestraße befindet sich die Haltestelle Sportschule. Diese wird von der Linie 7 bedient, die Werktags und samstags etwa im 20min-Takt zwischen den Haltestellen Tremmerup und Am Lachsbach befahren wird und insbesondere im Berufsverkehr eine sehr hohe Auslastung hat. Eine direkte Anbindung an den ZOB ist somit gewährleistet. Außerdem bedient die Linie 21 von und nach Glücksburg die Haltestelle. Je nach zukünftiger Planung wird letztere Linie ab 2021 bis zum Flensburg Bahnhof mit einem teilweisen Halbstundentakt durchgebunden.

Der weitere Ausbau des ÖPNV-Angebotes wird von der Betrachtung der Gesamtentwicklung in dem Umfeld abhängig gemacht.

Zwar liegt das Plangebiet etwas außerhalb des üblichen Einzugsbereiches von 300m zur Haltestelle Sportschule, die Entfernung wird aus gutachterlicher Sicht aufgrund der räumlichen Situation als noch akzeptabel angesehen. In etwa 600-700m Entfernung liegt darüber hinaus die Haltestelle Twedter Plack, die durch mehrere Linien bedient wird.

6.3.3. 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).

Stellplätze und Erschließungsanlagen dürfen in Teilbereichen den erforderlichen Waldabstand um 15m unterschreiten. Insbesondere die dort befindlichen bestehenden Anlagen stehen unter Bestandschutz. Im Fall von Änderungen, die dem Bestandsschutz entgegenstehen, ist die Erschließung von Stellplätzen neu zu organisieren. Der derzeit im Westen gelegene Stellplatz wäre dann nicht mehr zulässig. Die Erschließung der im Norden zulässigen Stellplatzflächen ist dann zukünftig über neue Erschließungswege innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu gewährleisten. Alternativ lässt der Bebauungsplan die Möglichkeit des Baus einer Tiefgarage offen.

6.3.4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Zufahrtsstraße wird Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sowie der Bundeswehr (Marineschule) versehen. Die nördlichen Bereiche der Marineschule, insbesondere die Flächen im Bereich des Sportplatzes, werden weiterhin über eine bewachte Zufahrtsanlage erschlossen, die an der privaten Zufahrtsstraße zum ehemaligen Fernmeldekasernengelände liegt. Des Weiteren existieren weiter westlich eine Notzu- und ausfahrt sowie die verkehrliche Anbindung der bestehenden Bundeswehr-Sporthalle (Rettungszufahrt). Die Zu- und Ausfahrt dahin muss auch zukünftig gewährleistet bleiben.

6.3.5. Technische Infrastruktur

Die Liegenschaft war ursprünglich infrastrukturell eng mit der Liegenschaft der Marineschule verbunden. Die erforderlichen Umbaumaßnahmen zur infrastrukturellen Abtrennung, insbesondere, verkehrstechnische Erschließung, Schmutzwasserentsorgung und Stromversorgung, erfolgen sukzessive.

Abstellanlagen für Fahrräder:

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

6.5. Nebenanlagen

Im gesamten Plangeltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

6.6. Grünordnerische Festsetzungen

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

Der geschützte Baumbestand innerhalb des Plangebietes wird als orts- und landschaftsbildprägend angesehen und besitzt eine ökologische Qualität für den geplanten Bürostandort. Fast der gesamte Baumbestand kann zum Erhalt festgesetzt werden. Damit wird der dauerhafte Erhalt des wertvollen Baumbestandes sichergestellt. Innerhalb des geplanten Baufeldes befinden sich zwei Bäume, deren Erhaltung aufgrund der wenigen zur Verfügung stehenden Bauflächen für die geplanten Planungsabsichten nicht gewährleistet werden kann. Als Ersatz für diese Einzelbäume sind Ersatzpflanzungen innerhalb der im Nordwesten gelegenen Maßnahmenfläche M3 geplant.

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

Die mit der Nummer M1 gekennzeichnete festgesetzte Maßnahmenfläche umfasst die Flächen des ehemaligen Tennisplatzes, die innerhalb des reduzierten Waldabstandes liegen und für eine zukünftige bauliche Entwicklung entfallen. Innerhalb dieser Fläche sind die bestehenden Sportanlagen zu entsiegeln und zu beseitigen sowie Wiesenflächen mit Regiosaat anzulegen. Neuer Baumbewuchs ist zu unterbinden.

Die mit der Nummer M2 gekennzeichnete festgesetzte Maßnahmenfläche umfasst die Flächen des ehemaligen Reitplatzes, die später militärisch genutzt wurden und auf denen sich bis heute Wald gebildet hat. Die noch bestehenden versiegelten Bodenstrukturen sind zu entsiegeln.

Die mit der Nummer M3 gekennzeichnete festgesetzte Maßnahmenfläche umfasst die Flächen der ehemaligen Stellplatzanlagen nordwestlich des ehemaligen Rechenzentrums. Die Fläche ist zu entsiegeln und eine Wiesenfläche mit Regiosaat herzustellen. Es sind innerhalb dieser Maßnahmenfläche 5 Ersatzbäume für zwei innerhalb des Baufeldes zu entfallende geschützte Bäume zu pflanzen.

M4: Innerhalb des Sondergebietes sind mindestens 532 m² der Dächer zu begrünen. Die Verwendung der Dachflächen resultiert aus dem nach Anwendung der Maßnahmen M1-3 verbliebenen restlichen Ausgleichsbedarf. Innerhalb des Plangebietes stehen keine anderen Flächen zum Ausgleich mehr zur Verfügung, da etwaige bestehende Zuwegungen, Stellplatzflächen oder Restgebäude, deren Entsiegelung durchaus möglich wäre, im Rahmen der städtebaulichen Zielvorstellungen weiterhin für die notwendige Erschließung, für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs oder für Nebennutzungen im Rahmen der Bestandsnutzung verwendet werden sollen.

6.6.3. Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Anpflanzgebot

Um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das örtliche Klima sowie den Grundwasserhaushalt zu minimieren müssen Flachdächer der Hauptgebäude dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen.

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

Die Potenzialanalyse und die Datenrecherche durch das Gutachterbüro ergaben Hinweise für Fledermäuse und Brutvögel als Artvorkommen mit artenschutzrechtlicher Relevanz im Wirkraum des Vorhabens. Aus den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ergeben sich Maßnahmen, die erforderlich sind, um das Eintreffen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Die mögliche Schädigung / Tötung von Fledermäusen gem. § 44 (1) 1 BNatSchG kann durch Bauzeitregelungen, fledermausschonende Abrissmethode und eine biologische Baubegleitung sicher ausgeschlossen werden. Entsprechende Maßnahmen werden in den Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Weitere detaillierte Aussagen hierzu unter Pkt. 6.2.2 im Umweltbericht sowie in der artenschutzrechtlichen Bewertung (siehe Anhang).

6.7. Altlasten

Altablagerungen / Bodenverunreinigungen:

1994 wurde im Rahmen des Altlastenprogramms der Bundeswehr ein Gutachten zur Erstbewertung (Phase 1) erstellt. Trotz der Erfassung als Kontaminationsfläche konnte eine Gefährdung ausgeschlossen werden. Bei einer Überplanung des Gebietes ist eine Neuerfassung von Kontaminationsverdachtsflächen erforderlich. Unter anderem sind noch Tanks der Notstromversorgung vorhanden. Im Bereich des abzubrechenden Gebäudes 2 befinden sich noch Trafostationen und eine ehemalige Batterieladestation. Das Kontaminationsrisiko wird innerhalb des Grundstücks als gering angesehen.

Hinweis zu Kampfmitteln:

Auf dem Dach des ehemaligen Gebäudes 1 befand sich im Zweiten Weltkrieg eine Flak.

Eine erste visuelle Überprüfung alliierter Kriegsluftbilder durch das Landeskriminalamt, Abt. Kampfmittelräumdienst, im Jahr 2017 ergab, auf dem Gelände keine Zerstörungen durch Abwurfmunition erkannt werden konnte. Konkrete Munitionsfunde wären nicht bekannt. Eine Kampfmittelverdachtsfläche läge somit nicht vor. Seitens des Kampfmittelräumdienstes bestünden daher keine Bedenken für die mit der Umsetzung verbundenen Arbeiten. Auf die Möglichkeit von Zufallsfunden wurde hingewiesen.

6.8. Gestalterische Festsetzungen

Zur Gewährleistung des Arten- und Insektenschutzes werden aufgrund der besonderen naturräumlichen Lage des Plangebietes gestalterische Festsetzungen aufgenommen, um die Lichtimmissionen insbesondere in den Abend- und Nachtstunden zu reduzieren.

Neben einer Reduzierung der Außenbeleuchtung auf die notwendigen Bereiche sind insbesondere insektenfreundlichen Leuchten nach dem Stand der Technik zu verwenden.

den. Diese sind in den Nachtstunden auszuschalten. Störende Abstrahlungen der Außenbeleuchtung sind besonders hinsichtlich des Waldbestandes zu unterbinden.

Zur Reduzierung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Photovoltaikanlagen und zu den Außenfassaden/Dacheindeckungen getätigt.

Photovoltaikanlagen soll in erster Linie nicht stehend errichtet werden dürfen bzw. müssen ohne Blendwirkung sein.

Außenfassaden müssen mit gedeckten Farben errichtet werden. Dacheindeckungen sollen sich in ihrer Material- und Farbwahl am klassischen Schema orientieren, da gerade von ihnen eine prägnante Fernwirkung auf das Landschaftsbild ausgeht.

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.

Die Erstellung des Umweltberichts erfolgte durch die GFN mbH.

7.1. Einleitung

7.1.1. Ziele und Darstellung des Bebauungsplans

(Nr. 1 a der Anlage 1 zum BauGB)

Die Stadt Flensburg plant die Umnutzung des ehemaligen Fernmeldebereichs 91 am „Twedter Mark“. Da die Liegenschaft nicht mehr militärisch genutzt wird, soll sie aus den Sonderbauflächen des Bundes herausgelöst und als Gewerbegebiet für die Erweiterung des Kraftfahrt-Bundesamtes (KBA) nutzbar gemacht werden.

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Flensburg, westlich der Straßen „Am Sattelplatz“ und „Twedter Mark“ sowie nördlich der Sportanlagen und Flächen der Marineschule Mürwik. Östlich grenzen Hanggrundstücke des Fördeufers an. Das Grundstück ist außer nach Süden größtenteils von Wald umgeben. Erforderliche Abstände gem. LWaldG SH werden entsprechend berücksichtigt.

Derzeit steht noch keine konkrete bauliche Entwicklung fest. Überschlägige Planungen gehen von etwa 600 – 750 zusätzlichen Arbeitsplätzen aus. Voraussichtlich sollen die Gebäude 1 und 2 (westliche Gebäude, vgl. *Abbildung 8*) zurückgebaut werden, sodass der westliche Bereich des Plangebietes als zukünftiger Schwerpunktbereich der städtebaulichen Entwicklung dienen kann. Einige Bestandsgebäude stehen weiterhin, zumindest teilweise, innerhalb des gesetzlich erforderlichen Waldabstandes. Diese Gebäude genießen Bestandsschutz, werden im Rahmen der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche aber nicht berücksichtigt. Hier wird eine Aufstockung der Bestandsgebäude noch geprüft.

Die zukünftigen Gebäude sollen sich mit ihrer Geschossigkeit dem bestehenden städtebaulichen Kontext unterordnen. Eine viergeschossige Bebauung einschließlich Staffelgeschoss wird als städtebaulich verträglich und realisierbar angesehen.

Für den zukünftigen baulichen Entwicklungsbereich wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung durch Nebenanlagen, Zufahrten, Garagen und Stellplätze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO ist bis zur Obergrenze von 0,8 zulässig.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 61.313,3 m². Die überbaubare Fläche beträgt unter Berücksichtigung der GRZ von 0,8 insgesamt 16.149 m². Im Bereich der überbaubaren Fläche bestehen bereits Versiegelungen im Umfang von 12.755 m², die als Bestand zu werten sind. Somit sind maximal rd. 3.394 m² Neuversiegelung möglich.

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 dieser sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. 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) aufgeführt:

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

Darüber hinaus ist das schleswig-holsteinische **Landesnaturenschutzgesetz** in Ergänzung zum Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen, in dem insbesondere die Regelungen zu Eingriffen in Natur und Landschaft (gem. § 8 LNatSchG) und die gesetzlich geschützten Biotope auf Landesebene (gem. § 21 LNatSchG) zu beachten sind.

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.

Verwendete Gutachten mit Bezug:

- „Artenschutzrechtliche Bewertung. Rückbau der Gebäude 1 und 2 auf der Liegenschaft des ehem. Fernmelde-Bereichs 91, Twedter Mark 11 in Flensburg. Projekt-Nr. 1BLB1401.“, GFN mbH, Stand: 20.01.2020, inkl. Nachtrag vom 15.09.2020

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

§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlast wobei hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zutreffen. 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.

Verwendete Gutachten mit Bezug:

- „Geotechnischer Bericht“, GSB Grundbauingenieure Schnoor + Brauer GmbH & Co. KG, Stand: 08.06.2020, inkl. LAGA Untersuchung

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

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

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

Verwendete Gutachten mit Bezug:

- „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 304 „Ehemalige Fernmeldekaserne Mürwik“ der Stadt Flensburg“, ALN Akustik Labor Nord GmbH, Stand: 08.01.2020

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz, WHG)

§1 WHG: 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.

In Ergänzung zum WHG ist das **Landeswassergesetz** Schleswig-Holstein (LAG) zu berücksichtigen.

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

Das Anfang 2017 von der Landesregierung verabschiedete Gesetz bildet eine rechtliche Grundlage für die Energiewende-, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen in Schleswig-Holstein. Zudem werden mit dem Gesetz zentrale Klimaschutzziele für das Land festgeschrieben. Die Landesregierung erstellt eine Anpassungsstrategie an den Klimawandel und setzt entsprechende Maßnahmen um. Die Landesregierung erstellt eine Anpassungsstrategie an den Klimawandel und setzt entsprechende Maßnahmen um. In dem Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans des Landes Schleswig-Holstein von Ende 2008 werden bereits 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 (Nadelbäume 100 cm) in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden geschützt. Demnach ist es verboten, geschützte Bäume zu beseitigen, zu zerstören, zu schädigen oder ihre Gestalt zu verändern. Davon ausgenommen sind unter anderem Bäume in Knicks.

Die Baumschutzsatzung gilt nicht für:

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

Verwendete Gutachten mit Bezug:

- Baumuntersuchung (TREEEVOLUTION, 2020) aller Bäume innerhalb des Geltungsbereichs

Nach dem **Landesentwicklungsgrundsätzegesetz (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 (LWG) geregelt.

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 geringgehalten werden.

Im Bereich des Plangebietes enthält der LEP 2010 Darstellungen als Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung (Förde der Stadt Flensburg) sowie als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum, hier des Oberzentrums Flensburg. Zudem weist die Stadt Flensburg einen Hafen mit überregionaler Bedeutung auf.

Gemäß **Landschaftsrahmenplan (LRPI) 2020 für den Planungsraum I** verläuft westlich des Geltungsbereichs eine Verbundachse des landesweiten Biotopverbunds. Dieser Teil der Achse ist auch als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Östlich in über 500 m Entfernung befindet sich ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung. In rund 1,2 km Entfernung wird ein Naturschutzgebiet dargestellt, welches auch als Schwerpunktbereich im Biotopverbund gelistet ist.

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 definiert. Rund 500 m östlich beginnt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Der **Flächennutzungsplan 1998** in der vorliegenden Fassung stellt den Bereich als Sondergebiet „Bund“ dar. Mit der Überführung der Nutzung der Flächen an das Kraftfahrt-Bundesamt wird eine bundesinterne Verwendung beibehalten. Somit steht der Flächennutzungsplan der Planung nicht entgegen.

Der **Landschaftsplan 1998** stellt den Geltungsbereich überwiegend als Sonderbaufläche dar, die Waldbereiche sind als Erholungswald gekennzeichnet. Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft eine Achse, welche die bauliche Entwicklung aus ökologischen und gestalterischen Gründen gliedern und abgrenzen soll. Darüber hinaus ist das Landschaftsschutzgebiet, welches entlang der westlichen bzw. nördlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft, dargestellt.

Landschaftsachsen und Grünringe und Naturvorranggebiete

Im Entwurf des Landschaftsplans für die Landschaftsachsen und Grünringe der Stadt- und Landschaftsplanung von 1992 liegt das Plangebiet im Bereich des Grünringes II (mittlerer Ring) und zählt damit zu den fördenahen Bereichen mit besonderem Reiz für das Weichbild der Stadt.

Gemäß den Empfehlungen des Naturschutzbeirats der Stadt Flensburg von 2016 liegt das Plangebiet außerhalb der dargestellten Naturvorranggebiete, jedoch im nahen Umfeld des Naturvorranggebietes 7.02 mit der Wertigkeitsstufe 1.

Nationale und internationale Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete

Das FFH-Gebiet DE 1123-393 „Küstenbereiche Flensburger Förde von Flensburg bis Gellingtiner Birk“ liegt etwa 740 m vom Geltungsbereich entfernt (vgl. Abbildung 1). Es umfasst die Küstenlebensräume der Flensburger Innen- und Außenförde sowie die der Förde vorlagerten Flachwassergebiete. In das Gebiet ist ebenfalls das Naturschutzgebiet „Twedter Feld“ eingebunden, welches sich rund 1,2 km südöstlich des Geltungsbereichs befindet. Erhaltungsgegenstand sind verschiedene Lebensraumtypen, darüber hinaus

sind Kammolch, schmale und bauchige Windelschnecke sowie die Rotbauchunke als Tierarten mit besonderer Bedeutung und der Schweinwal als Erhaltungsgegenstand von Bedeutung gelistet. Übergreifendes Ziel ist der Erhalt repräsentativer Küstenlebensräume mit weitgehend natürlicher Küstendynamik einschließlich der offenen Wasserflächen der Förde sowie Übergängen von Land- zu Wasserlebensräumen.

Mit der Planung sind keine Eingriffe mit großer Wirkreichweite verbunden. Aufgrund der Entfernung von über 740 m zu den Lebensräumen der Flensburger Förde und über 1,2 km zum Teilgebiet des Twedter Feldes ist eine Gefährdung der Erhaltungsziele ausgeschlossen.

Eine tiefergehende Prüfung auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Schutzgebiets gem. § 34 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Flächen des Biotopverbundsystems, ragt aber im Nordosten leicht in das Landschaftsschutzgebiet „Landschaftsteil Fördeufer Mürwik-Solitude“. In einem Abstand von bis zu 2 km befinden sich die in Tabelle 1 und Abbildung 1 dargestellten nächstgelegenen Schutzgebiete und Flächen des landesweiten Biotopverbundsystems.

Tabelle 1: Schutzgebiete/BVS im Umfeld bis 2 km Entfernung

Typ	Schutzgebiete/Biotopverbundflächen	Abstand
NATURA 2000		
FFH-Gebiet	DE 1123-393 „Küstenbereiche Flensburger Förde von Flensburg bis Geltinger Birk“	740 m
Nationale Schutzgebiete		
NSG	Twedter Feld	1,2 km
LSG	Landschaftsteil Fördeufer Mürwik-Solitude	Unmittelbar angrenzend
	Landschaftsteil Osbektal	530 m
	Landschaftsteil Volksparkgelände	1,3 km
	Flensburger Förde	1,5 km
	Landschaftsteil Kluesrieser Gehölz mit Fördeufer Wassereleben-Ostseebad	2 km
Biotopverbundsystem		
Schwerpunktbereich	Twedter Holz/Twedter Feld	1,2 km
Wichtige Verbundachse	Steilküstenabschnitte der Ostsee	Unmittelbar angrenzend

Der Waldbereich nördlich der rückzubauenden Gebäude Nr. 1 und 2 überschneidet sich auf rund 30 m mit dem Landschaftsschutzgebiet „Fördeufer Mürwik-Solitude“. Auswirkungen sind für den Randbereich möglich, eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzzwecks des LSG (vgl. Stadtverordnung über das LSG in der Stadt Flensburg vom 14.03.2001) kann jedoch insbesondere in Anbetracht der bestehenden Gebäude nicht erkannt werden.

Zum Naturschutzgebiet „Twedter Feld“ wird ein Abstand von 1,2 km eingehalten. Aufgrund dieser Entfernung, der dazwischenliegenden Bebauung und der geringen Wirkreichweite der mit der Planung verbundenen Maßnahmen ist eine Beeinträchtigung der Schutzziele im Vorhinein ausgeschlossen.

Das LSG „Fördeufer Mürwik-Solitude“ ist zum Teil als wichtige Verbundachse in den Biotopverbund eingestellt. Die Verbundachse verläuft jedoch außerhalb des Geltungsbereichs. Ziel der Verbundachse ist die Erhaltung der natürlichen Steilküsten und die Entwicklung eines naturnahen Küstenstreifens mit Sukzessionsflächen und Laubgehölzen. Die Planung steht den Entwicklungszielen nicht entgegen, daher sind Beeinträchtigun-

gen nicht zu erwarten. Im östlich gelegenen Schwerpunktbereich ist der Erhalt eines besonders vielfältigen und im Naturraum seltenen Biotopkomplexes durch die Wiederherstellung eines weitgehend natürlichen Wasserregimes sowie durch Biotoppflegemaßnahmen vorgesehen. Aufgrund der Entfernung wird der Schutzzweck des Schwerpunktbereichs nicht gefährdet.

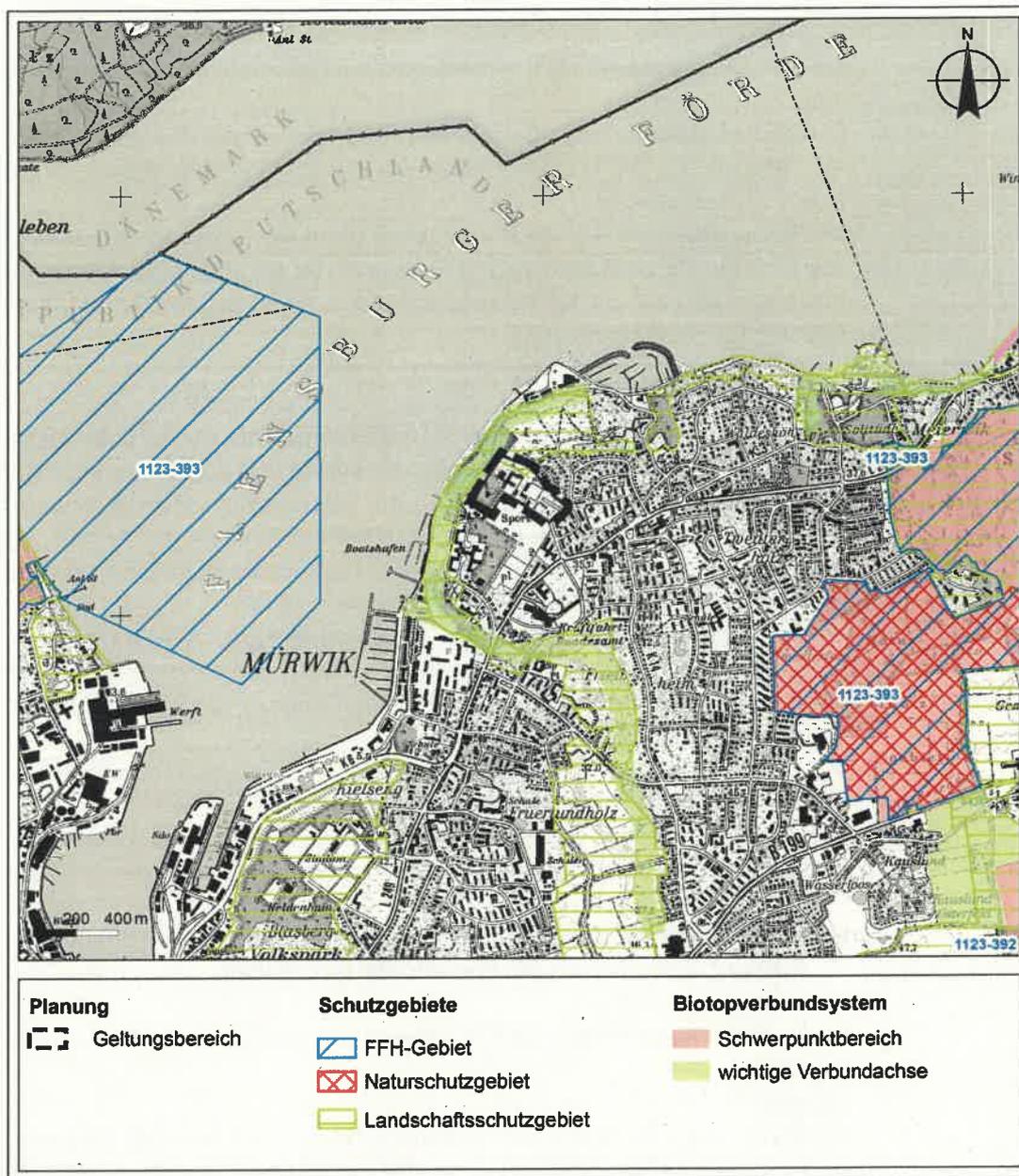


Abbildung 1: Schutzgebiete und Biotopverbund im Umfeld des Geltungsbereichs

7.2. Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter und der erheblichen Umweltauswirkungen

(Nr. 2 der Anlage 1 zum BauGB)

Die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands erfolgt schutzgutbezogen. Weiterhin wird schutzgutbezogen in den Unterpunkten

a) die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung dargelegt. Dem Schutzgut zugeordnet wird unter

b) die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung aufgeführt. Grundlage ist die Anlage 1 BauGB Nr. 2 Abschnitt a) und b) entsprechend der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 Satz 2 BauGB.

7.2.1. Schutzgut Mensch

a) Bestand

Wohnen

Die Stadt Flensburg hat als Oberzentrum eine hohe Bedeutung für die Siedlungsentwicklung.

Östlich und südöstlich des Geltungsbereichs schließt sich die Wohnbebauung des Ortsteils Mürwik an. Die Flächen südlich des Geltungsbereichs werden durch die Marineschule Mürwik genutzt.

Der Geltungsbereich liegt zwar im baulich zusammenhängendem Siedlungsbereich, derzeit wird die Fläche jedoch gewerblich durch das Kraftfahrt-Bundesamt genutzt. Wohnnutzungen sind auf der Fläche ausgeschlossen, daher hat der Geltungsbereich keine Bedeutung für die Wohnnutzung.

Erholen

Die Nähe zur Ostsee und zur dänischen Grenze bedingt für die Stadt Flensburg hinsichtlich der Erholungsfunktion eine hohe Bedeutung für den Menschen. Südlich des Geltungsbereichs liegen die Sportanlagen der Marineschule Mürwik, die auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Südöstlich verläuft entlang der Grenze des Geltungsbereichs der überregional bedeutende Ostseeküstenradweg. Aufgrund der Gehölzbestände im Geltungsbereich bestehen keine Sichtbeziehungen.

Im Geltungsbereich befindet sich ein Sportplatz, der jedoch nicht mehr genutzt wird. Der Geltungsbereich ist für Erholungssuchende selbst nicht erschlossen und dient allenfalls den Mitarbeitern des KBA als Naherholung. Daher ist die Fläche von maximal geringer Bedeutung für die Erholungsfunktion.

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Bestand innerhalb des Geltungsbereichs erhalten bleiben. Eine gewerbliche Nutzung würde somit auch weiterhin bestehen.

b) Beschreibung der Umweltauswirkungen auf den Menschen bei Durchführung der Planung, insbesondere die menschliche Gesundheit

Baubedingte Auswirkungen auf den Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Wohnen

Das Plangebiet selbst hat keine Bedeutung für die Wohnnutzung. Es können sich jedoch Auswirkungen durch Lärm und Schadstoffemissionen auf angrenzende Wohnbebauungen ergeben. Diese entstehen jedoch nur vorübergehend während der Bauphase und sind daher nicht erheblich.

Erholen

Das Plangebiet hat nur eine maximal geringe Bedeutung für die Erholung. Das Gebiet kann während der Bauphase nicht zur Erholung genutzt werden. Auch im Umfeld treten durch Lärm- und Schadstoffemissionen Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion auf. Diese sind allerdings auf die Bauphase beschränkt und daher nur vorübergehend und nicht erheblich.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf den Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Wohnen

Da das Plangebiet selbst keine Bedeutung für die Wohnnutzung aufweist, beziehen sich mögliche betriebsbedingte Wirkungen auf angrenzende Wohnbebauungen. Durch die Umnutzung der Liegenschaft sind aus dem Betrieb der Stellplätze Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft zu erwarten. Durch die ALN Akustik Labor Nord GmbH erfolgte daher eine schalltechnische Untersuchung zur Klärung hinsichtlich der verursachten Gewerbegeräuschimmissionen. Für die Ermittlung der maximalen Auswirkungen des betriebsbezogenen Verkehrs wurde zusätzlich der Verkehr auf dem Twedter Mark zwischen Anbindung des geplanten Betriebes und Fördestraße betrachtet. Die schalltechnische Untersuchung ergab, dass eine Verträglichkeit zwischen dem geplanten Bürostandort und der Wohnnutzung in der Nachbarschaft vorhanden ist. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sind aus dem Stellplatzbetrieb und aus dem betriebsbezogenen Verkehr auf öffentlichen Straßen nicht zu erwarten. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Erholen

Das Plangebiet weist nur eine maximal geringe Bedeutung für die Erholung auf, die sich aufgrund des begrenzten Zugangs zum Gelände insbesondere auf die Mitarbeitenden bezieht. Diese können die Grünstrukturen nutzen, die randlich im Geltungsbereich erhalten bleiben bzw. geschaffen werden. Erhebliche Auswirkungen auf die Erholungsnutzung bestehen daher nicht.

Auswirkung auf das Klima und gegenüber dem Klimawandel

Sowohl bau- als auch betriebsbedingt ergeben sich Schadstoffemissionen durch den Baustellen- bzw. Mitarbeitenden- und Anlieferverkehr. Insbesondere bei der Nutzung fossiler Brennstoffe trägt dies zum Klimawandel bei. Es ist jedoch anzunehmen, dass die zukünftigen Mitarbeitenden, Gäste und Zulieferbetriebe bereits heute schädliche Emissionen an anderer Stelle verursachen. Es handelt sich somit hauptsächlich um eine Verlagerung von Emissionen, die für den Klimawandel keine veränderte Bedeutung hat. Im Rahmen des Bebauungsplans werden Möglichkeiten der Anbindung an den ÖPNV geprüft.

Fazit

Das Plangebiet weist keine besondere Eignung für die Funktionen Wohnen und Erholung auf. Auch auf die umliegende Wohnbebauung können Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm ausgeschlossen werden. Es sind keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

7.2.2. Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, Pflanzen

a) Bestand Arten und Lebensgemeinschaften, Pflanzen

Im Geltungsbereich wurden die Biotoptypen am 21.07.2020 erfasst. Die Abgrenzung der Biotoptypen erfolgt nach der aktuellen Standardliste der Biotoptypen (LLUR-SH 2019). Die Biotoptypen im Umfeld des Geltungsbereichs sind in folgender Abbildung dargestellt.

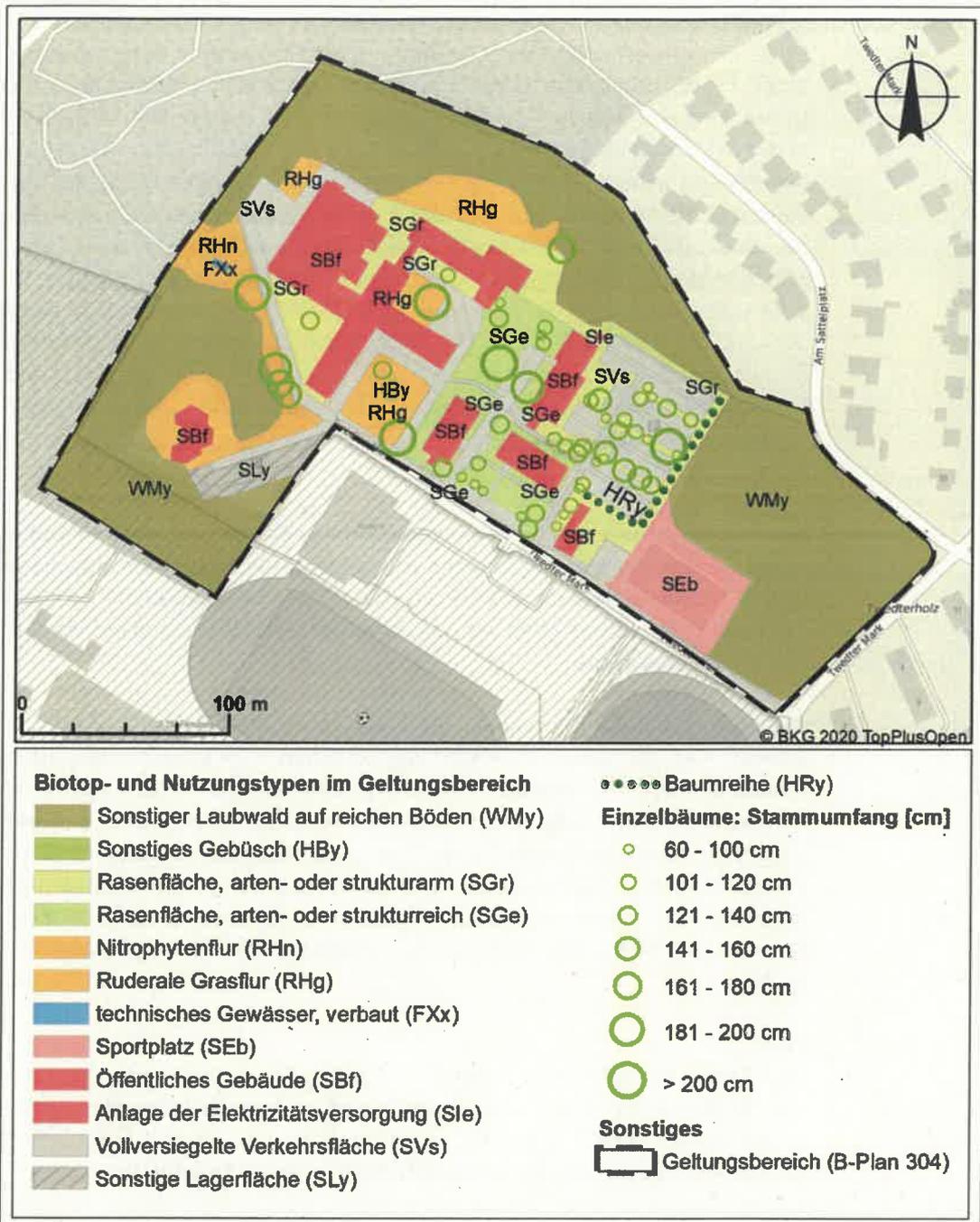


Abbildung 2: Ergebnis Biotoptypenkartierung 2020

Der Geltungsbereich wird durch die vorhandene Bebauung und versiegelte Parkflächen geprägt. Diese sind v.a. durch Einzelbäume gut eingegrünt. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich eine Baumreihe. Die versiegelten Flächen sind von Waldstrukturen umgeben. Hierbei handelt es sich um Laubwälder auf reichen Böden. Vor allem im Westen werden die Übergänge zum Wald durch ruderale Grasfluren bzw. Nitrophytenfluren gebildet.

Im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Biotoptypen. Die Waldflächen unterliegen jedoch dem Landeswaldgesetz. Den Gehölzstrukturen ist eine mittlere Wertigkeit beizumessen. Die Ruderalfluren sowie die Rasenflächen haben eine geringe, die versiegelten Flächen keine Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen.



Abbildung 3: Gebäude im Geltungsbereich



Abbildung 4: eingegrünte Parkflächen



Abbildung 5: rudere Nitrophytenflur im Vordergrund, Lagerflächen im Hintergrund



Abbildung 6: ruderale Grasflur mit Gebüsch

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der derzeitige Bestand innerhalb des Geltungsbereichs erhalten bleiben. Entsprechend würden auch die bereits bestehenden Biotoptypen für Pflanzen bestehen bleiben.

b) Beschreibung der Umweltauswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften, Pflanzen bei Durchführung der Planung

Prognosebearbeitung: bau- und betriebs- bedingt	Schutzgüter	aa) Abrissarbeiten	bb) Nutzung natürlicher Ressourcen der Schutzgüter, unter Beachtung der nachhaltigen Verfügbarkeit	cc) Emissionswirkungen	dd) Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	ee) Risiken durch Katastrophen und Unfälle	ff) Zusammenhänge zu benachbarten Planvorhaben und deren Umweltrelevanz	gg) Auswirkung auf das Klima und gegenüber dem Klimawandel	hh) eingesetzte Techniken und Stoffe
		ba1,2,6,10,12 be0	ba1,8,12 be0	ba2,6,10,12 be2,8,12	ba0 be0	ba2,6,12 be0	ba0 be0	ba2,4,8,12 be0	ba0 be0
Pflanzen									

Auswirkungen: 0=keine, 1= direkt, 2= indirekt, 3=sekundär, 4=kumulativ, 5=grenzüberschreitend, 6=kurzfristig, 7=mittelfristig, 8=langfristig, 9=ständig, 10=vorübergehend, 11=positiven; 12=negativen

Baubedingte Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften, Pflanzen

Baubedingt gehen Flächen, die derzeit als Lebensraum für Pflanzen zur Verfügung stehen, verloren. Es handelt sich hierbei um 3.394 m² derzeit unversiegelte Fläche, die den Biotoptypen RHg (Ruderale Grasflur), SGr (Rasenfläche, arten- oder strukturarm) und SGe (Rasenfläche, arten- oder strukturreich) zuzuordnen ist. Es handelt sich bei den betroffenen Biotoptypen nicht um Biotoptypen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt. Jedoch wirkt sich der Verlust von Vegetation in geringfügigem Maß auf den Klimawandel aus.

Zudem kommt es durch die Bautätigkeiten zu Schadstoffbelastungen.

Der Flächenverlust wird durch Entsiegelung von Flächen und Dachbegrünung ausgeglichen (s. Kap. 7.2.11). Die Schadstoffbelastungen sind nur vorübergehend und daher nicht erheblich.

Die Bestandsgebäude und Stellplätze liegen teilweise innerhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes nach § 24 LWaldG S-H. Es ist davon auszugehen, dass sich in den letzten Jahrzehnten der Wald in den angrenzenden Bereich neu gebildet hat. Diese Gebäude und Stellplätze genießen Bestandsschutz, werden jedoch bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht berücksichtigt.

Innerhalb des Geltungsbereichs kann der Großteil der bestehenden Bäume zum Erhalt festgesetzt werden. Lediglich zwei Bäume müssen entfernt werden. Es handelt sich um die Bäume Nr. 94 und Nr. 96 gemäß Baumuntersuchung (Abbildung 7 und Tabelle 2). Die Bäume sind auszugleichen (s. Kap. 7.2.11).

Tabelle 2: Nicht zum Erhalt festgesetzte Bäume

Nr.	Art	Stammumfang	Höhe
94	Rot-Buche (<i>Fagus sylvatica</i>)	163 cm	17 m
96	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	123 cm	14 m



Abbildung 7: Nicht zum Erhalt festgesetzte Bäume (Nr. 94 und 96 gemäß Baumuntersuchung (Treevolution, 2020))

Betriebsbedingte Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften, Pflanzen

Betriebsbedingt kommt es durch eine (potenzielle) Zunahme des KFZ-Verkehrs innerhalb des Geltungsbereichs zu Schadstoffemissionen, die sich negativ auf die Pflanzen auswirken können.

Fazit

Auswirkungen durch Flächenverluste können innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden (s. Kap. 7.2.11). Die bau- und betriebsbedingten Schadstoffbelastungen sind als nicht erheblich zu bewerten, da sie nicht über das allgemein auftretende Maß hinausgehen bzw. nur kurzfristig austreten.

7.2.3. Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, Tiere

a) Bestand Arten und Lebensgemeinschaften, Tiere

Fledermäuse

Methodik der Fledermauserfassung, vorhandene Daten

Für die rückzubauenden Gebäude und umliegenden Gehölze wurde am 06.03.2019 eine faunistische Übersichtsbegehung zur Ermittlung des Lebensraumpotenzials für Fledermäuse durchgeführt. Darüber hinaus wurde eine Fledermauserfassung zur Wochenstubenzeit am 06.06. und 02.07.19 sowie zur Schwärmzeit der Fledermäuse an Winterquartieren am 06.08. und am 29.09.2019 durchgeführt. Die Ergebnisse werden in diesem Kapitel zusammengefasst, Details sind dem Artenschutzgutachten (GFN mbH 2020) zu entnehmen.

Die faunistische Übersichtsbegehung wurde am 20.03.2020 um die weiteren Gebäude und um den gesamten Gehölzbestand im Geltungsbereich ergänzt, da ggf. eine Aufstockung der Bestandsgebäude geplant wird, die mit Lichtimmissionen in den Waldrand verbunden sein könnten.

Während der Übersichtsbegehungen wurden die Dächer und Fassaden auf Einflugmöglichkeiten und dahinter befindliche Hohlräume untersucht und zusätzlich wurde auf Nutzungsspuren durch Fledermäuse (Kot und Urin, Fettspuren an Einflugmöglichkeiten, etc.) geachtet. Die Eignung von Baumhöhlen als Winterquartier bzw. als Wochenstube wird grundsätzlich anhand des Durchmessers des Baumes auf Höhlenhöhe festgelegt. Demnach besitzen Baumhöhlen bei einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm eine Eignung als Wochenstube. Bei einem Stammdurchmesser von mehr als 50 cm besitzen Baumhöhlen zusätzlich eine Eignung als Winterquartier. Spalten und Baumhöhlen bei einem Stammdurchmesser von weniger als 30 cm haben allenfalls eine Eignung als Zwischenquartier, wie z.B. Tagesversteck (LBV-SH 2011).

Zusätzlich wurden die Daten des Arten- und Fundpunktkatasters des Landes Schleswig-Holstein (AFK) abgefragt und ausgewertet (Stand März 2020). Für den Geltungsbereich liegen keine Nachweise von Fledermäusen vor. Der nächstgelegene Nachweis stammt aus dem Jahr 1992 von einer Wasserfledermaus in rund 800 m Entfernung.

Ergebnis Gebäudeprüfung und Baumhöhlenerfassung 2019 und 2020

Während der Übersichtsbegehung konnten einige Strukturen mit Quartierpotenzial aufgenommen werden. Nachfolgende Abbildung zeigt eine Übersicht über die geprüften Gebäude (Nr. 1 und 2 aus der Erfassung 2019 und Nr. 3-7 aus der Erfassung 2020) sowie die Lage der festgestellten Quartierbäume mit Lebensraumpotenzial (pot. QB) im Geltungsbereich.



Abbildung 8: Nummerierung der geprüften Gebäude im Geltungsbereich sowie Lage der potenziellen Quartierbäume (pot. QB)

Ergebnis Gebäude 1

Das Gebäude 1 (siehe Abbildung 9) weist Einflugmöglichkeiten in das Gebäude insbesondere am Dach sowie im Mauerwerk auf. Das Mauerwerk ist durch Öffnungen zugänglich (siehe Abbildung 10). Der Dachboden ist isoliert und hat ein paar ausgeprägte Hangplätze (siehe Abbildung 12). Im Dachboden sind darüber hinaus doppelwandige Raumaufteiler eingebaut und es werden zahlreiche Dachpfannen eingelagert. Diese Strukturen bieten ein hohes Potenzial als Wochenstuben- und als Winterquartier.

In den Keller besteht zwar eine Einflugmöglichkeit im Nordwesten des Gebäudes, jedoch ist der Keller trocken und warm. Er besitzt aufgrund der Klimaverhältnisse somit kein Quartierpotenzial. Auch konnten keine Spuren von Tieren gefunden werden.



Abbildung 9: Blick aus Südost auf das Gebäude Nr. 1



Abbildung 10: Einflugmöglichkeiten in das Mauerwerk des Gebäudes Nr. 1



Abbildung 11: doppelwandige Raumaufteiler mit Bretterlücken im Dachgeschoss des Gebäudes Nr. 1



Abbildung 12: Dachboden des Gebäudes 1 mit potenziellen Hangplätzen

Der Verbindungsgang zum Gebäude Nr. 7 ist aus Waschbetonplatten aufgebaut. Zwischen den Waschbetonplatten befinden sich Spalten in den Dehnungsfugen. Weitere Spalten finden sich unterhalb der Attika und damit im Mauerwerk des Verbindungsganges. Diese Strukturen haben ein hohes Potenzial als Wochenstubenquartier, möglicherweise aber auch als Winterquartier (siehe Abbildung 13).



Abbildung 13: Verbindungsgang mit Dehnungsfugen und Attika

Ergebnis Gebäude 2

Das Gebäude Nr. 2 ist in großen Teilen sorgfältig abgedichtet. Vereinzelt bestehen Einflugmöglichkeiten unter der Attika sowie in einem Mauerbelüftungsspalt an der nordöstlichen Wand. Das Erdgeschoss des Gebäudes besitzt zudem in einem der Traforäume eine undichte Belüftung, sodass auch für diesen Bereich ein Quartierpotenzial nicht ausgeschlossen werden kann. Daher besitzt das Gebäude sowohl für Wochenstuben- als auch für Winterquartiere ein mittleres Potenzial.



Abbildung 14: Blick aus Südwest auf das Gebäude Nr. 2



Abbildung 15: Einflugmöglichkeit unterhalb der Attika durch fehlerhafte Abdichtung



Abbildung 16: Einflugmöglichkeit in Gebäude 2 unterhalb der Attika und in einem Mauerbelüftungsspalt

Ergebnis Gebäude Nr. 3

Das Backsteingebäude mit Flachdach wird als Wachhaus genutzt und steht direkt am Eingang des Untersuchungsgebietes. Das Blechdach ist ringsum mit einer Verkleidung aus Schichtstoffplatten, versehen. Zwischen dem Dach und der Verkleidung sind Spalten vorhanden, die Einflugmöglichkeiten in die Zwischenwände und das Dach bieten. Durch die Nutzung ist hier im Winter von frostfreien Strukturen auszugehen, daher kommt neben einer Nutzung als Wochenstube auch eine Nutzung als Winterquartier (mittleres Potenzial) in Frage.



Abbildung 17: Gebäude Nr. 3 im Eingangsbereich zum Kraftfahrt-Bundesamt

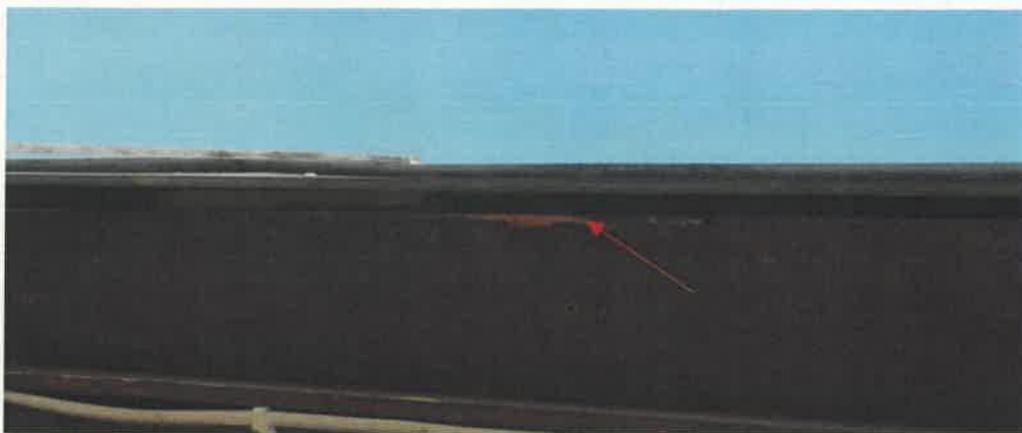


Abbildung 18: Spalt hinter der Verkleidung am Dach des Gebäudes Nr. 3

Ergebnis Gebäude Nr. 4

Hierbei handelt es sich um ein Backsteingebäude mit Flachdach. Das Blechdach ist ringsum mit einer Verkleidung aus Schichtstoffplatten versehen. Im Mauerwerk befinden sich mehrere gleichartige Öffnungen (siehe Abbildung 20), die in einem Fall von Spatzen als Brutplatz genutzt wurden. Daher ist auch für die weiteren Öffnungen davon auszugehen, dass diese Einflugmöglichkeiten ins Mauerwerk und vermutlich daran anschließende Zwischenräume bieten. Zwischenräume hinter Backsteinfassaden werden gerne als Winterquartier genutzt, da Backstein ein guter Wärmespeicher ist. Auch hinter der Dachverkleidung bestehen Spalten, die als Fledermausquartier (Wochenstuben) genutzt werden können. Sofern diese Spalten Einflugmöglichkeiten in das Dach zulassen ist hier auch aufgrund der Frostfreiheit von einer Winterquartiernutzung auszugehen (mittleres Potenzial).



Abbildung 19: Gebäude Nr. 4 links im Bild



Abbildung 20: Öffnungen im Mauerwerk sowie Spalten hinter Blechverkleidung am Dach

Ergebnis Gebäude Nr. 5

Hierbei handelt es sich ebenfalls um ein Backsteingebäude mit Flachdach. Das Dach ist ringsum mit einer Verkleidung, bestehend aus Schichtstoffplatten, versehen. Im Mauerwerk sind Öffnungen vorhanden, die Einflugmöglichkeiten hinter das Mauerwerk bieten (vgl. Gebäude Nr. 4, Abbildung 20). Zwischenwände hinter Backsteinmauern haben eine Eignung als Winterquartier. Zudem fehlen an der Südseite des Gebäudes Teile der Dachverkleidung. Ein Einflug in das Dach ist damit wahrscheinlich, weshalb hier von einer Nutzung als Wochenstuben- und Winterquartier auszugehen ist (hohes Potenzial). Im Eingangsbereich befindet sich eine Holzverkleidung an der Decke, die einen Spalt aufweist. Hier besteht allenfalls ein Potenzial als Zwischenquartier (z.B. Tagesversteck).



Abbildung 21: Gebäude Nr. 5

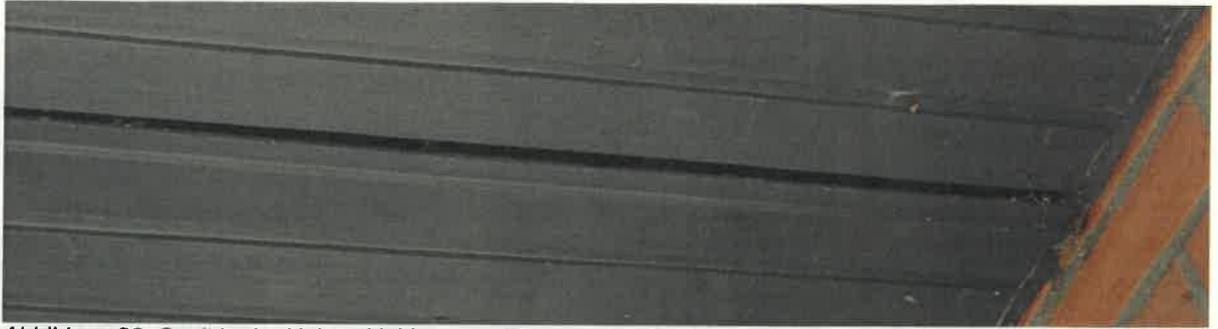


Abbildung 22: Spalt in der Holzverkleidung am Eingang des Gebäudes Nr. 5



Abbildung 23: fehlende Verkleidung am Gebäude Nr. 5

Ergebnis Gebäude Nr. 6

Auch bei diesem Gebäude handelt es sich um ein Backsteingebäude mit Flachdach. Das Dach ist ringsum mit einer Verkleidung aus Schichtstoffplatten versehen. Das Mauerwerk weist an mehreren Stellen Risse und Öffnungen auf. Auch hinter der Dachverkleidung bestehen Spalten, die als Fledermausquartier (Wochenstuben) genutzt werden können. Sofern durch diese Spalten Einflugmöglichkeiten in das Dach möglich sind, ist hier auch aufgrund der Frostfreiheit von einer Winterquartiernutzung auszugehen. Daher hat auch das Gebäude Nr. 6 ein mittleres Wochenstuben- und Winterquartierpotenzial.



Abbildung 24: Gebäude Nr. 6

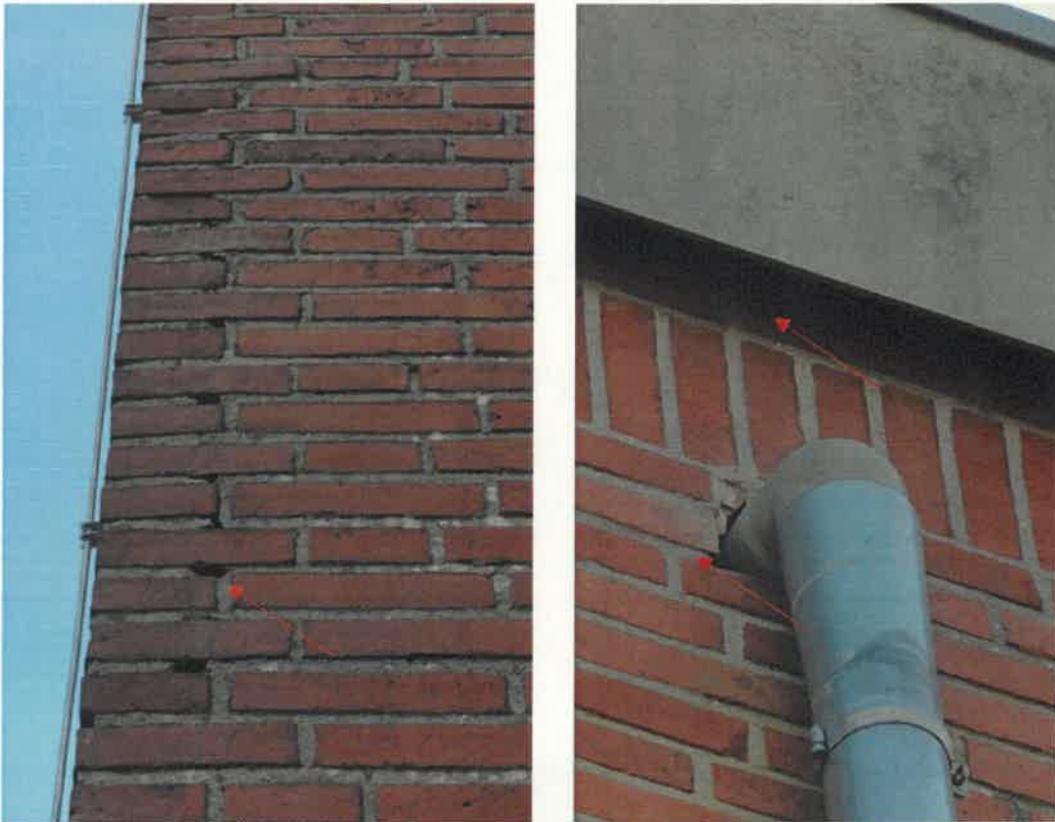


Abbildung 25: Risse, Öffnungen im Mauerwerk und Spalten hinter Blechverkleidung als Einflugmöglichkeiten am Gebäude Nr. 6

Ergebnis Gebäude Nr. 7

Auch bei diesem Gebäude handelt es sich um ein Backsteingebäude mit Flachdach. Das Dach ist ringsum mit einer Verkleidung aus Schichtstoffplatten, versehen.

Wie an den anderen Gebäuden bestehen auch hier mehrere Risse und Öffnungen im Mauerwerk, sodass ein Potenzial als Wochenstube und Winterquartier gegeben ist. Auch hinter der Dachverkleidung bestehen Spalten, die als Fledermausquartier (Wochenstuben) genutzt werden können. Sofern diese Spalten Einflugmöglichkeiten in das Dach zulassen, ist im Dach aufgrund der Frostfreiheit von einer Winterquartiernutzung (mittleres Potenzial) auszugehen.



Abbildung 26: Gebäude Nr. 7



Abbildung 27: Öffnungen am Mauerwerk des Gebäudes Nr. 7



Abbildung 28: Einflugmöglichkeiten durch Spalten hinter der Schichtstoff-Verkleidung und durch Öffnung im Mauerwerk

Fazit

Alle Gebäude im Geltungsbereich haben ein Potenzial als Wochenstuben- und Winterquartier. Damit ist auch in allen Gebäuden eine Nutzung als Zwischenquartier (z.B. als Tagesversteck für einzelne Individuen) gegeben. Um die tatsächliche Nutzung der Gebäude festzustellen ist eine Erfassung von Fledermäusen im Zeitraum der Wochenstuben (Juni/Juli) und der Schwärmzeit an Winterquartieren (August/September) erforderlich.

Ergebnis Höhlenbaumerfassung

Das Untersuchungsgebiet ist, außer im Süden, von Bäumen umschlossen. Östlich des Parkplatzes befinden sich hauptsächlich junge Birken und Pappeln, die aufgrund des geringen Alters und Stammdurchmessers kein Quartierpotenzial haben.

Es wurden drei Bäume mit Zwischen- bzw. Einzelquartierpotenzial sowie ein Baum mit Wochenstuben- und Winterquartierpotenzial festgestellt. Die Lage der potenziellen Quartierbäume ist der Abbildung 8 und die Kenndaten der Bäume der folgenden Tabelle 3 zu entnehmen.

Tabelle 3: Im Geltungsbereich erfasste Gehölze mit Quartierpotenzial für Fledermäuse

Nr.	Baumart	Höhe des Baumes [m]	Höhe der Höhle [m]	Exposition	Stammdurchmesser [cm]	Potenzial	Art des pot. Quartiers
1	Pappel	12	2	Süd/Ost	75	EQ	Rindentasche
2	Pappel	12	1	Nord	50	EQ	Rindentasche
3	Buche	10	3	Süd	30	EQ	Astabbruch
4	Eiche	15	ab 4	Süd	50	EQ, WS, WQ	Riss

WS = Potenzial für Wochenstube; WQ = Potenzial für Winterquartier; EQ = Potenzial als Einzelquartier (Zwischenquartier).

Planungsrelevant ist dabei nur die Eiche (pot QB Nr. 4), da sie aufgrund ihres Stammdurchmessers sowohl für eine Nutzung als Wochenstube als auch als Winterquartier geeignet ist und durch einen ca. 1 m langen Riss ein Einflug möglich ist.

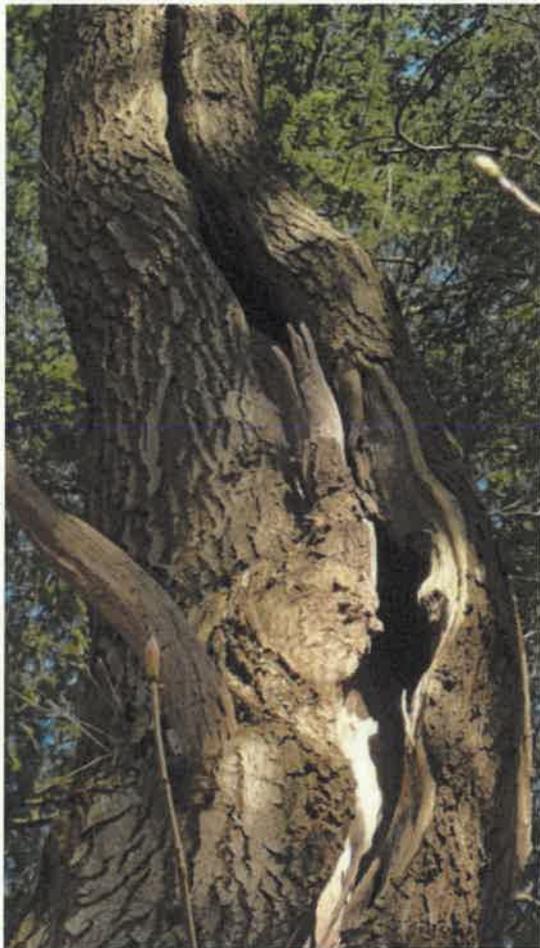


Abbildung 29: Höhlenbaum Nr. 4 mit Wochenstuben- und Winterquartierpotenzial

Ergebnis Fledermauserfassung 2019

Zur Überprüfung einer tatsächlichen Nutzung der potenziellen Quartiere und zur Feststellung des Artenspektrums wurden vier Untersuchungsächte durchgeführt. Diese

fanden am 06.06., 02.07., 06.08. und am 29.09.2019 statt. Die ersten beiden Termine lagen somit in der Wochenstubenzeit, die letzten beiden Termine erfolgten während der Zeit des Schwärmens an Winterquartieren. Unterstützend wurden stationäre Erfassungssysteme (Horchboxen) ausgebracht. Die genaue Methodik ist dem Artenschutzgutachten (GFN mbH 2020) zu entnehmen.

Die Erfassung ergab den Nachweis von 6 Arten (siehe Tabelle 4). Von den nachgewiesenen Arten werden 3 Arten (Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Flughautfledermaus) auf der Rote Arten Liste geführt. Diese Arten haben einen ungünstigen oder unbekanntem Erhaltungszustand.

Ausgehend von dem in der Region bekannten Artenspektrum (FÖAG SH 2011) und der Auswertung des Fundpunktkatasters ist das Vorkommen von Wasser- und Fransenfledermaus nicht auszuschließen. Weitere *Myotis*-Arten sind ausgehend von der akustischen Erfassung möglich, aber aufgrund der geographischen Lage unwahrscheinlich.

Tabelle 4: Nachgewiesene Fledermausarten im Geltungsbereich

Gruppe	Art	Gefährdung und Erhaltungszustand			
		RL SH (2014)	RL BRD (2009)	FFH-Anhang	EHZ kBR
Nyctaloide	Breitflügelfledermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>)	3	G	IV	ungünstig - unzureichend
	Großer Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>)	3	V	IV	ungünstig - unzureichend
Pipistrelloide	Rauhautfledermaus (<i>Pipistrellus nathusii</i>)	3	*	IV	unbekannt
	Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	*	*	IV	ungünstig - unzureichend
	Mückenfledermaus (<i>Pipistrellus pygmaeus</i>)	V	D	IV	ungünstig - unzureichend
<i>Myotis/Plecotus</i>	Braunes Langohr (<i>Plecotus auritus</i>)	V	V	IV	günstig

Legende: RL SH: Rote Liste Schleswig-Holstein (Borkenhagen 2014); RL D: Rote Liste Deutschland (Meinig et al. 2009); Rote Liste Kategorien: * ungefährdet, 1 vom Aussterben bedroht, 2 stark gefährdet, 3 gefährdet, V Vorwarnliste, D Daten defizitär, G Gefährdung unbekanntes Ausmaßes; Erhaltungszustand in der kontinental-Biogeografischen Region nach (LLUR-SH 2013), EHZ kBR: Erhaltungszustand in kontinentaler biogeografischer Region.

Im Ergebnis wurde ein Winterquartier von Zwerg- und Mückenfledermaus sowie dem Braunem Langohr in dem Gebäude 1 nachgewiesen. Eine Nutzung als Wochenstube kann sowohl im Gebäude 1 als auch im Gebäude 2 ausgeschlossen werden. Dagegen ist eine Nutzung als Zwischen- bzw. Einzelquartier für beide Gebäude nicht auszuschließen.

Vögel

Der Geltungsbereich hat aufgrund seiner Ausstattung eine potenzielle Bedeutung als Bruthabitat für:

- Gehölzbrüter, z.B. Amsel, Zaunkönig, Kohlmeise, Blaumeise,
- Gebäudebrüter, z.B. Bachstelze, Hausrotschwanz.

Für die rückzubauenden Gebäude Nr. 1 und 2 wurde am 06.03.2019 eine faunistische Übersichtsbegehung zur Ermittlung des Lebensraumpotenzials für Brutvögel durchgeführt. Am 21.07.2020 wurden in Ergänzung dazu die Waldflächen im Geltungsbereich auf Horste abgesucht.

Während der Begehung aus 2019 wurden Nester von Gebäudenischenbrüter gefunden. Zudem wurden Totfunde einer Blaumeise, eines Gartenrotschwanzes, einer Amsel und zweier Bachstelzen am Rückbaugebäude Nr. 1 festgestellt.

Nester von Koloniebrütern an den Gebäuden und in den Waldflächen konnten sowohl 2019 als auch 2020 nicht nachgewiesen werden. Die Flachdächer sind mit Bitumen und Wellblech gedeckt, ein Auftreten von Koloniebrütern, wie z.B. Möwen, ist nicht gegeben.

Ein Vorkommen empfindlicher und gefährdeter Arten kann aufgrund der bestehenden Nutzung des Raumes ausgeschlossen werden.

Nach einer Datenabfrage beim Arten- und Fundpunktkataster des Landes Schleswig-Holstein (Stand März 2020) wurden keine aktuellen Brutnachweise im Geltungsbereich gemeldet. Der einzige Brutnachweis im 2 km Umfeld des Geltungsbereichs liegt von einem Wanderfalken vor, der 2012 auf dem Kraftwerk am Westufer der Flensburger Förde brütete.

Amphibien und Reptilien

Im Geltungsbereich befindet sich im nordwestlichen Bereich ein technisch überbautes Gewässer. Es befindet sich am Waldrand. Grundsätzlich ist insbesondere aufgrund der technischen Verbauung eines geringen Potenzials als Laichgewässer auszugehen. Der Waldrand weist vielfältige Strukturen auf. Die Einzelexemplare, die das Gewässer als Laichhabitat nutzen können, werden sich eher im Bereich des Waldes aufhalten. Ein Vorkommen auf den versiegelten Flächen des Geltungsbereiches ist eher unwahrscheinlich.



Abbildung 30: kleines technisches Gewässer mit Lebensraumpotenzial für Amphibien

Geeignete Habitatstrukturen für Reptilien sind z.B. Wurzelteller, offene Bodenstrukturen und sonnenexponierte Hanglagen. Diese fehlen im Geltungsbereich.

Die Daten des Arten- und Fundpunktkatasters liefern keine Hinweise auf Amphibien oder Reptilienvorkommen im Geltungsbereich. Aus dem Umfeld sind Vorkommen von Erdkröte, Gras- und Wasserfrosch in Entfernungen von über 1,2 km am „Twedter Feld“ bekannt, wobei letztere Art 2016, die anderen Arten 1999 gemeldet wurden. Darüber hinaus ist aus dem Bereich ein Moorfroschvorkommen aus 2005 bekannt. Darüber hinaus sind aus dem „Twedter Feld“ Ringelnattern, Blindschleichen und Waldeidechsen bekannt. Die Nachweise der Blindschleichen stammen aus den Jahren 2016 und 2017, die übrigen Nachweise sind zwischen 1999 und 2007 gemeldet.

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der derzeitige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches erhalten bleiben. Entsprechend würden auch die bereits bestehenden

Habitatstrukturen für Fledermäuse, Vögel und Amphibien/Reptilien und bestehen bleiben.

b) Beschreibung der Umweltauswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften, Tiere bei Durchführung der Planung

Prognosebearbeitung: bau- und betriebs- bedingt Schutzgüter	aa) Abrissarbeiten	bb) Nutzung natürlicher Ressourcen der Schutzgüter, unter Beachtung der nachhaltigen Verfügbarkeit	cc) Emissionswirkungen	dd) Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	ee) Risiken durch Katastrophen und Unfälle	ff) Zusammenhänge zu benachbarten Planvorhaben und deren Umweltrelevanz	gg) Auswirkung auf das Klima und gegenüber dem Klimawandel	hh) eingesetzte Techniken und Stoffe
	Tiere ba1,6,12 be0	ba1,6,12 be2,8,12	ba0 be0	ba0 be0	ba0 be0	ba0 be0	ba0 be0	ba0 be0

Auswirkungen: 0=keine, 1= direkt, 2= indirekt, 3=sekundär, 4=kumulativ, 5=grenzüberschreitend, 6=kurzfristig, 7=mittelfristig, 8=langfristig, 9=ständig, 10=vorübergehend, 11=positiven, 12=negativen

Baubedingte Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften, Tiere

Fledermäuse

Bäume mit Quartierpotenzial sind von der Planung nicht betroffen und können erhalten bleiben.

Jedoch besteht innerhalb des Gebäudes Nr. 1 ein Winterquartier von Zwerg- und Mückenfledermaus. Der Abriss des Gebäudes muss daher zwischen dem 15.08. und 30.09. mit einer fledermausschonenden Abrissmethode unter Aufsicht einer ökologischen Baubegleitung erfolgen. Mit dem Abriss des Gebäudes geht das Winterquartier verloren und muss daher ausgeglichen werden. Es sind Ersatzquartiere im Verhältnis 1 zu 5 im Umfeld des abgerissenen Gebäudes (zwei Stück vor Baubeginn) und am geplanten Neubau (drei Stück) anzubringen.

An den Gebäuden Nr. 3 bis 7 ist noch unklar, ob Eingriffe in für Fledermäuse relevante Strukturen erforderlich werden, da noch keine Detailplanung für eine mögliche Gebäudeaufstockung besteht. Sofern zukünftig Eingriffe in diese Gebäude vorgesehen sind, sind artenschutzrechtliche Belange dann im Detail zu prüfen.

Weitere für Fledermäuse relevante Strukturen (z.B. bedeutende Jagdgebiete) sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht von der Planung betroffen.

Vögel

Der Flächenbedarf von rd. 3.394 m² für Neuversiegelungen wird als unerheblich eingestuft, da keine für Vögel besonders relevanten Habitate verloren gehen (Betroffenheit von ruderaler Grasflur und Rasenflächen). Durch den Gebäudeabriss gehen Brutplätze von gebäudebrütenden Arten und durch Gehölzrodungen Brutplätze von in Gehölzen brütenden Arten verloren. Es handelt sich jedoch um weitverbreitete, häufige Arten des Siedlungsbereichs, sodass die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben wird (z.B. an den Bestandsgebäuden, im angrenzenden Wald).

Erhebliche Beeinträchtigungen können baubedingt durch das Schädigen bzw. Töten immobilier Tiere (z.B. Jungvögel im Nest) eintreten. Dies kann durch Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen (Bau außerhalb der Brutzeit) ausgeschlossen werden. Der Gebäudeabriss ist daher außerhalb der Brutzeit der Gebäudebrüter zwischen dem 01.12. und 28.02. durchzuführen. Der Gebäudeabriss kann auch außerhalb der Brutzeit zu anderen Zeiten durchgeführt werden (01.10. bis 30.11.), sofern der Abriss fledermausschonend und unter Aufsicht einer ökologischen Baubegleitung erfolgt. Zur Vermeidung von Tötungen von Gehölzbrütern sind Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zulässig.

Amphibien/Reptilien

Aufgrund der geringen Bedeutung der Flächen des Geltungsbereichs für diese Artgruppen sind durch die Baumaßnahmen keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Es werden keine für Amphibien oder Reptilien besonders geeigneten Strukturen beeinträchtigt.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften, Tiere

Fledermäuse

Da Fledermäuse nachtaktiv sind, sind keine betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

Vögel

Betriebsbedingt sind anthropogene Scheuwirkungen zu erwarten, die jedoch auch jetzt im Bestand bestehen. Da sich die Planung innerhalb des Siedlungsrandbereichs befindet, sind die vorkommenden Arten zudem Störwirkungen gewöhnt.

Amphibien/Reptilien

Betriebsbedingte Auswirkungen sind im Rahmen der Planung aufgrund fehlender besonders geeigneter Habitats wie Laichgewässer nicht zu erwarten. Es bestehen keine Wanderbeziehungen über die versiegelten Flächen, die z.B. eine direkte Tötung von Individuen fördern könnten.

Fazit

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Vermeidungsmaßnahmen für die Artgruppen der Fledermäuse und der Brutvögel umzusetzen (Fledermausschonende Abrissmethode, Bauzeitenregelung, Schaffung von Ersatzquartieren für den Verlust eines Winterquartiers, s. Kap. 7.2.11). Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.

7.2.4. Schutzgut Boden / Fläche

a) Bestand Boden / Fläche

Boden

Der überwiegende Anteil des Geltungsbereichs weist gemäß der Bodenübersichtskarte des Landes Schleswig-Holstein (LLUR-SH 2017) hauptsächlich Braunerden mit Pseudogley-Braunerden und Kolluvisol auf. Im Osten geht der Bodentyp in Pseudogley-Parabraunerde mit Pseudogley und Pseudogley-Kolluvisol über. Die Bodenart ist Lehmsand über Sandlehm. Die Böden haben ein mittleres bis hohes Bindungsvermögen für Nährstoffe. Zudem sind die nutzbare Feldkapazität und die Wasserdurchlässigkeit hoch. Die Pseudogleye weisen Einfluss von Staunässe auf (LLUR-SH 2013). Für das Vorhaben wurde ein geotechnischer Bericht der Firma GSB angefertigt (GSB 2020). Demnach zeichnet sich der Untergrund innerhalb des Plangebietes insbesondere durch eine mächtige Mittelsandschicht aus. In einigen der vorliegenden Schichtenverzeichnisse

werden innerhalb der Sandlage geringmächtige Geschiebemergelschichten ausgewiesen.

Der Flurabstand des freien Grundwassers beträgt allgemein mehr als 15 m.

Bei den vorliegenden Bodentypen handelt es sich um verbreitete Bodentypen ohne hervorzuhobende Bedeutung und ohne Schutzstatus. Unterhalb der versiegelten Bereiche ist zumindest von einem Teilverlust der Bodenfunktionen durch z.B. Verdichtung auszugehen. Der Geltungsbereich hat für das Schutzgut Boden daher eine geringe Bedeutung.

Fläche

Auf dem rund 6,1 ha großen Geltungsbereich sind bereits rd. 1,6 ha voll versiegelt. Auch auf dem rund 2.500 m² großem Sportplatz ist mit weiteren Teilversiegelungen zu rechnen. Damit ist ungefähr 1/3 der Fläche bereits versiegelt. Grundsätzlich ist das Schutzgut Fläche von hohem Wert.

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die bestehende Nutzung und damit auch die bereits bestehende Versiegelung erhalten.

b) Beschreibung der Umweltauswirkungen auf Boden / Fläche bei Durchführung der Planung

Schutzgüter	Prognosebearbeitung: bau- und betriebs- bedingt	aa) Abrissarbeiten	bb) Nutzung natürlicher Resourcen der Schutzgüter, unter Beachtung der nachhaltigen Verfügbarkeit	cc) Emissionswirkungen	dd) Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	ee) Risiken durch Katastrophen und Unfälle	ff) Zusammenhänge zu benachbarten Planvorhaben und deren Umweltrelevanz	gg) Auswirkung auf das Klima und gegenüber dem Klimawandel	hh) eingesetzte Techniken und Stoffe
	Boden / Fläche	ba1,11 be0	ba1,8,12 be0	ba0 be0	ba0 be0	ba0 be0	ba0 be0	ba2,8,12 be0	ba0 be0

Auswirkungen: 0=keine, 1= direkt, 2= indirekt, 3=sekundär, 4=kumulativ, 5=grenzüberschreitend, 6=kurzfristig, 7=mittelfristig, 8=langfristig, 9=ständig, 10=vorübergehend, 11=positiven, 12=negativen

Baubedingte Auswirkungen auf Boden / Fläche

Baubedingt kommt es zu zusätzlichen Flächenverlusten durch Versiegelungen im Umfang von rd. 3.394 m². Gleichzeitig werden innerhalb des Geltungsbereichs Flächen als Ausgleich entsiegelt. Durch die Versiegelung gehen die Bodenfunktionen verloren. Es ist jedoch anzunehmen, dass die Böden innerhalb des Geltungsbereichs bereits durch die anthropogene Nutzung vorbelastet sind. Durch die Versiegelung gehen Bodenfunktionen verloren, die u.a. für die Speicherung von CO₂ relevant sind, was sich auf den Klimawandel auswirkt.

Bodenversiegelungen sind grundsätzlich als erhebliche Auswirkungen einzustufen und müssen ausgeglichen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf Boden / Fläche

Betriebsbedingt entstehen keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche.

Fazit

Durch die Planung entstehen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche durch Flächenverlust und Verlust der Bodenfunktionen. Diese Auswirkungen sind grundsätzlich als erheblich zu bewerten und werden ausgeglichen (s. Kap. 7.2.11).

7.2.5. Schutzgut Wasser

a) Bestand Wasser

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschon- und Schutzgebieten. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein Kleingewässer, weitere Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Für das Vorhaben wurde ein geotechnischer Bericht der Firma GSB angefertigt (GSB 2020). Demnach wurde echtes Grundwasser erst in rund 10 m Tiefe angetroffen. Aufgrund der vorherrschenden Sandböden ist die Grundwasserneubildung gut. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist gemäß geotechnischem Bericht möglich. Die untersuchten Sande weisen Durchlässigkeitsbeiwerte auf, die DWA-A 138 konform sind. Damit sind sowohl Mulden, Rohrrigolen oder Schachtversickerungen möglich.

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung:

Da innerhalb des Geltungsbereichs bereits Flächen versiegelt sind, wird sich bei Nichtdurchführung der Planung der Umweltzustand im Vergleich zum Bestand nicht verändern.

b) Beschreibung der Umweltauswirkungen auf Wasser bei Durchführung der Planung

Schutzgüter	Prognosebearbeitung: bau- und betriebs- bedingt	aa) Abrissarbeiten	bb) Nutzung natürlicher Ressourcen der Schutzgüter, unter Beachtung der nachhaltigen Verfügbarkeit	cc) Emissionswirkungen	dd) Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	ee) Risiken durch Katastrophen und Unfälle	ff) Zusammenhänge zu benachbarten Planvorhaben und deren Umweltrelevanz	gg) Auswirkung auf das Klima und gegenüber dem Klimawandel	hh) eingesetzte Techniken und Stoffe
	Wasser	ba0 be0	ba2,6,12 be2,6,12	ba0 be0	ba0 be0	ba2,6,10,12 be0	ba0 be0	ba0 be0	ba0 be0

Auswirkungen: 0=keine, 1= direkt, 2= indirekt, 3=sekundär, 4=kumulativ, 5=grenzüberschreitend, 6=kurzfristig, 7=mittelfristig, 8=langfristig, 9=ständig, 10=vorübergehend, 11=positiven, 12=negativen

Baubedingte Auswirkungen auf Wasser

Durch die Überbauung und Versiegelung ist mindestens mit einer Verzögerung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Die Beschaffenheit des abfließenden Niederschlagswassers ist gemäß der „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (MNUL-SH 1992) als normal

verschmutzt anzusehen. Es erfolgt jedoch nur eine Neuversiegelung auf rd. 3.394 m² und zum Ausgleich werden Flächen entsiegelt. Somit ergeben sich nur kleinflächige Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate.

Im Fall von Unfällen im Rahmen der Bautätigkeiten können potenziell auch wasserschädliche Stoffe in das Grundwasser gelangen. Dies ist jedoch nur in seltenen Fällen zu erwarten.

Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf Wasser

Es können sich mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Schadstoffe des Verkehrs (Leichtflüssigkeiten) auf dem Betriebsgelände ergeben. Eine Beeinträchtigung, die über das derzeit vorhandene Maß hinausgeht, ist jedoch nicht zu erwarten.

Fazit

Es sind keine Oberflächengewässer durch die Planung betroffen. Die Grundwasserneubildungsrate reduziert sich durch Flächenversiegelungen geringfügig, jedoch werden im Plangebiet auch Flächen entsiegelt. Erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind daher nicht zu erwarten.

7.2.6. Schutzgut Klima / Luft

a) Bestand Klima / Luft

Schleswig-Holstein weist aufgrund seiner Lage zwischen Nord- und Ostsee ein gemäßigtes, feucht-temperiertes ozeanisches Klima auf. Das Klima wird durch die hohe Anzahl von Regentagen mit einer hohen Niederschlagsmenge von 833 mm im Jahr geprägt (Deutscher Wetterdienst, Stand: Februar 2020). Die Durchschnittstemperatur liegt bei 8°C. Die klimatische Situation wird durch die Nähe zur Förde sowie zu den vorhandenen Waldflächen und der sich anschließenden Siedlungs- und Gewerbeflächen geprägt. In Flensburg dominieren Westwinde.

Vorbelastungen ergeben sich möglicherweise durch die umgebenden Nutzungen und den damit verbundenen Emissionen (z.B. Abgase durch Fahrzeuge). Im Umfeld befinden sich jedoch keine größeren Industriestandorte, insofern liegt der Geltungsbereich außerhalb von stärker lufthygienisch belasteten Gebieten.

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung:

Im Plangebiet sind bereits Flächen versiegelt, sodass dort bereits eine Veränderung des Mikroklimas vorliegt. Bei Nichtdurchführung der Planung würde dieser Zustand erhalten bleiben.

b) Beschreibung der Umweltauswirkungen auf Klima / Luft bei Durchführung der Planung

Prognosebearbeitung: bau- und betriebs- bedingt Schutzgüter	aa) Abrissarbeiten	bb) Nutzung natürlicher Ressourcen der Schutzgüter, unter Beachtung der nachhaltigen Verfügbarkeit	cc) Emissionswirkungen	dd) Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	ee) Risiken durch Katastrophen und Unfälle	ff) Zusammenhänge zu benachbarten Planvorhaben und deren Umweltre- levanz	gg) Auswirkung auf das Klima und gegenüber dem Klimawandel	hh) eingesetzte Techniken und Stoffe
Klima / Luft	ba0 be0	ba2, 7, 12 be0	ba1,6,10, 12 be1,7,12	ba0 be0	ba0 be0	ba0 be0	ba2,4,6,12 be2,4,8,12	ba0 be0

Auswirkungen: 0=keine, 1= direkt, 2= indirekt, 3=sekundär, 4=kumulativ, 5=grenzüberschreitend, 6=kurzfristig, 7=mittelfristig, 8=langfristig, 9=ständig, 10=vorübergehend, 11=positiven, 12=negativen

Baubedingte Auswirkungen auf Klima / Luft

Baubedingt kann es während der Bauphase durch den Baustellenverkehr zu Schadstoffemissionen kommen, die kaum quantifizierbar sind und sich auf einen kurzen Zeitraum während der Bauarbeiten beschränken.

Die Überbauung und Versiegelung der Flächen führt zu einer Veränderung des Mikroklimas da die Verdunstung der Flächen und die Umgebungstemperatur verändert wird. Großräumige klimatische Veränderungen können aufgrund der geringen Eingriffsgröße ausgeschlossen werden. Es besteht jedoch ein grundsätzlicher Einfluss auf den Klimawandel. Es werden Flächen zum Ausgleich entsiegelt und somit neue Grünflächen geschaffen. Dies mindert die Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft, weshalb keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf Klima / Luft

Es kann nach Umsetzung der Planung zu einer Zunahme des KFZ-Verkehrs auf dem Gelände kommen, wodurch die Fläche lufthygienisch stärker belastet werden könnte. Dies wirkt sich grundsätzlich auch auf den Klimawandel aus. Es ist jedoch anzunehmen, dass die zukünftigen Mitarbeitenden, Gäste und Zulieferbetriebe bereits heute schädliche Emissionen an anderer Stelle verursachen. Es handelt sich somit hauptsächlich um eine Verlagerung von Emissionen.

Fazit

Es sind durch die Planung lediglich kleinräumige Änderungen des Mikroklimas aufgrund der Flächenversiegelung und möglicher Schadstoffbelastungen zu erwarten, die nicht als erheblich einzustufen sind.

7.2.7. Schutzgut Landschaftsbild

a) Bestand Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich ist durch die vorhandene Bebauung geprägt. Die anthropogene Überprägung wird durch eine Vielzahl an Gehölzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs gemindert.

Sichtbeziehungen in die Umgebung sind kaum gegeben, da der Geltungsbereich weitgehend durch Waldflächen eingegrünt ist. Die Waldflächen sind durch Wege erschlossen und führen auch Anwohner entlang des Geltungsbereichs. Aufgrund des dichten Bestands und der Belaubung in der Vegetationsperiode sind Sichtbeziehungen in den Geltungsbereich jedoch eingeschränkt.

Von außen fügt sich der Geltungsbereich aufgrund der Eingrünung gut in das Landschaftsbild ein. Von der Förde aus sind die Gebäude nicht sichtbar. Es wurden Drohnenflüge eingesetzt, aus denen hervorgeht, dass die Bestandsgebäude erst ab einer Höhe von ca. 60 m sichtbar werden. Damit sind keine direkten Sichtverbindungen von der Förde aus möglich.



Abbildung 31: Blick vom Geltungsbereich Richtung Förde



Abbildung 32: Blick vom Eingangsbereich Richtung Süden, eingegrünter Parkplatz, im Eingangsbereich ist der Blick offener



Abbildung 33: Drohnenflug auf Uferlinie in 45 m Höhe



Abbildung 34: Drohnenflug auf Uferlinie in 45 m Höhe, Roter Pfeil zeigt die Bestandsgebäude



Abbildung 35: Blick vom gegenüberliegenden Fördeufer in Richtung Geltungsbereich (roter Pfeil)

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung:

Innerhalb des Plangebietes bestehen bereits Gebäude, die aufgrund der umliegenden Waldflächen vom Fördeufer aus nicht sichtbar sind. Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Bestand erhalten bleiben.

b) Beschreibung der Umweltauswirkungen auf Landschaftsbild bei Durchführung der Planung

Prognosebearbeitung: bau- und betriebs- bedingt Schutzgüter	aa) Abrissarbeiten	bb) Nutzung natürlicher Ressourcen der Schutzgüter, unter Beachtung der nachhaltigen Verfügbarkeit	cc) Emissionswirkungen	dd) Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	ee) Risiken durch Katastrophen und Unfälle	ff) Zusammenhänge zu benachbarten Planvorhaben und deren Umweltrelevanz	gg) Auswirkung auf das Klima und gegenüber dem Klimawandel	hh) eingesetzte Techniken und Stoffe
	ba1,6,11 be0	ba1,7,12 be0	ba0 be0	ba0 be0	ba0 be0	ba0 be0	ba0 be0	ba0 be0
Landschaftsbild								

Auswirkungen: 0=keine, 1= direkt, 2= indirekt, 3=sekundär, 4=kumulativ, 5=grenzüberschreitend, 6=kurzfristig, 7=mittelfristig, 8=langfristig, 9=ständig, 10=vorübergehend, 11=positiven, 12=negativen

Baubedingte Auswirkungen auf Landschaftsbild

Die Bestandsgebäude bleiben bis auf zwei Gebäude bestehen. Für diese wird eine mögliche Aufstockung geprüft. Zwei Gebäude werden abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Die zukünftigen neuen Gebäude haben sich hierbei mit ihrer Geschossigkeit und den Gebäudeformen dem bestehenden städtebaulichen Kontext unterzuordnen. Eine viergeschossige Bebauung einschließlich Staffelgeschoss wird hierzu im vorliegenden Fall als städtebaulich verträglich und realisierbar angesehen. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 18,0 m beschränkt. Die Drohnenflüge haben gezeigt, dass die Bestandsgebäude erst ab einer Höhe von ca. 60 m sichtbar werden. Somit sind auch durch den Neubau keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

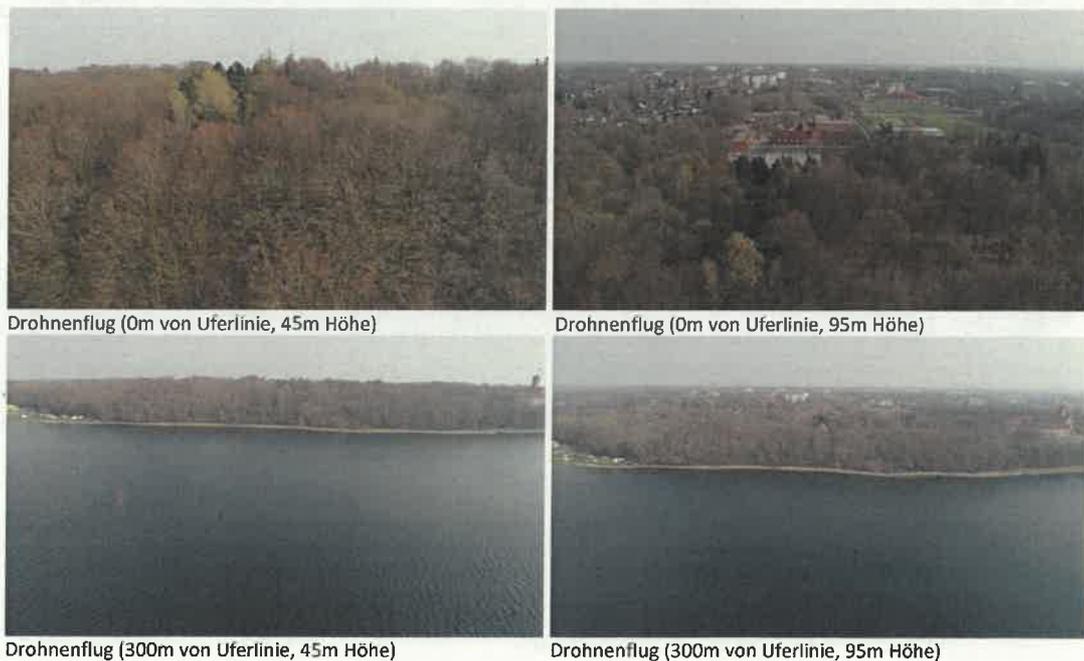


Abbildung 36: Aufnahmen des Drohnenflugs über den Geltungsbereich

Betriebsbedingte Auswirkungen auf Landschaftsbild

Betriebsbedingt bestehen keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Fazit

Aufgrund der Höhenbeschränkung und der Sichtbeschränkungen durch die umliegenden Waldflächen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

7.2.8. Schutzgut biologische Vielfalt

a) Bestand biologische Vielfalt

Die Darstellung und Bewertung erfolgt jeweils für die Teilkomponenten des Schutzgutes in den Schutzgutkapiteln Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere.

Die Biodiversität oder biologische Vielfalt eines Raumes umfasst vier verschiedene Aspekte der Vielfalt:

- Genetische Diversität - einerseits die genetische Variation (Diversität) aller Gene innerhalb einer Art, andererseits die Vielfalt nur sehr entfernt miteinander verwandter Taxa in einer Biozönose;
- Artendiversität (Anzahl Arten);
- Ökosystem-Diversität (= Vielfalt an Lebensräumen);
- Vielfalt biologischer Interaktionen, auch funktionale Biodiversität genannt (z.B. Nahrungsnetze, Symbiosen).

Eine Abschätzung der Biodiversität bezieht alle vier Ebenen ein; am leichtesten zugänglich sind jedoch die Anzahl und die Verteilung der Arten, also die Artenvielfalt sowie die Vielfalt von Lebensräumen.

Die biologische Vielfalt des Geltungsbereichs ist aufgrund der starken anthropogenen Überprägung gering. Dies gilt sowohl für die genetische Diversität als auch für die Arten- und Ökosystem-Diversität. Die Fläche verfügt trotz der Waldrandbereiche im Wesentlichen nur über eine geringe Anzahl verschiedener Arten und Lebensräumen. Die Vielfalt biologischer Interaktionen zwischen den Arten und Lebensräumen (Nahrungsnetze, Symbiosen) wird dementsprechend als gering bewertet.

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Bestand innerhalb des Geltungsbereichs erhalten und somit auch die derzeit vorhandene Zusammensetzung der biologischen Vielfalt.

b) Beschreibung der Umweltauswirkungen auf biologische Vielfalt bei Durchführung der Planung

Prognosebearbeitung: bau- und betriebs- bedingt	aa) Abrissarbeiten	bb) Nutzung natürlicher Ressourcen der Schutzgüter, unter Beachtung der nachhaltigen Verfügbarkeit	cc) Emissionswirkungen	dd) Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	ee) Risiken durch Katastrophen und Unfälle	ff) Zusammenhänge zu benachbarten Planvorhaben und deren Umweltrelevanz	gg) Auswirkung auf das Klima und gegenüber dem Klimawandel	hh) eingesetzte Techniken und Stoffe
Schutzgüter								

Biologische Vielfalt	ba2,6,10,12 be0	ba2,6,12 be2,8,12	ba2,6,10,12 be2,8,12	ba0 be0	ba2,6,10,12 be0	ba0 be0	ba2,4,8,12 be0	ba0 be0
----------------------	--------------------	----------------------	-------------------------	------------	--------------------	------------	-------------------	------------

Auswirkungen: 0=keine, 1= direkt, 2= indirekt, 3=sekundär, 4=kumulativ, 5=grenzüberschreitend, 6=kurzfristig, 7=mittelfristig, 8=langfristig, 9=ständig, 10=vorübergehend, 11=positiven, 12=negativen

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt des Untersuchungsraumes und die Vielfalt biologischer Interaktionen zwischen den Arten und Lebensräumen im Raum besitzt eine unterdurchschnittliche Bedeutung. Beeinträchtigungen, welche die einzelnen Schutzgüter betreffen, betreffen auch die biologische Vielfalt und die Interaktionen innerhalb des Untersuchungsraumes als Ganzes. Eine Darstellung und Bewertung der Beeinträchtigungen durch die Planung erfolgt in den Kapiteln der relevanten Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser, welche die Komponenten der biologischen Vielfalt bilden.

Fazit

Die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt richten sich nach den Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter sind auch für das Schutzgut Biologische Vielfalt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

7.2.9. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

a) Bestand Kultur- und Sachgüter

Für den Geltungsbereich liegen keine Hinweise auf Kultur- oder Bodendenkmale vor. Rund 70 m westlich befindet sich ein Archäologisches Interessensgebiet. Hier wurden steinzeitliche Siedlungsstellen im Uferbereich der Flensburger Förde gefunden. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

In Flensburg sind zahlreiche Denkmale in der Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen. Das nächstgelegene Denkmal ist die Marinesportschule in der Fördestraße, die rund 185 m entfernt liegt. In der Fördestraße liegen mit einem Doppelhaus, der Christuskirche und der Kate noch weitere Denkmale in 280 m – 510 m Entfernung. Hierbei handelt es sich um nicht höhenwirksame oder alleinstehende Gebäude. Darüber hinaus befindet sich die Marineschule Mürwik in der Kelmstraße rund 200 m entfernt zum Geltungsbereich. In der Kelmstraße befinden sich zahlreiche eingetragene Kulturdenkmale. Überwiegend gehören sie zum Denkmalensemble der Marineschule. So auch der Wasserturm, der etwas freier steht und mit seinen 30 m auch als höhendominant gilt. Andere Bauwerke in der Kelmstraße, wie die Chefarzt- oder Kommandeursvilla sind weniger höhenwirksam und durch die überwiegende Eingrünung sichtverschattet.

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung:

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Kulturdenkmale, weshalb auch bei Nichtdurchführung der Planung keine Relevanz für das Schutzgut besteht.

b) Beschreibung der Umweltauswirkungen auf Kultur- und Sachgüter bei Durchführung der Planung

Prognosebearbeitung: bau- und betriebs- bedingt Schutzgüter	aa) Abrissarbeiten	bb) Nutzung natürlicher Resourcen der Schutzgüter, unter Beachtung der nachhaltigen Verfügbarkeit	cc) Emissionswirkungen	dd) Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	ee) Risiken durch Katastrophen und Unfälle	ff) Zusammenhänge zu benachbarten Planvorhaben und deren Umweltrelevanz	gg) Auswirkung auf das Klima und gegenüber dem Klimawandel	hh) eingesetzte Techniken und Stoffe
	ba0 be0	ba0 be0	ba0 be0	ba0 be0	ba0 be0	ba0 be0	ba0 be0	ba0 be0

Auswirkungen: 0=keine, 1= direkt, 2= indirekt, 3=sekundär, 4=kumulativ, 5=grenzüberschreitend, 6=kurzfristig, 7=mittelfristig, 8=langfristig, 9=ständig, 10=vorübergehend, 11=positiven, 12=negativen

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kulturdenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt. Grundsätzlich ist jedoch bei Erdarbeiten auf Kultur- oder Bodendenkmale zu achten und bei einem Fund diesen unverzüglich unmittelbar oder über die Stadt der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen.

Fazit

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kultur- oder Sachgüter bekannt und die Denkmale im Umfeld sind durch die Planung nicht betroffen. Es besteht daher keine Betroffenheit. Bei Bodenarbeiten ist auf Boden- oder Kulturdenkmale zu achten und bei einem Fund die entsprechende Vermeidungsmaßnahme umzusetzen (s. Kap. 7.2.11).

7.2.10. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Wesentlichen sind folgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Tabelle 5: Darstellung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Menschen	- Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft bilden die Lebensgrundlage des Menschen, Landschaftsbild ist insbesondere die Grundlage für die landschaftsgebundene Erholung
Arten- und Lebensgemeinschaften	- Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand) - Bestandteil/Strukturelement des Landschaftsbildes - anthropogene Vorbelastungen von Pflanzen/ Biotopstrukturen (Überbauung, Standortveränderungen) - Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/ Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Boden, Wasserhaushalt) - anthropogene Vorbelastungen von Tieren und Tierlebensräumen (Störung, Verdrängung)
Boden /Fläche	- Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen - Boden als Lebensraum für Tiere und Menschen, als Standort für Biotope u. Pflanzengesellschaften sowie in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
	<p>(Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik)</p> <p>- anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung, Versiegelung).</p>
Grundwasser	<p>- Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von bodenkundlichen, vegetationskundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren</p> <p>- anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers (Nutzung, Stoffeintrag)</p>
Klima / Luft	<p>- Lebensgrundlage für Menschen sowie Arten und Lebensgemeinschaften</p> <p>- Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion</p> <p>- Anthropogene Vorbelastungen (Stoffeinträge, Lufthygiene)</p>
Landschaftsbild	<p>- Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief und Vegetation/Nutzung</p> <p>- Grundlage für die Erholung des Menschen</p> <p>- anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes und Landschaftsraumes (Überformung)</p>

Die für die Planung relevanten Wechselwirkungszusammenhänge und funktionalen Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern wurden im Rahmen der ressourcenbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Voraussichtlich treten keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auf.

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

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, Pflanzen und Tiere

Vermeidung

○ Fledermausschonende Abrissmethode

Bei einem Abriss von Gebäude 1 sind die fledermausrelevanten Bauteile wie Attiken am Nebengebäude, Bleche um Schornstein und Dachgauben, die Seitenverkleidung der Dachgauben, die Plane unter den Dachziegeln oder die Dachziegel selbst sowie die Holzverkleidung und lose Dachziegel im Dachbodenbereich vorsichtig und unter Aufsicht einer ökologischen Baubegleitung per Hand abzutragen.

○ Bauzeitenregelung

Abriss Gebäude 1: Die Abrissarbeiten sind zwischen dem 15.08. und 30.09. zwingend mit einer fledermausschonenden Abrissmethode und einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Hinsichtlich Gebäudebrüter ist eine negative Besatzkontrolle erforderlich.

Abriss Gebäude 2: Die Abrissarbeiten sind zwischen dem 01.12. und dem 28.02.

durchzuführen. Ein Abriss ist zu anderen Zeiten außerhalb der Brutzeit von Gebäudebrütern (01.10. bis 30.11.) möglich, wenn der Abriss fledermausschonend und unter Aufsicht einer ökologischen Baubegleitung durchgeführt wird. Dazu sind die fledermausrelevanten Bauteile wie Attiken vorsichtig und unter Aufsicht einer ökologischen Baubegleitung per Hand abzutragen.

Rodung von Gehölzen: Rodungen von Gehölzen sind nur außerhalb der Brutzeit von Gehölzbrütern und damit in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zulässig.

○ Erhalt von Einzelbäumen

Für alle als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebote im Plangebiet festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind heimische und standortgerechte

Gehölze zu verwenden, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und nach Abgang durch Anpflanzungen der gleichen Art zu ersetzen. Anzupflanzende Bäume sind in der Qualität 3 x verpflanzt zu verwenden und müssen einen Stammumfang von mindestens 16-18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Die Wurzelbereiche der Bäume sind gegen Befahren zu schützen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Durch den Gebäudeabriss des Gebäudes 1 geht ein Winterquartier der Zwerg- und Mückenfledermäuse verloren.

Zwei Bäume innerhalb des Geltungsbereichs können nicht zum Erhalt festgesetzt werden.

Maßnahmen zum Ausgleich

○ Schaffung von Ersatzquartieren

Der Verlust von einem Fledermaus-Winterquartier in dem rückzubauenden Gebäude 1 ist im Verhältnis 1:5 auszugleichen. Es sind fünf neue Winterquartierkästen zu installieren. Davon sind zwei Winterquartierkästen vor Baubeginn an Gebäuden im direkten Umfeld und drei Winterquartier-Einbausteine in dem geplanten Neubau zu installieren. Die Auswahl der Kästen und Hangplätze sowie der Installation ist durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten. Die Installation ist von fachlich geschultem Personal zu begleiten und die Strukturen (Gebäude) sind dauerhaft zu sichern.

○ Ausgleich von nicht zu erhaltenden Einzelbäumen

Die zwei nicht zum Erhalt festgesetzten Bäume werden im Rahmen der Maßnahmenfläche M3 ausgeglichen. Bis einem Meter Stammumfang (gemessen in einem Meter Höhe) des zu fallenden Baumes ist ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Danach ist für jede weitere 50 cm Stammumfang des zu fallenden Baumes je ein weiterer Ersatzbaum gleicher Qualität vorzusehen. Entsprechend ergibt sich der in Tabelle 6 dargestellte Ausgleichsbedarf.

Tabelle 6: Ausgleich der nicht zu erhaltenden Bäume

Nr.	Art	Stammumfang	Ausgleich
94	Rot-Buche (<i>Fagus sylvatica</i>)	163 cm	3 Ersatzbäume
96	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	123 cm	2 Ersatzbäume
Summe			5 Ersatzbäume

Schutzgut Boden / Fläche

Vermeidung

- Bei den Baumaßnahmen sind die Vorschriften zum Bodenschutz gem. DIN 18915 und 19731 zur Vermeidung von Bodenschäden zu beachten. Der durch den Oberbodenabtrag im Bereich der bebauten Flächen gewonnene Boden wird wieder auf dem Grundstück verwendet.
- Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wiederherzustellen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Die Flächenversiegelung und der damit einhergehende Verlust der Bodenfunktion sind nicht vermeidbar und daher auszugleichen.

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für unvermeidbare Beeinträchtigungen

Tabelle 7: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Art des Eingriffs	Maßgebende Grundstücksfläche	GRZ	GR	Überschreitung	Fläche [m ²]
Sonstiges Sondergebiet	20.186 m ²	0,8	16.148,8 m ²	GRZ bis 0,8	16.148,8 m ²
Davon bereits versiegelt					-12.755 m ²
Summe Neuversiegelung					3.394 m²

Die Neuversiegelung beträgt 3.394 m².

Maßnahmen zum Ausgleich Schutzgutbezogen wo notwendig

Als Ausgleich werden Flächen innerhalb des Geltungsbereichs entsiegelt. Es handelt sich um die Maßnahmenflächen M1, M2 und M3.

Maßnahmenfläche M1: Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die vorhandene Sportanlage zu beseitigen, der Boden zu entsiegeln sowie Wiesenflächen mit Regiosaat herzustellen. Ein neuer Baumbewuchs ist zu unterbinden.

Maßnahmenfläche M2: Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die Flächen des ehemaligen Reitplatzes zu entsiegeln.

Maßnahmenfläche M3: Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Stellplatzanlage zu beseitigen, die Fläche zu entsiegeln und Wiesenflächen mit Regiosaat herzustellen. Auf der Fläche sind 5 Stück heimische, standortgerechte, laubabwerfende Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen (3 x verpflanzt). Die Standorte der Bäume dürfen in der Fläche frei gewählt werden.

Tabelle 8: Ausgleich durch Entsiegelung

Flächennr.	Flächengröße
M1	1.149 m ²
M2	1.136 m ²
M3	843 m ²
Summe	3.128 m²

Gemäß Anlage zum Runderlass „Hinweise zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ kann eine Entsiegelung der Neuversiegelung im Verhältnis 1 zu 1 gegengerechnet werden. Somit reduziert sich der Ausgleichsbedarf auf 266 m² (= 3.394 m² - 3.128 m²).

Zudem kann gemäß Anlage zum Runderlass die Dachbegrünung (Maßnahme M4) mit der Hälfte der begrüneten Fläche als Ausgleich herangezogen werden. Im vorliegenden Fall werden 532 m² Dachbegrünung herangezogen, was einer Ausgleichsfläche von 266 m² entspricht.

Zusammenfassende Darstellung Eingriff / Ausgleich in Tabelle

Tabelle 9: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Eingriff	
Flächenversiegelung	3.394 m ²
Ausgleich	
Maßnahmenflächen	3.128 m ²
Dachbegrünung	266 m ²
Bilanz	0 m²

Damit ist der Eingriff in das Schutzgut Boden im Rahmen der Planung vollständig ausgeglichen.

Schutzgut Landschaftsbild

Vermeidung

Höhenbeschränkung für Gebäude auf maximale Firsthöhe von 18,0 m.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Vermeidung

Wer Kultur- oder Bodendenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Stadt der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Boden- oder Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

7.2.12. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Innerhalb des Stadtgebietes Mürwik existieren keine alternativen Flächen, die für Errichtung eines größeren Bürostandortes in Frage kommen und die zur Verfügung für die Vorhabenträger stehen würden. Aufgrund der Flächengröße und der technischen, wie auch verkehrsinfrastrukturellen Einbindung, bietet sich lediglich die ehemalige militärische Liegenschaft nördlich der Marineschule für das vorliegende Vorhaben an. Die bereits vorhandenen privaten Stellplätze erlauben eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs für den erhöhten Personalbedarf.

Aufgrund der Nähe zum Hauptstandort in der Fördestraße eignet sich der Standort sehr gut für die Erweiterung des Kraftfahrt-Bundesamtes. Mit der Möglichkeit der zukünftigen gemeinsamen Nutzung beider Flächen soll die Standortsicherung der Bundesbehörde in Flensburg gewährleistet werden. Der Bestandsstandort des Kraftfahrt-Bundesamtes (KBA) besitzt nicht die räumlichen Möglichkeiten für die Umsetzung des Bürostandortes sowie dem zusätzlichen Raumbedarf für das KBA. Dieser ist hinsichtlich des steigenden Personalbedarfs sowie der unmittelbaren Lage neben einem Waldstück nicht mehr erweiterbar. Auch durch notwendige Sanierungsarbeiten in den nächsten Jahren ist mit temporären und ständigen Verlagerungen einzelner Nutzungen zu rechnen.

Diese kurze Entfernung zwischen beiden Standorten erlaubt Nutzungssynergien sowie die Reduzierung notwendiger Dienstwege zwischen beiden Teilbereichen.

Der Stadt Flensburg kommt als einziges Oberzentrum im Landesteil Schleswig eine besondere Bedeutung als Arbeitsplatz-, Dienstleistungs- und Versorgungszentrum zu. Insofern ist eine Entwicklung des Kraftfahrt-Bundesamtes als größerem Arbeitgeber in der Stadt von besonderem Interesse. Sinnvolle Standortalternativen innerhalb der Stadt Flensburg drängen sich nicht auf.

Ziel der Planung ist zudem eine optimierte Flächennutzung auf dem Gelände, mit der Flächenentsiegelungen einhergehen. Die ökologische Wertigkeit des Bestandes überschreitet eine allgemeine Bedeutung nicht. Alternativen mit geringeren Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insoweit nicht erkennbar.

7.2.13. Zusammenfassende Darstellung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j) BauGB

(Nr. 2 e der Anlage 1 zum BauGB)

Prognosebearbeitung: bau- und betriebs- bedingt Schutzgüter	aa) Abrissarbeiten	bb) Nutzung natürlicher Ressourcen der Schutzgüter, unter Beachtung der nachhaltigen Verfügbarkeit	cc) Emissionswirkungen	dd) Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	ee) Risiken durch Katastrophen und Unfälle	ff) Zusammenhänge zu benachbarten Planvorhaben und deren Umweltrelevanz	gg) Auswirkung auf das Klima und gegenüber dem Klimawandel	hh) eingesetzte Techniken und Stoffe
Mensch	ba2,6,10,12 be0	ba0 be0	ba1,6,10,12 be0	ba0 be0	ba1,12 be0	ba0 be0	ba2,4,10,12 be2,4,9,12	ba0 be0
Pflanzen	ba1,2,6,10,12 be0	ba1,8,12 be0	ba2,6,10,12 be2,8,12	ba0 be0	ba2,6,12 be0	ba0 be0	ba2,4,8,12 be0	ba0 be0
Tiere	ba1,6,12 be0	ba1,6,12 be2,8,12	ba0 be0	ba0 be0	ba0 be0	ba0 be0	ba0 be0	ba0 be0
Boden / Fläche	ba1,11 be0	ba1,8,12 be0	ba0 be0	ba0 be0	ba0 be0	ba0 be0	ba0 be0	ba0 be0
Wasser	ba0 be0	ba2,6,12 be2,6,12	ba0 be0	ba0 be0	ba2,6,10,12 be0	ba0 be0	ba0 be0	ba0 be0

Prognosebearbeitung: bau- und betriebs- bedingt	Schutzgüter	aa) Abrissarbeiten	bb) Nutzung natürlicher Ressourcen der Schutzgüter, unter Beachtung der nachhaltigen Verfügbarkeit	cc) Emissionswirkungen	dd) Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	ee) Risiken durch Katastrophen und Unfälle	ff) Zusammenhänge zu benachbarten Planvorhaben und deren Umweltrelevanz	gg) Auswirkung auf das Klima und gegenüber dem Klimawandel	hh) eingesetzte Techniken und Stoffe
	Klima / Luft	ba0 be0	ba2, 7, 12 be0	ba1,6,10, 12 be1,7,12	ba0 be0	ba0 be0	ba0 be0	ba2,4,6,12 be2,4,8,12	ba0 be0
Landschaftsbild	ba1,6,11 be0	ba1,7,12 be0	ba0 be0	ba0 be0	ba0 be0	ba0 be0	ba0 be0	ba0 be0	
Biologische Vielfalt	ba2,6,10,12 be0	ba2,6,12 be2,8,12	ba2,6,10,12 be2,8,12	ba0 be0	ba0 be0	ba2,6,10,12 be0	ba0 be0	ba2,4,8,12 be0	
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	ba0 be0	ba0 be0	ba0 be0	ba0 be0	ba0 be0	ba0 be0	ba0 be0	ba0 be0	

Auswirkungen: 0=keine, 1= direkt, 2= indirekt, 3=sekundär, 4=kumulativ, 5=grenzüberschreitend, 6=kurzfristig, 7=mittelfristig, 8=langfristig, 9=ständig, 10=vorübergehend, 11=positiven, 12=negativen

Zusammenfassung / Fazit

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet weist keine besondere Eignung für die Funktionen Wohnen und Erholung auf. Auch auf die umliegende Wohnbebauung können Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm ausgeschlossen werden. Es sind keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, Pflanzen und Tiere

Auswirkungen durch Flächenverluste können innerhalb des Geltungsbereichs ausgleichbar werden (s. Kap. 7.2.11). Die bau- und betriebsbedingten Schadstoffbelastungen sind als nicht erheblich zu bewerten, da sie nicht über das allgemein auftretende Maß hinausgehen bzw. nur kurzfristig auftreten. Der überwiegende Anteil der bestehenden Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereichs kann zu Erhalt festgesetzt werden. Nur zwei Bäume können nicht zum Erhalt festgesetzt werden und sind auszugleichen.

Schutzgut Boden / Fläche

Durch die Planung entstehen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche durch Flächenverlust und Verlust der Bodenfunktionen. Diese Auswirkungen sind grundsätzlich als erheblich zu bewerten und werden ausgeglichen (s. Kap. 7.2.11).

Schutzgut Wasser

Es sind keine Oberflächengewässer durch die Planung betroffen. Die Grundwasserneubildungsrate reduziert sich durch Flächenversiegelungen geringfügig, jedoch werden im Plangebiet auch Flächen entsiegelt. Erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima / Luft

Es sind durch die Planung lediglich kleinräumige Änderungen des Mikroklimas aufgrund der Flächenversiegelung und möglicher Schadstoffbelastungen zu erwarten, die nicht als erheblich einzustufen sind.

Schutzgut Landschaftsbild

Aufgrund der Höhenbeschränkung und der eingeschränkten Sichtbeziehungen durch die umliegenden Waldflächen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Schutzgut Biologische Vielfalt

Die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt richten sich nach den Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter sind auch für das Schutzgut Biologische Vielfalt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kultur- oder Sachgüter bekannt und die Denkmale im Umfeld sind durch die Planung nicht betroffen. Es besteht daher keine Betroffenheit. Bei Bodenarbeiten ist auf Boden- oder Kulturdenkmale zu achten und bei einem Fund die entsprechende Vermeidungsmaßnahme umzusetzen (s. Kap. 7.2.11).

7.3. Zusätzliche Angaben

7.3.1. Methodik der Umweltprüfung

(Nr. 3 a der Anlage 1 zum BauGB)

Für die Erstellung des Umweltberichts waren keine technischen Verfahren erforderlich. Die Datenbasis zur Beurteilung der Umweltverträglichkeit der Planung und insbesondere der Abarbeitung der Eingriffsregelung sowie des Arten- und Biotopschutzes wird als ausreichend betrachtet. Entscheidungserhebliche Kenntnislücken bestehen insoweit nicht. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben bestanden nicht

7.3.2. 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.) überwacht insbesondere die aufgeführten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen für die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen.

Die Stadt Flensburg überwacht außerdem den Schutz von Bäumen und Gehölzbeständen während der Bauzeit.

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

7.3.3. Zusammenfassung des Umweltberichtes

(Nr. 3 c der Anlage 1 zum BauGB)

Die Stadt Flensburg plant die Umnutzung des ehemaligen Fernmeldebereichs 91 am „Twedter Mark“. Da die Liegenschaft nicht mehr militärisch genutzt wird, soll sie aus den Sonderbauflächen des Bundes herausgelöst und als Gewerbegebiet für die Erweiterung des Kraftfahrt-Bundesamtes (KBA) nutzbar gemacht werden.

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Flensburg, westlich der Straßen „Am Sattelplatz“ und „Twedter Mark“ sowie nördlich der Sportanlagen und Flächen der Marineschule Mürwik. Östlich grenzen Hanggrundstücke des Fördeufers an. Das Grundstück ist außer nach Süden größtenteils von Wald umgeben. Erforderliche Abstände gem. LWaldG SH werden entsprechend berücksichtigt.

Derzeit steht noch keine konkrete bauliche Entwicklung fest. Überschlägige Planungen gehen von etwa 600 – 750 zusätzlichen Arbeitsplätzen aus. Voraussichtlich sollen zwei Gebäude zurückgebaut werden, sodass der westliche Bereich des Plangebietes als zukünftiger Schwerpunktbereich der städtebaulichen Entwicklung dienen kann. Einige Bestandsgebäude stehen weiterhin, zumindest teilweise, innerhalb des gesetzlich erforderlichen Waldabstandes. Diese Gebäude genießen Bestandsschutz, werden im Rahmen der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche aber nicht berücksichtigt. Hier wird eine Aufstockung der Bestandsgebäude noch geprüft.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 61.313,3 m². Die überbaubare Fläche beträgt unter Berücksichtigung der GRZ von 0,8 insgesamt 16.149 m². Im Bereich der überbaubaren Fläche bestehen bereits Versiegelungen im Umfang von 12.755 m², die als Bestand zu werten sind. Somit sind maximal rd. 3.394 m² Neuversiegelung möglich.

Baubedingt gehen Flächen, die derzeit als Lebensraum für Pflanzen zur Verfügung stehen, verloren. Es handelt sich hierbei um 3.394 m² derzeit unversiegelte Fläche, die den Biotoptypen RHg (Ruderales Grasflur), SGr (Rasenfläche, arten- oder strukturarm) und SGe (Rasenfläche, arten- oder strukturreich) zuzuordnen ist. Es handelt sich bei den betroffenen Biotoptypen nicht um Biotoptypen mit besonderer Bedeutung für den Naturlandschaft. Ebenfalls durch die Flächenversiegelung betroffen ist das Schutzgut Boden. Durch die Versiegelung gehen die Bodenfunktionen verloren, was stets als erheblicher Eingriff zu bewerten ist.

Die Flächenversiegelung wird durch Entsiegelung von Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sowie durch Dachbegrünung ausgeglichen (Maßnahmenflächen M1 bis M4).

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen zahlreiche Einzelbäume, die überwiegend zum Erhalt festgesetzt werden können. Lediglich zwei Bäume können nicht erhalten werden und sich durch 5 Ersatzbäume auszugleichen.

Hinsichtlich des Potenzials als Lebensraum für Tiere ist festzustellen, dass keine besonders geeigneten Habitate für Amphibien und Brutvögel vorliegen. Grundsätzlich ist eine Nutzung der Waldbereiche, insbesondere im Umfeld des Kleingewässers, durch Amphibien möglich. Im Rahmen einer Übersichtsbegehung konnten Nester von Gebäudenischenbrütern gefunden werden. Zusätzlich wurden die Waldflächen im Geltungsbereich auf Horste abgesucht, jedoch ohne Ergebnis. Nester von Koloniebrütern an den Gebäuden und in den Waldflächen konnten sowohl 2019 als auch 2020 nicht nachgewiesen werden. Es liegen keine Hinweise auf Vorkommen seltener oder bedrohter Arten vor. Grundsätzlich ist mit dem Vorkommen häufiger Gehölz- und Gebäudebrüter des Sied-

lungsbereichs zu rechnen. Erhebliche Auswirkungen bzw. artenschutzrechtliche Konflikte sind durch eine Bauzeitenregelung zu vermeiden.

Bezogen auf die Artgruppe der Fledermäuse wurde eine Gebäudeprüfung durchgeführt. Im Ergebnis besitzen alle Bestandsgebäude eine Eignung als Fledermausquartier (Wochenstuben- und Winterquartier sowie Zwischenquartier (z.B. als Tagesversteck für einzelne Individuen)). Darüber hinaus wurden drei Bäume mit Zwischen- bzw. Einzelquartierpotenzial sowie ein Baum mit Wochenstuben- und Winterquartierpotenzial festgestellt.

Zur Überprüfung einer tatsächlichen Nutzung der potenziellen Quartiere und zur Feststellung des Artenspektrums wurden zudem vier Untersuchungsächte durchgeführt (06.06., 02.07., 06.08. und 29.09.2019). Die Erfassung ergab den Nachweis von 6 Arten. Im Ergebnis wurde zudem ein Winterquartier von Zwerg- und Mückenfledermaus sowie dem Braunem Langohr in dem Gebäude 1 nachgewiesen. Da das Gebäude abgerissen werden soll, ist das Winterquartier durch Anbringen von Ersatzquartieren an den Bestandsgebäuden und dem Neubau im Verhältnis 1:5 auszugleichen.

Bei Beachtung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, Besatzkontrolle, ökologische Baubegleitung, fledermausschonender Gebäudeabriss, Ersatzquartiere Fledermäuse) sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Die weiteren Schutzgüter (Mensch, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur-/Sachgüter) sind durch die Planung nicht erheblich betroffen.

7.3.4. Referenzliste der Quellen

(Nr. 3 d der Anlage 1 zum BauGB)

FÖAG SH (2011): Fledermäuse in Schleswig-Holstein - Status der vorkommenden Fledermausarten, Jahresbericht 2011 (Verfasser: M. Götsche). unveröff. Bericht i.A. des MELUR.

GFN mbH (2020): Rückbau der Gebäude 1 und 2 auf der Liegenschaft des ehem. Fernmelde-Bereichs 91, Twedter Mark 11 in Flensburg. Projekt-Nr. 1BLB1401. Artenschutzrechtliche Bewertung.

GSB (2020): Geotechnischer Bericht für Erweiterung des Kraftfahrtbundesamtes.

LBV-SH (Hrsg.) (2011): Fledermäuse und Straßenbau. Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben in Schleswig-Holstein.

LLUR-SH (2019): Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein mit Hinweisen zu den gesetzlich geschützten Biotopen sowie den Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie - Kartieranleitung, Biotoptypenschlüssel und Standardliste Biotoptypen - 5. Fassung (Stand: März 2019).

LLUR-SH (2017): Bodenübersichtskarte von Schleswig-Holstein 1:250 000.

LLUR-SH (2013): digitale Bodenkarte M 1:25000.

MNUL-SH (1992): Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation.

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 werden die Voraussetzungen für weitere Arbeitsplätze geschaffen, die eine Teilnahme am Erwerbsleben für alle Geschlechter ermöglichen.

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 werden die Belange von Kindern und Jugendlichen nicht unmittelbar betroffen. Die Fläche wird weiterhin umzäunt und der Zugang reglementiert sein. Die Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze im Stadtteil Mürwik erleichtert den Mitarbeitern die Teilnahme am Familienleben. Durch den hohen Fachkräftebedarf können die hier anzusiedelnden Behörden sowie militärischen Einrichtungen Möglichkeiten für die zukünftige Berufsbildprägung von Jugendlichen bieten.

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.

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

9. Gebietsgliederung

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Sondergebiet	ca.	20.186 m ² (SO1: 14.944 m ² , SO2: 5.242 m ²)
Private Grünflächen	ca.	16.363 m ² (M1: 1.149 m ² , M2: 1.136m ² , M3: 843m ²)
Flächen für Wald	ca.	23.996 m ²
Verkehrsflächen	ca.	768 m ²
Gesamtfläche	ca.	61.313 m²

10. Erschließungsbeiträge / Kosten städtebaulicher Maßnahmen

10.1. Erschließungskosten

Es handelt sich ausschließlich um Flächen des Bundes. Etwaige Erschließungskosten sind somit vom Vorhabenträger zu tragen. Inwiefern ein Ausbau der Straße Twedter Mark sowie des Knotenpunktes Fördestraße durch den Vorhabenträger zu erfolgen hat ist Inhalt zukünftiger Abstimmungen mit der Stadt Flensburg / TBZ. Die Arbeiten und Kosten für sämtliche leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungsmedien sind mit den jeweiligen Vertragspartnern abzustimmen. Die Grundstücksanschlussleitungen bis zur Grundstücksgrenze gehören zu den Einrichtungen der öffentlichen Abwasseranlagen, deren Herstellungskosten durch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Kanalbaubeitragsatzung vom Technischen Betriebszentrum – Anstalt des öffentlichen Rechts (TBZ) gedeckt werden. Die Entwässerungsanlagen auf den Grundstücken sind nicht Teil der öffentlichen Abwasseranlagen.

11. Sonstiges

11.1. Maßnahmen zur Ordnung und Sicherung des Grund und Bodens

Die Flächen des Plangebietes liegen im Eigentum des Vorhabenträgers.

11.2. Städtebaulicher Vertrag

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages werden weitere Vereinbarungen mit den Vorhabenträgern festgeschrieben, die bei der Umsetzung der Planung zu beachten sind. Dies betrifft insbesondere Aspekte der Erschließung, der Planungsumsetzung bzw. konkretisierender Vorgaben dazu sowie Regelungen, die nicht nach den Festsetzungen gem. §9 BauGB im Rahmen der Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen werden können. Die konkreten Inhalte des städtebaulichen Vertrages werden nach der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und unter diesem Teilpunkt der Begründung aufgelistet.

12. Pläne und Anlagen

- Rückbau der Gebäude 1 und 2 auf der Liegenschaft des ehem. Fernmelde-Bereichs 91, Twedter Mark 11 in Flensburg (artenschutzrechtliche Bewertung, GFN, Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH, 20.01.2020) + Nachtrag vom 15.09.2020
- Baumkartierung (Treevolution, 26.10.2020)
- Geotechnischer Bericht (GrundbauINGENIEURE Schnoor+Brauer GmbH & Co. KG, 08.06.2020)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 304 "Ehemalige Fernmeldekaserne Mürwik" (ALN Akustik Labor Nord GmbH, 08.01.2020)
- Verkehrsgutachten zum städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Erweiterung des Kraftfahrt-Bundesamtes (Behördenzentrum) in Flensburg (SBI Beratende Ingenieure für Bau-Verkehr-Vermessung GmbH, 25.11.2019)

DA
Cander

