

# Stadt Flensburg Bebauungsplan "Neue Schule Fruerlund" (Nr. 307)

## Zeichenerklärung

### 1. Planfestsetzung

#### Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

|     |                        |
|-----|------------------------|
| III | Zahl der Vollgeschosse |
| 0,6 | Grundflächenzahl       |

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

|   |                      |
|---|----------------------|
| a | Abweichende Bauweise |
| — | Baugrenze            |

#### Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

|            |  |
|------------|--|
| [Pink Box] | Flächen für den Gemeinbedarf                           |
| [Triangle] | Schule   |
| [Circle]   | Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen |
| [Square]   | Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen    |

#### Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB)

|              |                                    |
|--------------|------------------------------------|
| [Yellow Box] | Öffentliche Straßenverkehrsflächen |
| [Black Line] | Straßenbegrenzungslinie            |

#### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 8 BauGB)

|                   |  |
|-------------------|--|
| [Light Green Box] | Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung |
| [Circle]          | Wasser   |

#### Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 8 BauGB)

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| [Green Box] | Private Grünflächen |
| [Square]    | Parkanlage          |
| [Circle]    | Sportplatz          |
| [Square]    | Spielplatz          |

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

|              |  |
|--------------|--|
| [Dotted Box] | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen   |
| [Dashed Box] | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern |

|                |   |
|----------------|---|
| [Green Circle] | Erhaltung: Bäume  |
| [Green Circle] | Anpflanzen: Bäume   |
| [Green Box]    | Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzböckeln im Sinne des Naturschutzrechtes |
| [ND Circle]    | Naturdenkmal  |

|              |   |
|--------------|---|
| [Dashed Box] | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen   |
| [Black Box]  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |

### 2. Darstellung ohne Normcharakter

|               |   |
|---------------|---|
| [Dotted Line] | Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern |
| [Grey Box]    | Vorhandene Gebäude                                |
| [Dashed Line] | Flurgrenze, Gemarkungsschlüssel und Flurnummer    |
| [Dotted Line] | Gemarkungsgrenze                                  |



### Text (Teil B)

#### 1. Bauweise, Baulinien, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

1.1 Auf der Gemeinbedarfsfläche ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50,0 m überschreiten.

2. Flächen für den Gemeinbedarf sind Nutzungen gemäß den folgenden Zweckbestimmungen zulässig:

- Schule
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

2.1 Anlagen für soziale Zwecke, die dem Wohnen dienen oder wohnähnliche Strukturen aufweisen wie bspw. Kinderheime, Seniorenheime, Pflegeheime, Hospize, Jugendberghäuser, Tierheime, Nachbarschaftshäuser und ähnliches sind nicht zulässig.

2.2 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig. Die Schulfreiflächen können außerhalb der Schulzeiten als öffentlicher Kinderspielplatz genutzt werden.

#### 3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

3.1 Flachdächer und fach geneigte Dächer bis 20° Neigung müssen zu mindestens 70% dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen gemäß DIN 1986-100 mit einer Mindest-Aufbaudicke von 10 cm und einem mittleren Aufbaubewertungswert von 0,2 oder weniger (entsprechend einer Aufbaubewertung von mind. 80%) extensiv begrünt sein. Die Dächer von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von untergeordneten Gebäudeteilen sind hiervon ausgenommen. Ebenfalls ausgenommen sind Flächen, die als Terrassen oder Balkone hergestellt werden.

3.2 Im Geltungsbereich ist als Maßnahme zum Schutz der Natur das auf den Grundstücken anfallende, nicht genutzte Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Verdunstung und zur Versickerung zu bringen. Die Zuleitung zu den Versickerungslagen sollte oberirdisch (durch z.B. flache, offene Rinnen usw.) erfolgen. Eine naturnahe Muldenversickerung ist anderen Versickerungsanlagen vorzuziehen.

3.3 Naturnahe Versickerungsanlagen sind auf der privaten Grünfläche zulässig.

3.4 Es sind Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (UV-armes Lichtspektrum) gemäß dem Stand der Technik zu verwenden, wie zum Beispiel LED-Lampen mit warm-weißem Licht. Es dürfen nur Leuchten mit geringer Oberflächentemperatur < 60 °C verwendet werden. Die Lichtstärke ist so zu begrenzen, dass keine negativen Auswirkungen auf den Straßenverkehr entstehen. Lichtquellen sind zum umgebenden Baumbestand und zur Landschaft hin abzuschirmen.

#### 4. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 5 i.V.m. § 15 BNatSchG)

4.1 Als Ausgleich müssen, jeweils als Gruppe postiert, zwei mal drei Fledermausnistkästen an Gebäuden angebracht werden. In jeder Gruppe muss eine Großraumhöhle (geeignet für das Braune Langohr) vorhanden sein.

4.2 Als Ausgleich müssen als Zwerg- und Mücken-Fledermaus-Wochenstube geeignete Kästen in vier Zweiergruppen möglichst hoch am Gebäude (z.B. Giebelwand), mindestens in 2,50 m Höhe, in Südwest-, Süd- und/oder Südost-Ausrichtung montiert werden. Zusätzlich müssen in nördlicher Exposition, in gleicher Mindesthöhe, zwei winterquartiere geeignete Ganzjahresquartiere montiert werden.

4.3 Als Ausgleich für freibrütende Vogelarten (z.B. Amsel, Rotkehlchen etc.) sind elf halboffene Nistkästen im verbleibenden Gehölzbestand anzubringen.

4.4 Als Ausgleich für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sind sechs Nistkästen für Höhlenbrüter und fünf halboffene Nistkästen im Bereich der verbleibenden Gehölze zu installieren.

4.5 Als Ausgleich für Gebäudebrüter sind fünf fassadenintegrierte Nistkästen in die neuen Gebäude einzubauen.

#### 5. Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 1 BNatSchG)

5.1 Zur Vermeidung der Tötung und Störung von Fledermäusen sind Abbrucharbeiten von Gebäuden, für die gutachterlich ein Besatz mit Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann, zwischen dem 15. August und 30. September unter Gewährleistung des Schutzes gebäudebrütender Vögel und mit einer qualifizierten Umweltbaubegleitung durchzuführen. Hier ist der Rückbau betroffener Gebäudeteile schonend (vorsichtig und ggf. handisch) durchzuführen. Ansonsten gilt 5.6.

5.2 Zur Vermeidung der Tötung von Brutvögeln sind Abbrucharbeiten (z.B. der Schulgebäude und Gartenlauben) im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen soweit nicht Fledermausquartiere (s. 5.1) betroffen sind. Soweit eine aktuelle Kontrolle durch eine qualifizierte Umweltbaubegleitung einen Besatz mit Brutvögeln nachweislich ausschließt, sind Abrissmaßnahmen auch außerhalb des o.g. Zeitraums möglich.

5.3 Zur Vermeidung der Tötung und Störung von Fledermäusen sind Fällungen von Bäumen mit potentiellen Fledermausquartieren und einem Stammdurchmesser < 50 cm in Höhe des potentiellen Fledermausquartiers zwischen dem 1. Dezember und 28. Februar durchzuführen.

5.4 Bäume mit potentiellen Quartieren und einem Stammdurchmesser > 50 cm in Höhe des potentiellen Fledermausquartiers müssen vor Fällung im Herbst auf Besatz mit Fledermäusen überprüft werden. Soweit keine Tiere angetroffen werden sind die potentiellen Quartiere zu verschließen. Danach ist eine Fällung möglich.

Die Vorgehensweise erfolgt generell entsprechend der "Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben in Schleswig-Holstein 2011".

5.4 Zur Vermeidung der Tötung von Brutvögeln sind Fällungen von Bäumen zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen soweit nicht Fledermausquartiere (s. 5.3) betroffen sind. Bei überschaubaren Gehölzbeständen und gut einsehbaren Einzelgehölzen kann eine Fällung auf Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde auch innerhalb der Verbotsfrist erfolgen soweit eine aktuelle Kontrolle durch eine qualifizierte Umweltbaubegleitung einen Besatz mit Brutvögeln nachweislich ausschließt.

5.5 Mit Hilfe einer qualifizierten Umweltbaubegleitung und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann ggf. von den genannten Zeiträumen abgewichen werden.

5.6 Bei Fledermausfunden sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Oberen und Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### 6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1 Als Ersatz für die 59 unter Baumschutzsatzung fallenden Bäume sind 109 Bäume zu pflanzen.

6.1.1 Im Geltungsbereich sind als Ersatz 15 Bäume (Hochstamm, 4 x verpflanzt, STU 16 - 18) mit einer Baumscheibe von mindestens 16 m<sup>2</sup> Größe zu pflanzen. Die Bäume sollen sich zu ihrer natürlichen Größe entwickeln. Abgängige Pflanzen sind jeweils in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Für die Ersatzpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

- Acer campestre (Feldahorn),
- Fraxinus excelsior (Esche),
- Malus domestica (Wildapfel),
- Prunus avium (Vogelkirsche),
- Quercus robur (Eiche),
- Tilia platyphyllos (Sommerlinde).

Der Standort der anzupflanzenden Bäume kann um bis zu 10 m verändert werden.

6.1.2 Auf dem Grundstück Stadt Flensburg, Gemarkung Sunderup, Flur 2, Flurstück 360 sind als Ersatz 94 Bäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 12 - 14) zu pflanzen. Die Bäume sollen sich zu ihrer natürlichen Größe entwickeln. Abgängige Pflanzen sind jeweils in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Für die Ersatzpflanzungen sind folgende Arten und Anzahl zu verwenden:

- Tilia platyphyllos (Sommerlinde) 10 Stück,
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn) 13 Stück,
- Betula pendula (Sandbirke) 7 Stück,
- Prunus avium (Vogelkirsche) 8 Stück,
- Acer platanoides (Spitzahorn) 7 Stück,
- Acer campestre (Feldahorn) 6 Stück,
- Fraxinus excelsior (Esche) 8 Stück,
- Quercus robur (Eiche) 9 Stück,
- Fagus sylvatica (Buche) 17 Stück,
- Carpinus betulus (Hainbuche) 8 Stück und
- Malus sylvestris (Wildapfel) 1 Stück.

6.2 Auf dem Grundstück sind Sträucher und Gehölze der nachfolgend aufgeführten Arten zulässig. Diese Arten sind auch in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind jeweils in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Zulässige Arten:

- Corylus avellana (Hasel),
- Viburnum opulus (Schneebeil),
- Lonicera xylosteum (rote Heckenkirsche),
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere),
- Salix cinerea/ Salix aurita (Weiden) und
- Rosa canina (Hundsrose).

6.3 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die Bäume und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.

6.4 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume (auch innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern) sowie das Naturdenkmal sind dauerhaft zu erhalten. Während der Baumaßnahmen sind sie gem. den Bestimmungen der DIN 19520 zu schützen.

6.5 Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbinding festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.

6.6 Zur Gliederung und Gestaltung der oberirdigen Stellplatzanlagen ist auf diesen Flächen ein Acer platanoides (Spitzahorn) (Hochstamm, 4 x verpflanzt, STU 16 - 18) mit einer Baumscheibe von mindestens einer Stellplatzgröße (12,5 m<sup>2</sup>) je angelegene vier Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Die festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

#### 8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

8.1 Von der Dachendeckung dürfen keine reflektierenden bzw. glänzenden Wirkungen ausgehen.

8.2 Anlagen zur Energiegewinnung (Solarzellen, Solarkollektoren etc.) dürfen in die Dachfläche integriert werden. Zur Vermeidung einer Blendwirkung der Anlagen, sind ausschließliche Frontgläser mit einer sehr hohen Transmission und damit niedriger Reflektion einzusetzen.

#### 9. Aufhebung von Rechtsvorschriften

9.1 Innerhalb des Geltungsbereiches wird der Bebauungsplan „Fruerlundhof“ (Nr. 68, 1. Änderung), rechtskräftig seit dem 25.01.75, aufgehoben.

Hinweise:  
Bei der außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Hofanlage (Alt-Fruerlundhof 1) handelt es sich um ein Kulturdenkmal. Maßnahmen in der Umgebung von Kulturdenkmälern bedürfen einer Genehmigung.

Die Beseitigung des Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, sind nach Maßgabe näherer Bestimmungen verboten. (§ 28 Abs. 2 BNatSchG).

Die DIN-Normen 1986-100 und 19820 werden im Rathaus der Stadt Flensburg während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

Abgrenzungen des Schutzbereiches der Naturdenkmaler und weitere Regelungen ergeben sich aus der Naturdenkmalverordnung vom 18.10.2019.

## Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 18.01.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit dem Hinweis, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und keine Umweltprüfung vorgenommen wird, erfolgt am 26.01.2018 in den Flensburger Tageszeitungen und im Internet unter [www.flensburg.de](http://www.flensburg.de).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 27.06.2018 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 05.07.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hat am 26.01.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.01.2021 bis zum 02.04.2021 montags bis freitags mindestens von 8 bis 15.30 Uhr, donnerstags bis 17.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in den Flensburger Tageszeitungen am 29.01.2021 und 22.02.2021 (Verlängerung der Auslegung mit ergänzten Unterlagen) ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.flensburg.de](http://www.flensburg.de) ins Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 29.01.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Flensburg, den 04.05.2021

Im Auftrag



[Signature]

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Flensburg, den 11.05.2021



[Signature]

Landesausschuss für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.04.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 29.04.2021 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Die Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.

Flensburg, den 13.05.2021

[Signature]



[Signature]

Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie Internetadresse der Stadt Flensburg und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über deren Inhalt Auskunft erteilt, sind am 17.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeiten, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 05.06.2021 in Kraft getreten.

Flensburg, den 15.06.2021

Im Auftrag



[Signature]

## Das Plangebiet liegt zwischen:

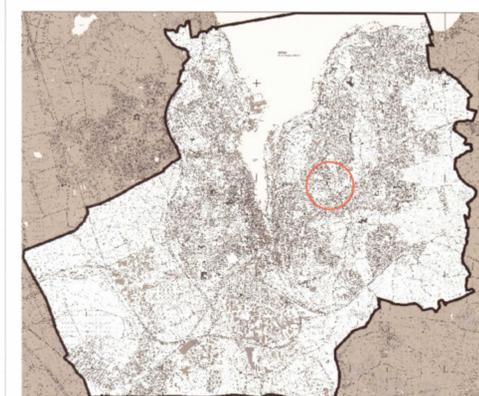
- im Norden: der Straßennitte der Straßen Bohlberg und Alt-Fruerlundhof,
- im Osten: das Grundstück Alt-Fruerlundhof 2 und die Kleingärten der Kolonie 94 ,
- im Süden: die Nordstraße (das Straßenbegleitgrün),
- im Westen: die Grundstücke Bohlberg 54 und 54a

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO 2009) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung am 29.04.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan "Neue Schule Fruerlund" (Nr. 307), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## Satzung der Stadt Flensburg

über den Bebauungsplan

"Neue Schule Fruerlund" (Nr. 307)



Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).



Maßstab 1 : 1000

Stand 06.04.2021