

### **Amtliche Bekanntmachung**

Die Ratsversammlung der Stadt Flensburg hat am 12.10.2006 den **Bebauungsplan "Groß-Adelbylund" (Nr. 252)** für den Bereich zwischen

im Norden: den nördlichen bzw. südlichen Grenzen des Fußsteiges zwischen Ludwigstal und Adelbyer Kirchenweg,

im Osten: der Planfeststellungsgrenze der Innenstadtentlastungsstraße Ost,

im Süden: des Feld- bzw. Fußweges zwischen Adelbyer Kirchenweg und der Straße Hinter dem Lustgarten sowie der Nordgrenze des Bebauungsplanes „Hinter dem Lustgarten“ (Nr. 218),

im Westen: dem östlichen Rand der Wohnbebauung Adelbykamp / Ludwigstal

als Satzung beschlossen. Dies wird hiermit bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit Beginn des 23.12.2006 in Kraft.

Alle Interessierten können den Bebauungsplan, die Begründung dazu sowie die zusammenfassende Erklärung über Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden ab sofort im Technischen Rathaus, Am Pferdewasser 14, Flensburg, Stadt- und Landschaftsplanung, Zimmer 119, während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuches (BauGB) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Unbeachtlich ist ferner die Verletzung der in § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) bezeichneten landesrechtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Satzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der GO, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgerechte Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

**Stadt Flensburg, Der Oberbürgermeister, - Fachbereich Umwelt und Planen -, Stadt- und Landschaftsplanung**

Anlagen

Begründung

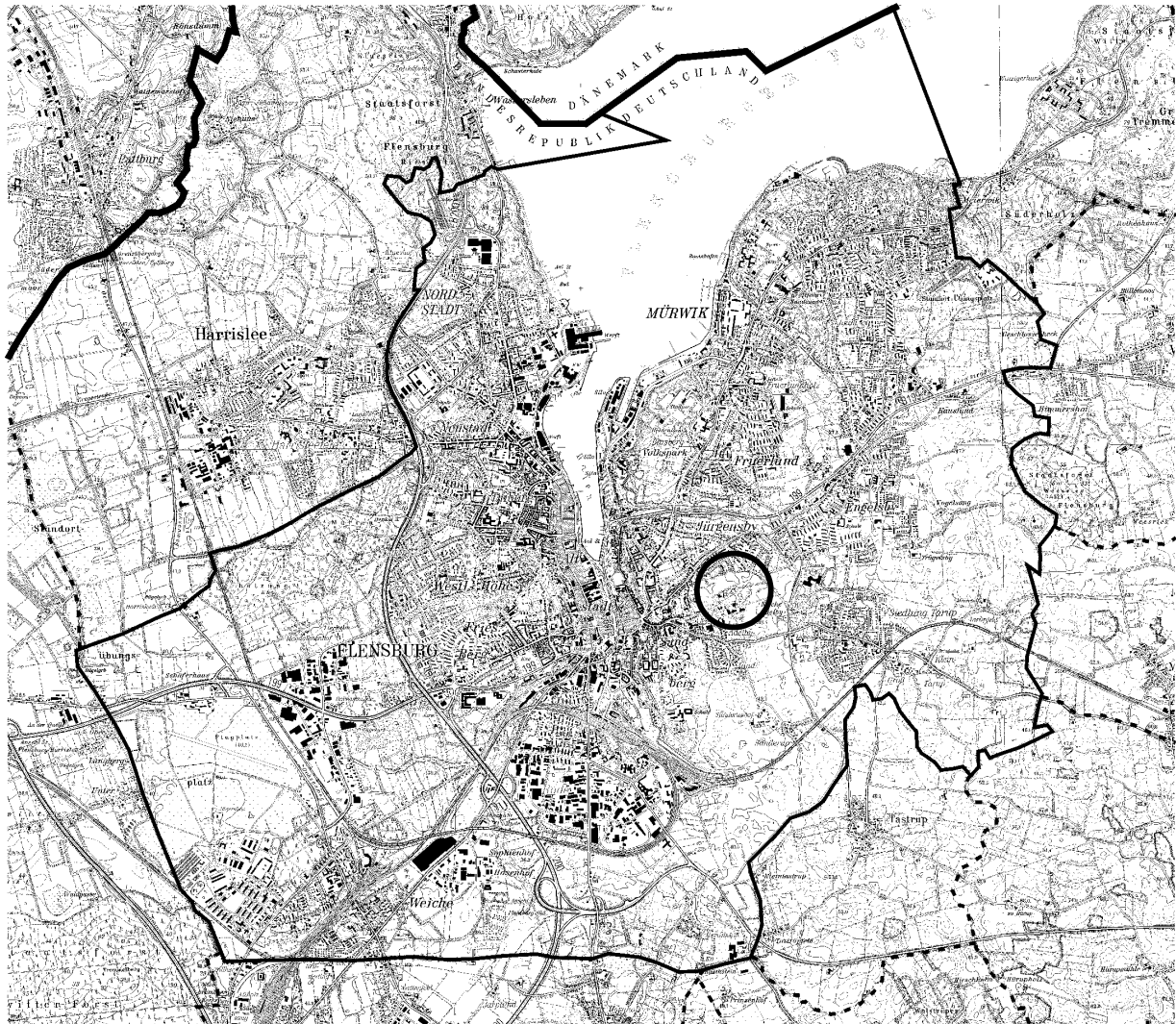
Planzeichnung

## Begründung

---

---

### für den Bebauungsplan (Nr. 252) „Groß - Adelbylund“



## 1. Plangebiet

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden: den nördlichen bzw. südlichen Grenzen des Fußsteiges zwischen Ludwigstal und Adelbyer Kirchenweg,

im Osten: dem Adelbyer Kirchenweg,

im Süden: des Feld- bzw. Fußweges zwischen Adelbyer Kirchenweg und der Straße Hinter dem Lustgarten sowie der Nordgrenze des Bebauungsplanes „Hinter dem Lustgarten“ (Nr. 218),

im Westen: dem östlichen Rand der Wohnbebauung Adelbykamp / Ludwigstal

## 2. Rechtliche Vorschriften

### 2.1 Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung sowie die auf dem BauGB beruhenden Rechtsverordnungen, wie z. B. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO 1990), die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90), die **Landesbauordnung** (LBO 2000) und das **Landesnaturenschutzgesetz** (LNatSchG).

### 2.2 Flächennutzungsplan

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist auch der Flächennutzungsplan geändert worden (Parallelverfahren). Er sah im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Dauerkleingärten, Naturnahe Spielfläche und Parkanlage“ vor. Im Rahmen der Planung für die Osttangente war vorgesehen, eine nach ökologischen Prinzipien aufgebaute Kleingartenanlage mit inselartigen Kleingartengruppen (sog. „Ostereiern“) aufzubauen. Diese waren als Ersatzflächen für im Rahmen der Maßnahme „IE-Ost“ fortfallende Kleingärten vorgesehen.

Nachdem sich nunmehr herausgestellt hat, dass für Kleingärten der Bedarf zunehmend schwindet, wurde nach einem alternativen Nutzungskonzept gesucht. Da die Nachfrage nach Wohngrundstücken für eine Einzelhausbebauung weiterhin groß ist, soll hier eine Konzeption mit sogenannten „Kleinsthäusern“ umgesetzt werden. Mit der Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen soll der Abwanderung von größeren Bevölkerungsteilen in die Umlandgemeinden entgegengewirkt werden.

Dieser Bereich ist Teil des Landschaftsachsensystems „Fuchsberg / Adelbylund“. Diese Landschaftsachse hat eine große ökologische Bedeutung und ist für die Naherholung wichtig. Aus diesem Grunde wird die überwiegende Fläche weiterhin als Grünfläche dargestellt.

### **2.3 Landschaftsplan, Grünordnungsplan**

Der Landschaftsplan wird mit dem Flächennutzungsplan geändert, da auch hier eine Grünnutzung vorgesehen war. Diese wird im eigenen Verfahren in Teilbereichen entsprechend dem Flächennutzungsplan in eine „geplante Wohnbaufläche“ geändert. Auch der bisher vorgesehenen Grünnutzung wird eine andere Funktion zugeschrieben. Diese soll nun einer extensiven Nutzung zugeführt werden.

Der Grünordnungsplan stellt die im Bereich des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßnahmen im Einzelnen dar.

### **2.4 Weitere Vorschriften**

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Flensburg in der aktuellen Fassung.

### **2.5 Aufzuhebende Satzungen**

Durch den Bebauungsplan Nr. 252 „Groß-Adelbylund“ sind keine Satzungen betroffen, die aufgehoben werden müssen.

## **3. Beschreibung des Gebietes**

Das Gebiet liegt im Osten der Stadt Flensburg im Stadtteil Sandberg. Unmittelbar nördlich angrenzend liegt der ältere Siedlungsbereich „Adelbyheck / Moorlücke“ im Stadtteil Jürgensby. Die Flächen gehörten zur Hofstelle „Klein-Adelbylund“ und wurden bis vor einigen Jahren noch intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im Rahmen der Umsetzung der Osttangenteplanung ist dieser Bereich von der Stadt Flensburg übernommen worden.

Das Gebiet ist von der vorhandenen Topografie von nur geringen Höhenunterschieden geprägt. Lediglich im mittleren Bereich unmittelbar südlich der Straße Moorlücke befindet sich eine Senke mit schlechtem Baugrund. Dieser Bereich soll bei der künftigen Konzeption auch weiterhin freigehalten werden.

Nördlich des Gebietes verläuft ein Fuß- und Radweg mit beidseitigem Knickbestand, diese Knicks sollen durch entsprechende Abstandswahrung bei den zukünftigen Planungen berücksichtigt werden.

## **4. Anlass für die Planaufstellung**

Die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken in Flensburg ist nach wie vor in starkem Maße vorhanden. Im Vergleich zu anderen kreisfreien Städten wie Lübeck oder Neumünster ist der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern eher gering (Flensburg 24%, Lübeck 31%, Neumünster 40%).

Um langfristig die Einwohnerzahl Flensburgs auf eine Größe von etwa 85.000 Einwohnern zu stabilisieren und einer Abwanderung der Bewohner in die Umlandgemeinden zu begegnen, wurden mit dem Wohnraumversorgungskonzept und den strategischen Handlungsfeldern der Stadt Flensburg stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Zielperspektiven entwickelt. Dabei stellt die Ausweisung von Neubauflächen auch zukünftig eine wesentliche Säule der Stadtentwicklung dar. Durch ein breit gefächertes Angebot sollen qualitativ unterschiedliche Nachfragewünsche befriedigt und eine ausgewogene Bewohnerstruktur erreicht werden. Der Eigentumsanteil soll erhöht werden. Mit den Umlandgemeinden wurden Vereinbarungen zur Begrenzung der Flächenangebote im Umland getroffen. Das bedeutet, dass gleichzeitig im Bereich des Stadtgebietes Bauland bereitgestellt werden muss, um auch in den nächsten Jahren eine ausreichende Neubautätigkeit, insbesondere bei Eigenheimen gewährleisten zu können. Das Wohnraumversorgungskonzept ordnet die Flächen, die für den Neubau von Eigenheimen

ausgewiesen werden in den Gesamtzusammenhang einer bedarfsgerechten Stadtentwicklungspolitik ein.

Stadträumlich gesehen rundet das neue Baugebiet mit etwa 40 Wohneinheiten den Stadtteil Jürgensby südlich des Bereiches „Adelbyheck/Moorlücke“ ab und schafft einen qualitätsvollen neuen Ortsrand. Die Größenordnung entspricht in der Summe mit anderen Baugebieten den Vereinbarungen mit den Umlandgemeinden und den Schlüssen, die im Wohnraumversorgungskonzept aus den Prognosen über den zukünftigen Bedarf an Wohnraum gezogen werden.

## **5. Planinhalt und Festsetzungen**

### **5.1. Städtebauliches Konzept**

Es ist vorgesehen, dass die Eingriffintensität die der hier vorher geplanten Kleingartenanlage nicht überschreitet. Dieses soll durch eine begrenzte Anzahl an neuen Wohneinheiten und durch den Bau sogenannter Kleinsthäuser erreicht werden. Bei den Kleinsthäusern wird die Grundfläche dieser neuen Wohngebäude auf ein Maß deutlich unter der Größenordnung herkömmlicher Wohnhäuser beschränkt. Es sollen vier Cluster mit je 10 Wohneinheiten entstehen. Durch private Grünflächen zwischen den einzelnen Clustern soll eine Verzahnung von Bebauung und Grünzug erreicht werden. Die vier Gebäudegruppen werden durch eine nördliche Erschließungsstraße an das vorhandene Straßennetz angeschlossen. Für die einzelnen Gruppen sind überdachte Gemeinschaftsstellplatzanlagen und individuelle Gemeinschaftsflächen vorgesehen. Da die Wege von den Sammelstellplatzanlagen zu den Wohngebäuden kurz sind, sind keine Stellplätze auf den Wohngrundstücken vorgesehen. Zur Eingriffsminimierung sind ausschließlich Fußwege zur Anbindung der Wohngrundstücke vorgesehen. Zwischen den vorhandenen Wegesystemen im Nahbereich des Gebietes sind neue Rad- und Fußwegeverbindungen vorgesehen.

#### **5.1.1. Gender-Planung**

Auf der Ebene der Bauleitplanung ist die geschlechtsspezifische Relevanz mit dem Ziel der Gleichstellung von Frauen und Männern nicht unmittelbar erkennbar. Im Zuge der Bürgerbeteiligung besteht für jede gesellschaftliche Gruppe gleichermaßen die Möglichkeit der Einflussnahme auf die Planung. Gesellschaftlich bedingte geschlechtsspezifische Ungleichgewichte z.B. bei der Besetzung von politischen Gremien oder Verbänden, die an der Bauleitplanung als Entscheidungsträger beteiligt sind oder im Zuge der Behördenbeteiligung gehört werden, können durch die Planung selbst nicht beeinflusst werden.

In Bezug auf die täglichen Lebensabläufe von Frauen und Männern (Erwerbsleben, Verknüpfung des Erwerbs- und des Gesamt- Alltags, Mobilität, Kinder und Kinderbetreuung, Freizeit, soziale Kontakte ...) wird durch den Bebauungsplan ein Angebot unterbreitet, dass allenfalls ein Gerüst darstellt und nur von den zukünftigen Bewohnern mit Leben erfüllt werden kann.

### **5.2. Erschließung, Infrastruktur**

#### **5.2.1. Verkehrserschließung**

Das neue Baugebiet wird über eine neue nördliche Erschließungsstraße erschlossen. Diese verläuft unmittelbar südlich des vorhandenen Knicks und wird an den Adelbyer Kirchenweg angebunden. Sie soll als verkehrsberuhigter Bereich in einer Breite von 5,25 m ausgebaut werden und auf der Nordseite ein Hochbord erhalten, um den nörd-

lich angrenzenden Grünstreifen zwischen vorhandenem Knick und neuer Straße von parkenden Fahrzeugen möglichst freizuhalten. Im Bereich Moorlücke und im Einmündungsbereich Adelbyer Kirchenweg soll eine Verengung mit einem Baumtor vorgesehen werden. Im Bereich Moorlücke soll eine fußläufige Verbindung zwischen der Moorlücke und dem Naherholungsbereich ausgebaut werden.

#### **5.2.2. Öffentlicher Personennahverkehr**

Über die Buslinien 10 und 11, die durch die „Glücksburger Straße“ verlaufen, ist das Gebiet an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

#### **5.2.3. Ruhender Verkehr**

Entlang der neuen Erschließungsstraße sind 14 öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung vorgesehen. Diese sind als Zweier- bzw. Dreiergruppen den einzelnen Clustern zugeordnet.

#### **5.2.4. Geh- und Leitungsrechte**

Die innere Erschließung der einzelnen Gebäudegruppen erfolgt über Geh- und Leitungsrechte, welche ausschließlich zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, der Anlieger und Eigentümer gewidmet werden sollen. Eine Widmung zugunsten der Öffentlichkeit ist nicht vorgesehen, um Störungen in den Wohnbereichen möglichst auszuschließen. Um alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen unterbringen zu können sind diese in Breite von 3,80 m festgesetzt. Sie können aber in einer geringeren Breite befestigt werden. Ein schmaler Reststreifen dieser Gemeinschaftsflächen kann den jeweiligen angrenzenden Grundstückseigentümern zur Nutzung überlassen werden. Eine uneingeschränkte Zugangsmöglichkeit im Schadensfall muss gewährleistet sein.

#### **5.2.5. Technische Infrastruktur**

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Fernwärme erfolgt durch die vor Ort ansässigen Versorgungsträger. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz. Das anfallende Regenwasser soll nach Süden über ein Regenrückhaltebecken im Grünbereich abgeführt werden. Eine Versickerung ist auf Grund der vorhandenen Bodenbeschaffenheit kaum möglich.

#### **5.2.6. Abfall, Wertstoffe**

Die Abholung der Abfall- und Wertstoffbehälter erfolgt über die neue Erschließungsstraße. In Zuordnung zu den Stellplatzanlagen sind für die einzelnen Gruppen auch Flächen zur Unterbringung dieser Behälter vorgesehen. Diese Flächen sollen gestalterisch so abgeschirmt werden, dass sie von den Zuwegungen aus nicht einzusehen sind.

#### **5.2.7. Soziale Infrastruktur**

Die soziale Infrastruktur mit Kindergärten, Kindertagesstätten, Kinderhorten, Spielplätzen für Kinder und Jugendliche, Schulen und Einrichtungen für Senioren wird von den benachbarten Stadtteilen bereitgestellt.

Ein Kinderspielplatz ist im Bereich des Baugebietes „Hinter dem Lustgarten“ vorhanden.

## **5.3. Art und Maß der baulichen Nutzung**

### **5.3.1. Art der baulichen Nutzung**

Da hier ausschließlich Wohngebäude vorgesehen sind, ist als Art der baulichen Nutzung ein „Reines Wohngebiet“ festgesetzt

### **5.3.2. Maß der baulichen Nutzung**

Da hier auch nur sogenannte „Kleinsthäuser“ geplant sind, sind entsprechend der vorliegenden Konzeption maximale Grundflächen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung kann unabhängig von der jeweiligen Grundstücksgröße gewährleistet werden, dass nur die vorgeschlagenen Haustypen ohne Erweiterungsmöglichkeiten entstehen können.

## **5.4. Bauweise und Baugrenzen**

### **5.4.1. Bauweise**

Das vorgelegte Konzept sieht eine Mischung von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern vor. Für dieses Konzept sind drei verschiedene Haustypen entwickelt worden, diese waren bereits Grundlage für die Vergabe an einen Projektentwickler. Die Anordnung der jeweiligen Typen wird vorgegeben. Hier ist eine moderne Bauform mit Pultdach vorgesehen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 6 m bzw. 7 m über Erdgeschossfußbodenhöhe je nach Bautyp.

### **5.4.2. Baugrenzen**

Es sind großzügige möglichst zusammenhängende überbaubare Flächen festgesetzt, um eine gewisse Flexibilität der Stellung der Gebäude zu haben.

## **5.5. Garagen und Stellplätze**

Für die Wohngruppen ist jeweils eine Gemeinschaftsstellplatzanlage vorgesehen, auf der auch überdachte Stellplätze ausgebaut werden können. Für jede Wohneinheit ist ein Stellplatz vorgesehen.

## **5.6. Nebenanlagen**

Auf den Wohngrundstücken können auch zusätzliche Nebenanlagen bis zu einer Größe von 9 m<sup>2</sup> und einer Höhe von 3 m errichtet werden. Durch textliche Festsetzung wird sichergestellt, dass diese Maße eingehalten werden und somit kein übermäßiger Wildwuchs entstehen kann. Zur Beschränkung des Versiegelungsgrades, ist die Größe der befestigten Flächen wie Zuwegungen und Terrassen durch textliche Festsetzung eingeschränkt worden.

## **5.7. Grünordnung**

### **5.7.1. Ausgangslage**

Zum B-Plan 252 wird gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 LNatSchG ein Grünordnungsplan erstellt.

Natura 2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

#### Landschaftsplan

In der 20. Änderung des Landschaftsplans ist die neue Siedlungsfläche im Anschluss an den älteren Siedlungsbereich „Adelbyheck/ Moorlücke“ im Norden und die zu erhal-

tende Dauerkleingartenanlage „Ludwigstal“ im Westen ausgewiesen. Der südliche Bereich ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage/ extensive Grünfläche dargestellt. Dieser Bereich ist Teil des Landschaftsachsensystems „Fuchsberg / Adelbylund“ im Rahmen der großräumigen Verbindung zwischen Hafermarkt (Innenstadt) und Trögelsby (Stadtrand). Diese Landschaftsachse hat eine große ökologische Bedeutung (z.B. als Biotopverbund und Kaltluftentstehungsgebiet) und ist für die Naherholung (überregional wie auch wohnungs- und siedlungsnah) wichtig. Der Landschaftsplan fordert den Erhalt und die Entwicklung dieser Landschaftsachse als übergeordnetes Ziel im Leitbild.

#### Bestand

Der Geltungsbereich stellt sich als eine wenige Jahre alte Grünlandbrache bzw. Brache mit geringer bis mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz dar. Es ist dabei darauf hinzuweisen, dass die Brache nur temporär ist und die Fläche rechtlich als Acker anzusehen ist, da es sich um eine EU-Stilllegungsfläche handelt und ein Umbruch nach Ablauf der Vereinbarung erfolgen kann. Die an der nördlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereichs verlaufenden Knicks (geschützt nach §15b LNatSchG) sind hochwertig. Als Böden stehen Geschiebelehm/ Geschiebemergel mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt an. Ein oberflächennaher, zusammenhängender Grundwasserleiter liegt nicht vor. Dem Raum ist auf Grund der Vorfeld-/ Umgebungsfunktion für den Holländerhof sowie der Wirkung für die Landschaftsachse eine hohe Landschaftsbildqualität zuzusprechen (vgl. Kap. 6.4).

### 5.7.2. Eingriff und Ausgleich

#### Boden

Im Bereich der geplanten Bebauung wird der anstehende Boden versiegelt und durch gärtnerische Anlagen überprägt werden. Insgesamt ist durch die Kleinsiedlung mit Erschließung eine Versiegelung von maximal ca. einem Hektar zu erwarten (s. a. Kap. 6.4.3):

Erschließungsstraße mit öffentlichen Parkplätzen	2.200 m <sup>2</sup>
Kleinsthäuser und Nebenanlagen (24 St. mit max. zul. Vers. 99 m <sup>2</sup> , 16 St. mit max. 134m <sup>2</sup> )	4.520 m <sup>2</sup>
Gemeinschaftsstellplätze (4 x 360 m <sup>2</sup> )	1.440 m <sup>2</sup>
Zuwegungen von Stellplätzen zu Häusern/ Geh- und Leitungsrecht (4 x 145m x 2m)	1.160 m <sup>2</sup>
Gemeinschaftsnebenanlagen in gemeinschaftlichen Grünflächen (4 x 30 m <sup>2</sup> )	120 m <sup>2</sup>
Wanderweg Nord-Süd (150m x 3m), wassergebunden	450 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>9.890 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt, gerundet</b>	<b>10.000 m<sup>2</sup></b>

Ausgleichserfordernis: Nach dem Runderlass zur Eingriffsregelung im Baurecht (1998) ist für versiegelte Flächen als Ausgleich eine naturnahe, aus der Intensivnutzung heraus zu nehmende Fläche im Verhältnis 1:0,5 anzusetzen. Um den aktuell höheren Wert der beeinträchtigten Fläche als Brache (gegenüber dem rechtlich anzusetzenden Acker, s. Kap. 5.7.1) einzubeziehen, wird der Faktor auf 0,75 erhöht (s. a. Pflanzen und Tiere). D.h., es wird eine Ausgleichsfläche von 10.0000 m<sup>2</sup> x 0,75 = 7.500 m<sup>2</sup> erforderlich.

#### Pflanzen und Tiere, Biotope

Unter Berücksichtigung des großflächigen Erhalts und der Entwicklung von offenen, naturnahen und überwiegend extensiv genutzten Grünflächen mit Erhalt und Schutz der randlichen Knicks sind die Beeinträchtigungen durch Flächenverlust und Störwirkungen durch die geplante Bebauung – auch unter Berücksichtigung der bisherigen Anpassung

der Arten an die bestehende Erholungsnutzung – für Pflanzen, Tiere und Biotope als insgesamt gering einzustufen (s. a. Kap. 6.4.1).

Ausgleichserfordernis: In Bezug auf einen Ausgleich ist grundsätzlich im Geltungsbereich von einer Ackerfläche auszugehen (s. Kap. 5.7.1), insofern wäre kein gesonderter Ausgleich zu erbringen. Die Bedeutung der aktuell bestehenden Brache wird aber dennoch durch eine Aufschlag auf den Ausgleich für Boden berücksichtigt.

#### Wasser

Da ein relativ geringer Versiegelungsgrad für die Kleinsthaus-Siedlung entsteht, viele befestigte Wege- und Gartenflächen wasserdurchlässig sein werden bzw. ihr Oberflächenwasser im Randbereich versickern kann und in den südlichen Weideflächen ein naturnahes Regenrückhalte-/ Versickerungsbecken für die gering verschmutzten Oberflächenwässer des Gebietes angelegt wird, ist von einer sehr geringen Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes auszugehen (s. a. Kap. 6.4.4).

Ausgleichserfordernis: Da das gering verschmutzte Niederschlagswasser versickert bzw. in ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken geleitet wird, entsteht nach Runderlass kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

#### Klima/ Luft

Durch die randlich an die bestehende Bebauung angelagerte und clusterförmige Anordnung der geplanten Bebauung, den geringen Versiegelungsgrad sowie den Erhalt bzw. die Entwicklung großflächiger zusammenhängender Freiflächen ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung der lokalklimatischen Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet durch den B-Plan 252 zu rechnen (s.a. Kap. 6.4.5).

#### Landschaftsbild

Durch die begrenzte Ausdehnung der Kleinsthaus-Siedlung randlich zur bestehenden Bebauung, der clusterförmigen Anordnung mit gliedernden Grünflächen zwischen den vier Siedlungsteilen, der Einbindung mit Obstbäumen und Heckenpflanzungen zur Gestaltung der Siedlungsränder sowie dem Erhalt bzw. der Entwicklung großflächiger zusammenhängender extensiver Weide- bzw. Wiesenflächen ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch den B-Plan 252 gering (s.a. Kap. 6.4.6).

Ausgleichserfordernis: Es entsteht ein der Umgebung angemessenes, typisches Landschaftsbild im Übergang des Siedlungsrand zur offenen Landschaft, es ergibt sich kein zusätzliches Ausgleichserfordernis nach Runderlass.

### **5.7.3. Ziele des Grünordnungsplans**

- Sicherung der großräumigen Landschaftsachse vom Hafermarkt (Innenstadt) bis Trögelsby (Stadtrand) durch extensiv genutzte Wiesen-/Weideflächen im Geltungsbereich des B-Plans 252. Dadurch Sicherung eines angemessenen landschaftlich geprägten Vorfeldes des südlich des Geltungsbereichs liegenden „Holländerhofes“ sowie der Funktion der Landschaftsachse als bestehendes Frischluftentstehungsgebiet.
- Erhalt eines landschaftlich geprägten Ortsbildes durch Gliederung der Siedlungscluster durch Grünflächen (Obstwiesen, Hecken, Straßenbäume, Gemeinschaftsgrünflächen).
- Erhalt bzw. Verbesserung der Durchgängigkeit und Nutzbarkeit der Landschaftsachse für die Erholung der Allgemeinheit durch Ergänzung eines Nord-Süd führenden Geh- und Radweges von der Siedlung „Adelbyheck/ Moorlücke“ zum bestehenden Rad- und Wanderweg in West-Ost-Richtung.
- Aus Sicht des Naturhaushaltes Minimierung der Versiegelung bzw. des Erschließungsaufwandes durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan.

- Realisierung des notwendigen Ausgleiches eingriffsnah im Bereich der Landschaftsachse.
- Erhalt und Sicherung der Kleingartenkolonie „Ludwigstal“

#### 5.7.4. Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen erfolgen im B-Plan entweder im Teil A Planzeichnung bzw. im Teil B Text.

##### Grünflächen

- Darstellung von privaten Grünflächen zwischen den vier Siedlungsclustern.
- Darstellung der südlichen öffentlichen Grünflächen als extensiv genutzte Wiesen bzw. Weideflächen.
- Darstellung der Dauerkleingärten „Ludwigstal“.

##### Anpflanzgebote

- Festsetzung von Straßenbäumen und Baumtoren entlang der neuen Erschließungsstraße.
- A1: Zweireihige Heckenpflanzung mit heimischen laubabwerfenden Gehölzen entlang der Erschließungsstraße. Die Hecken dürfen zur öffentlichen Straßenfläche hin nicht unterbrochen werden.
- A 2: Zweireihige Heckenpflanzung mit heimischen laubabwerfenden Gehölzen zur Einfassung des Rad- und Wanderweges.
- A3: Die Wohngrundstücke mit Grenzen an den Landschaftsräumen (M2 und M3) können mit zweireihigen Heckenpflanzungen (laubabwerfende Gehölze) eingefasst werden. Technische Einfriedigungen sind nur in Verknüpfung mit Hecken zulässig und dürfen nur auf der Innenseite der Hecke gesetzt werden. Diese Zäune und Hecken dürfen nur eine maximale Höhe von 1,50 m aufweisen. Das Errichten von Stein- oder Knickwällen ist unzulässig.

##### Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- M1: Sukzessionsfläche zwischen Knick und Erschließungsstraße mit sporadischer Schlegelmahd zur Verhinderung eines Gehölzwuchses.
- M 2: mit Obstbäumen heimischer Sorten gestaltete Wiesenflächen (1 bis 2-malige jährliche Mahd).
- M3: ca. 2 m breiter Abstandsstreifen zwischen Wohngrundstücken (Clustern) und Weideflächen (einmalige jährliche Mahd).
- M 4: Wiesen-/Weideflächen mit naturnah gestaltetem Regenrückhaltebecken: extensive Beweidung mit (Robust-) Rindern, Förderung der Fauna (Offenlandvogelarten), Einzäunung mit Weidezaun.  
Diese Flächen stellen ein neues Ökokonto bzw. einen Flächenpool dar.

##### Ausgleichsmaßnahmen

- Die Festsetzung der notwendigen 7.500 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche (s. Kap. 5.7.2) erfolgt im Osten der extensiv genutzten Wiesen-/ Weideflächen (Flächen M4). Ansonsten werden die Flächen M4 als Ökokontoflächen der Stadt Flensburg herangezogen.

#### 5.8. Altlasten

Im Flächennutzungsplan sind zwei Bereiche gekennzeichnet, bei deren Böden der Verdacht auf umweltgefährdete Stoffe besteht. In den 90-er Jahren sind durch die Abt. „Altlasten“ erste Bodenuntersuchungen durchgeführt worden. Die Untersuchungen

kommen zu dem Ergebnis, dass hier die Auffüllungsmächtigkeiten bis zu 2,70 m betragen. Das aufgefüllte Material besteht aus Bodenaushub (z.T. ehem. Mutterboden, z.T. Geschiebelehm/-mergel, z.T. Sand-Kies-Gemische), in dem sich vereinzelt Bauschuttreste in Form von Ziegelstein- und Betonbruchstücken (selten auch kleinere Asphaltbrocken) befinden. In einem Teilbereich wurde eine 0,40 m mächtige Schicht aus reinem Bauschutt (Beton- und Ziegelreste) erbohrt, die nur von einer 0,20 m mächtigen Mutterbodenschicht bedeckt ist. Weitere Bohrungen in der Umgebung dieser Stelle zeigten jedoch, dass es sich hier nur um einen begrenzten Bereich aus reinem Bauschutt handelt und dieser sonst nur untergeordnet in Form von Beton- oder Ziegelbröckchen im Bodenaushub auftritt.

Da keinerlei Bodenverunreinigungen festgestellt werden konnten, entfiel eine Entnahme von Bodenproben.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass keine Gefährdung für die Schutzgüter Wasser, Boden, Luft und Mensch durch die aufgeschütteten Materialien festgestellt werden konnte und dass somit nichts gegen die Anlage eines Kleingartengeländes spricht. Diese Beurteilung kann auch auf die zukünftige Wohnnutzung übertragen werden, zumal der überwiegende aufgefüllte Bereich südlich der Straße „Moorlücke“ von der Bebauung freigehalten werden soll.

#### **5.9. Immissionsschutz / Emissionsbegrenzung**

Im Planbereich sind keine Maßnahmen zum Immissionsschutz vorzusehen, da die geplanten Wohngebäude nicht näher an die IE-Ost errichtet werden sollen als in diesem Teilabschnitt bereits Wohnhäuser zu berücksichtigen waren. Das heißt, dass die für die IE-Ost dimensionierten Lärmschutzmaßnahmen so bemessen sind, dass wesentlich näher liegende Wohngebäude bereits ausreichend geschützt sind

#### **5.10. Denkmalschutz**

Im Baugebiet sind keine denkmalpflegerischen Belange berührt.

### **6. Umweltbericht gem. § 2a BauGB / Umweltprüfung**

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.

Zur Vorhabensbeschreibung und zur Beurteilung der Umweltauswirkungen wird auf bereits bekannte Angaben zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans und zur 20. Änderung des Landschaftsplans zurückgegriffen, da das Verfahren zur FNP-/LP-Änderung - mit gleichem Umgriff des Geltungsbereichs wie der B-Plan 252 - im Vorwege erfolgte.

#### **6.1. Ziele und Darstellungen des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan**

Wie bereits in der FNP- bzw. LP-Änderung vorbereitet, erfolgt über den B-Plan 252 mit Grünordnungsplan nun die Darstellung einer Siedlung mit ca. 40 „Kleinsthäusern“. Dabei soll durch die Siedlung die Eingriffsintensität der bisher vorgesehenen Kleingartenanlage nicht überschritten werden (z.B. Versiegelung, Erschließungsfrequenz) und die Ziele des Landschaftsplans (Landschaftsachse als Grünzug mit ökologischer Funktion und Naherholungsfunktion) großräumig erhalten bleiben. Weiterhin soll eine hochwertige gestalterische Qualität der Anordnung und Einbindung der „Kleinsthäuser“ innerhalb der Landschaftsachse erfolgen. Die Anzahl von 40 Kleinsthäusern ist eine Vor-

gabe aus wirtschaftlichen Gründen, um die angestrebten günstigen Hauspreise halten zu können. Dabei kann aber auch die Vorgabe, keine höhere Versiegelung als durch die bisherige geplante Kleingartensiedlung zu verursachen, gehalten werden (s. Kap. 6.4.3).

Unter Berücksichtigung dieser Zielsetzungen werden innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans vier „Cluster“ mit je 10 Kleinsthäusern mit Gemeinschaftsstellanlagen im Anschluss an den älteren Siedlungsbereich „Adelbyheck/ Moorlücke“ im Norden und die zu erhaltende Dauerkleingartenanlage „Ludwigstal“ im Westen ausgewiesen. Die Begrenzung der baulichen Entwicklung erfolgt durch Ausweisung maximal zulässiger Grundflächen einschließlich der Nebenanlagen. Die Erschließung der Siedlung erfolgt unter Anbindung an den Adelbyer Kirchenweg bei Erhalt des nördlich parallel verlaufenden Knicks. Die Cluster werden durch gemeinschaftliche Grünanlagen, Streuobstwiesenflächen und Heckenpflanzungen gegliedert und damit angemessen im Übergang vom Siedlungsrand zur freien Landschaft gestaltet. Die restliche, komplette südliche Fläche wird als extensiv zu nutzende Wiese bzw. Weide ausgewiesen, damit erfolgt die Sicherung der großräumigen Landschaftsachse Innenstadt - Trögelsby (s. Kap. 6.2). Hier erfolgt auch die Ausgleichsmaßnahme für die geplante Siedlung. In Nord-Süd-Richtung wird ein Wander- und Radweg zum bestehenden Weg in West-Ost-Richtung ergänzt.

## **6.2. 6.2 In einschlägigen Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung**

Die wesentlichen Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich des B-Plans 252 mit Grünordnungsplan leiten sich aus dem Landschaftsplan Flensburg (1998) sowie den Zielsetzungen des Landschaftspflegerischen Begleitplans zur Osttangente Flensburg (Stand 1/2000) ab:

- Sicherung der großräumigen Landschaftsachse vom Hafermarkt (Innenstadt) bis Trögelsby (Stadttrand).
- Erhalt eines landschaftlich geprägten Ortsbildes innerhalb der Landschaftsachse.
- Erhalt und Entwicklung eines angemessenen landschaftlich geprägten Vorfeldes des südlich des Geltungsbereichs liegenden „Holländerhof“.
- Erhalt bzw. Verbesserung der Durchgängigkeit und Nutzbarkeit der Landschaftsachse für die Erholung der Allgemeinheit.
- Erhalt der Funktion der Landschaftsachse als bestehendes Frischluftentstehungsgebiet.
- Aus Sicht des Naturhaushaltes Minimierung der Versiegelung bzw. des Erschließungsaufwandes bei baulicher Entwicklung.
- Realisierung von Ausgleich für bauliche Nutzungen möglichst eingriffsnah, um die Erholungs-, Naturhaushalts- und Landschaftsbildfunktion der Landschaftsachse zu stärken.

Weiterhin wurden diese Ziele im Vorwege der Planung durch eine „Expertise zur Entwicklung von Kleinsthäusern im Raum Groß Adelbylund/ Holländerhof“ zum Teil präzisiert (Büro TGP Lübeck, 2004). Weitere Pläne bzw. rechtliche Vorgaben, die aus Sicht des Umweltschutzes für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung wesentlich sind, sind nicht zu nennen.

Die genannten Ziele des Umweltschutzes sind im B-Plan 252 durch entsprechende Festsetzungen und Darstellungen berücksichtigt und umgesetzt.

### **6.3. 6.3 Methodik der Umweltprüfung**

In der Umweltprüfung der voraussichtlichen erheblichen wird auch auf die Umweltauswirkungen abgehoben, die sich im Vergleich der bisher dargestellten Kleingartenfläche zur nunmehr vorgesehenen Wohnbaufläche (mit umgebenden Grünflächen) ergeben. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden anhand von in der Landschaftsplanung üblichen Wirkungsprognosen ermittelt (vgl. z.B. Bundesamt für Naturschutz, Methodische Anforderungen an Wirkungsprognosen in der Eingriffsregelung, 2003).

### **6.4. 6.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **6.4.1 Schutzgut Menschen (Wohnen und Erholen) (§ 1 Abs. 6 Ziff. 7 c BauGB)**

##### Bestandsaufnahme/ Bewertung

Nördlich, westlich und südwestlich des Geltungsbereichs schließen Wohngebiete mit überwiegend Einzelhausbebauung an, auf dem südlich gelegenen Holländerhof befindet sich eine Sozialeinrichtung. Die im Geltungsbereich liegenden Freiflächen haben eine hohe Bedeutung für die Erholungsfunktion im Rahmen der großräumigen Landschaftsachse Hafermarkt – Trögelsby sowie als wohnungs- bzw. siedlungsnahe Freiflächen im Stadtteil Sandberg. Südlich angrenzend an den Geltungsbereichs befindet sich ein Feldweg, der von Anwohnern für die landschaftsgebundene Erholung als Fuß- und Radweg genutzt wird.

##### Umweltauswirkungen der Planung

Der entstehende Zufahrtsverkehr zur geplanten Kleinsthau-Siedlung, daraus resultierender Verkehrslärm sowie Schadstoffimmissionen werden weder für die angrenzenden Wohngebiete noch für die Erholungsnutzung erhebliche Beeinträchtigungen nach sich ziehen. Zum einen sind insgesamt nur 40 Wohneinheiten geplant (d.h. geringe Anzahl von zusätzlichen Verkehrsbewegungen). Zum anderen wird das Gebiet über eine neue Erschließungsstraße an den Adelbyer Kirchenweg hinter dem vorhandenen Knick angebunden, so dass keine Durchfahrten durch bestehende Wohngebiete erfolgen und eine Abschirmung des Wohngebietes „Adelbyheck/ Moorlücke“ durch den Knick und den vorgesehenen Knickschutzstreifen gegeben ist. Die geplante Siedlung selbst liegt von der Innenstadtentlastungsstraße so weit entfernt, dass hiervon keine erheblichen Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten sind (vgl. LBP Innenstadtentlastungsstraße Ost 2000, s. Kap. 5.9).

Für die überörtliche und örtliche Erholungsfunktion gehen durch die Bebauung zwar potenziell nutzbare Flächen verloren, die Festsetzung großer Teile des Geltungsbereichs als extensive Wiese/ Weide sowie gliedernde Grünflächen in den Siedlungsclustern sichert aber einen hohen Anteil öffentlicher, insbesondere von den Wegen wahrnehmbarer Grünstrukturen. Ein Rad- und Wanderweg in Nord-Süd-Richtung von der Siedlung Adelbyheck/Moorlücke zum bestehenden West-Ost verlaufenden Weg wird in die vorgesehenen Grünflächen integriert. Durch die grüngestalterischen Festsetzungen und die Verbesserung des Wegenetzes erfolgt für den Raum eine Aufwertung in Bezug auf die landschaftsgebundene Erholung.

#### **6.4.2 Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Ziff. 7 a BauGB)**

##### Bestandsaufnahme/ Bewertung

Im Geltungsbereich befindet sich eine wenige Jahre alte Grünlandbrache bzw. Brache aus ehemaligen Himbeeranbauflächen. Die Vegetation ist sehr artenarm sowie von wenigen euryöken und meist Nährstoff liebenden Arten geprägt. Eine faunistische Potenzialabschätzung im Geltungsbereich (Biologenbüro GGv 2005) ergab, dass die Brache – auch auf Grund der Stadtnähe - von Brutvögeln fast unbesiedelt ist (Ausnahme möglicherweise Feldlerche), aber als Nahrungsrevier insbesondere von Knickvögeln genutzt werden kann. Waldkauz, Mäusebussard und Turmfalke (streng geschützte Arten nach BNatSchG), die möglicherweise in der Nähe brüten, können die Brache potenziell ebenfalls als Teil ihres großflächigen Nahrungsreviers nutzen. Die Nutzung als potenzielles Nahrungsrevier gilt ebenfalls für Breitflügel- und Zwergfledermaus. Auf Grund der mesophilen und nährstoffreichen Ausprägung der Brache sind keine streng geschützten Arten der Laufkäfer, Tagfalter und Heuschrecken zu erwarten (Biologenbüro GGv 2005). Die Bedeutung der Brache für den Arten- und Biotopschutz und die biologische Vielfalt ist insgesamt als gering bis mittel einzustufen. Es ist dabei darauf hinzuweisen, dass die Brache nur temporär ist und die Fläche rechtlich als Acker anzusehen ist, da es sich um eine EU-Stillegungsfläche handelt und ein Umbruch nach Ablauf der Vereinbarung erfolgen kann.

Die an der nördlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereichs verlaufenden Knicks (geschützt nach §15b LNatSchG) sind sehr dichte, breite und artenreiche Haselknicks mit waldartiger Krautschicht; im Süden ist der Knick zum Teil als Redder ausgeprägt. Eine faunistische Potenzialabschätzung im Geltungsbereich (Biologenbüro GGv 2005) sagt aus, dass Brutvögel die Knicks voraussichtlich in relativ hoher Artenzahl besiedeln. Drei von vier Amphibienarten, deren Laichgewässer südlich des Geltungsbereichs liegen, können insbesondere den Redder im Süden (außerhalb des Geltungsbereichs) auch als Sommerlebensraum nutzen. Die Knicks können als Nahrungsrevier der zwei Fledermausarten gelten, Wochenstuben sind im Geltungsbereich aber auf Grund des Fehlens größerer Bäume auszuschließen. Die Bedeutung der gut ausgeprägten Knicks für den Arten- und Biotopschutz und die biologische Vielfalt ist insgesamt gesehen hoch.

##### Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete (§ 1, Abs. 6, Nr. 7 b in Verbindung mit § 1 a Abs. 4 BauGB)

Weder im Plan-Änderungsbereich noch in der näheren oder weiteren Umgebung liegen vorhandene oder geplante FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete.

##### Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Überbauung mit Kleinsthäusern geht ein randlich gelegener Ausschnitt der Brache verloren. Erhebliche Beeinträchtigungen – auch für die streng geschützten Vogel- und Fledermausarten – sind aber insbesondere deswegen nicht zu erwarten, da die Knicks vollständig erhalten bleiben, im Norden durch einen Knickschutzstreifen ergänzt werden und die überwiegenden Flächen des Geltungsbereichs als zusammenhängende und vernetzte, extensiv genutzte Wiesen bzw. Weideflächen erhalten und naturnah entwickelt werden. Diese Sicherung stellt insbesondere gegenüber dem möglichen Umbruch als Ackerflächen, als auch durch die dauerhafte extensive Nutzung eine Aufwertung dar. Auch die Grünflächen zwischen den Wohnclustern stehen weiter-

hin als Nahrungsrevier zur Verfügung und bieten gegenüber bisher zusätzliche Lebensraumstrukturen für die Fauna (z.B. Obstbäume, vgl. Biologenbüro GGV 2005).

Unter Berücksichtigung des großflächigen Erhalts und der Entwicklung von offenen, naturnahen und überwiegend extensiv genutzten Grünflächen mit Erhalt und Schutz der randlichen Knicks sind die Beeinträchtigungen durch Flächenverlust und Störwirkungen durch die geplante Bebauung – auch unter Berücksichtigung der bisherigen Anpassung der Arten an die bestehende Erholungsnutzung – für Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt als insgesamt gering einzustufen.

#### **6.4.3 Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Ziff. 7 a in Verbindung mit § 1 a Abs. 2 BauGB)**

##### Bestandsaufnahme/ Bewertung

Das Gebiet ist von der vorhandenen Topografie von nur geringen Höhenunterschieden geprägt. Im Geltungsbereich stehen Böden aus Geschiebelehm/ Geschiebemergel an. Lediglich im mittleren Bereich unmittelbar südlich der Straße Moorlücke befindet sich eine Senke, in der bis ca. 2,50 m unter Gelände Auffüllungen (Aushubboden) mit untergelagerten Mudden, Torfen oder Beckenschluff (bis maximal 4 m Tiefe) anstehen (Baugrunduntersuchung Fa. Erwatec 2004). Die Böden sind als Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt einzustufen. Im Bereich der Senke liegen schlechte Baugrundeigenschaften vor.

Im Rahmen einer Erkundung von möglichen Altlasten im Geltungsbereich konnten keinerlei Bodenverunreinigungen festgestellt werden. Eine Gefährdung der Schutzgüter durch die aufgeschütteten Materialien konnte ausgeschlossen werden (s. Kap. 5.8).

##### Umweltauswirkungen der Planung

Im Bereich der geplanten Bebauung wird der anstehenden Boden versiegelt und durch gärtnerische Anlagen überprägt werden. Insgesamt ist durch die Kleinsiedlung mit Erschließung eine Versiegelung von maximal ca. einem Hektar zu erwarten (s. Kap. 5.7). Der überwiegende aufgefüllte Bereich südlich der Straße „Moorlücke“ wird von der Bebauung freigehalten. Insgesamt gesehen ist auf Grund der allgemeinen Bedeutung des Bodens für den Naturhaushalt und des relativ geringen Versiegelungsgrades von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auszugehen. Im Vergleich zur bisher vorgesehenen Kleingartenanlage kann nach der Grobabschätzung der Expertise zu den Kleinsthäusern Groß-Adelbylund (TGP 2004) davon ausgegangen werden, dass der Versiegelungsanteil der Kleinsthaus-Siedlung nicht höher als eine realistisch anzunehmende Versiegelung der Kleingartenanlage ist (geschätzte Gesamtversiegelung Kleingartenanlage ca. 1 ha, s. Expertise S .5).

#### **6.4.4 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Ziff. 7 a BauGB)**

##### Bestandsaufnahme/ Bewertung

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nach dem Baugrundgutachten kommt Oberflächen- und Schichtenwasser je nach jahreszeitlich und klimatisch bedingten Schwankungen vor (Baugrunduntersuchung Fa. Erwatec 2004). Ein oberflächennaher, zusammenhängender Grundwasserleiter liegt nicht vor. Insofern und auf Grund der überwiegend lehmigen Deckschichten ist der Geltungsbereich in Bezug auf das Schutzgut Wasser als gering bedeutend bzw. gering empfindlich einzustufen.

#### Umweltauswirkungen der Planung

Versiegelung führt grundsätzlich zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Da ein relativ geringer Versiegelungsgrad für die Kleinsthaus-Siedlung entsteht, viele befestigte Wege- und Gartenflächen wasserdurchlässig sein werden bzw. ihr Oberflächenwasser im Randbereich versickern kann und in den südlichen Weideflächen ein naturnahes Regenrückhalte-/ Versickerungsbecken für die gering verschmutzten Oberflächenwässer des Gebietes angelegt wird, ist von einer sehr geringen Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes auszugehen.

#### **6.4.5 Schutzgut Klima /Luft (§ 1 Abs. 6 Ziff. 7 a und 7 h BauGB)**

##### Bestandsaufnahme/ Bewertung

Der Freiraum des Geltungsbereichs ist - zusammen mit weiteren, meist landwirtschaftlich genutzten Freiflächen im großräumigen Zusammenhang (Landschaftsplan bzw. Umwelterhebung Flensburg 1998) - als Kaltluftentstehungsbereich ausgewiesen. Zwar ist auf Grund der Topografie eine weit reichende klimatische Positivwirkung auf die angrenzenden Siedlungen/ Siedlungsränder nicht zu vermuten, der Bereich kann aber als (anteiliger) Kaltluftlieferant in Richtung der Ventilationsbahn Lautrupsbachtal gelten. Insofern kommt dem Geltungsbereich im Zusammenhang mit den anderen Freiflächen am Rande der Entlastungsstraße Ost eine mäßige bis mittlere Bedeutung für bioklimatische Funktionen zu (vgl. LBP Innenstadtentlastungsstraße Ost 2000).

##### Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)

Derartige Gebiete liegen im Planungsraum nicht vor.

##### Umweltauswirkungen der Planung

Durch die randlich an die bestehende Bebauung angelagerte und clusterförmige Anordnung der geplanten Bebauung, den geringen Versiegelungsgrad sowie den Erhalt bzw. die Entwicklung großflächiger zusammenhängender Freiflächen ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung der lokalklimatischen Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet durch den B-Plan 252 zu rechnen.

Erhebliche Schadstoffimmissionen durch Verkehr bzw. Hausbrand sind nicht zu erwarten (vgl. Kap. 6.4.1)

#### **6.4.6 Schutzgut Landschaft (§ 1 Abs. 6 Ziff. 7 a und g BauGB)**

##### Bestandsaufnahme/ Bewertung

Das Landschafts- und Ortsbild wird im Geltungsbereich durch die Brache und die nördlich und südlich begrenzenden Knicks sowie die Kleingärten geprägt. Der Raum wirkt als deutliche Freiraumzäsur zu den angrenzenden Siedlungsflächen und stellt einen Übergang vom Siedlungsbereich zu dem stark eingegrüntem Holländerhof dar. Dem Raum ist auf Grund der Vorfeld-/ Umgebungsfunktion für den Holländerhof sowie der Wirkung für die Landschaftsachse eine hohe Landschaftsbildqualität zuzusprechen (vgl. LBP Innenstadtentlastungsstraße Ost 2000).

##### Umweltauswirkungen der Planung

Durch die begrenzte Ausdehnung der Kleinsthaus-Siedlung randlich zur bestehenden Bebauung, der clusterförmigen Anordnung mit gliedernden Grünflächen zwischen den

vier Siedlungsteilen, der Einbindung mit Obstbäumen und Heckenpflanzungen zur Gestaltung der Siedlungsränder sowie dem Erhalt bzw. der Entwicklung großflächiger zusammenhängender extensiver Weide- bzw. Wiesenflächen ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch den B-Plan 252 gering. Es entsteht ein der Umgebung angemessenes, typisches Landschaftsbild im Übergang des Siedlungsrand zur offenen Landschaft.

#### **6.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Ziff. 7 d BauGB)**

##### Bestandsaufnahme/ Bewertung

Sachgüter im Geltungsbereich stellen die Lauben und sonstigen baulichen Einrichtungen in der Kleingartenkolonie „Ludwigstal“ dar. Im Geltungsbereich befinden sich keine Kulturgüter. Der Holländerhof südlich des Geltungsbereichs ist als schützenswertes Gesamtensemble einzustufen (vgl. LBP Innenstadtentlastungsstraße Ost 2000).

##### Umweltauswirkungen der Planung

Da die Kleingartenkolonie im B-Plan 252 als Dauerkleingartenanlage festgesetzt wird und keine Auswirkungen auf das Ensemble „Holländerhof“ – auch durch die Sicherung der extensiven Wiesen- bzw. Weideflächen im Vorfeld des Hofes – zu erwarten sind, erfolgen keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter.

#### **6.4.8 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)**

Die Nutzung von 40 Kleinsthäusern erzeugt durch den Anschluss an das Fernheizungsnetz der Stadt Flensburg keine erheblichen Emissionen.

Die verkehrsbedingten Emissionen durch Ziel- und Quellverkehre der 40 Haushalte sind als gering zu beziffern. Zentrale Gemeinschaftsstellplätze in den Clustern bündeln den Individualverkehr und konzentrieren ihn auf die Erschließungsachse.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen aus den Haushalten wird gewährleistet durch den Anschlusszwang an die städtische Abfallentsorgung.

Die Abwässerentsorgung erfolgt über das zentrale städtische Abwassernetz mit Klärung im ausgebauten Klärwerk Kielseng.

#### **6.4.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien (§ 1 Abs. 6 Ziff. 7 f BauGB)**

Die drei Haustypen werden nach DIN 1053 und Wärmeschutznachweis erstellt.

Die generelle Südausrichtung mit möglicher teilweise über 2 Geschosse durchgehender Teil-Fensterfront ermöglicht gute Sonneneinstrahlung und soll damit gleichsam Wintergärten ersetzen, die als Anbauten ausgeschlossen sind.

Auf den Pultdächern sind schräggestellte Sonnenkollektoren auf Wunsch möglich (siehe textliche Festsetzung im B-Plan).

Sämtliche Häuser werden an das Fernwärmenetz der Stadtwerke angeschlossen.

#### 6.4.10 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen (§ 1 Abs. 6 Ziff. 7 i BauGB)

Im Wesentlichen sind im konkreten Fall folgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

<b>Schutzgut</b>	<b>Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern</b>
Menschen	-Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Pflanzen	-Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand) -Bestandteil/Strukturelement des Landschaftsbildes -anthropogene Vorbelastungen von Pflanzen/ Biotopstrukturen (Überbauung, Standortveränderungen)
Tiere	-Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/ Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Boden, Wasserhaushalt) -anthropogene Vorbelastungen von Tieren und Tierlebensräumen (Störung, Verdrängung)
Boden	-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 (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) -anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung, Versiegelung)
Grundwasser	-Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von bodenkundlichen, vegetationskundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren -anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers (Nutzung, Stoffeintrag)
Klima / Luft	-bioklimatische Funktionen in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad, Topografie und des Vegetationsbestandes
Landschaft	-Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief und Vegetation/ Nutzung -anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes und Landschaftsraumes (Überformung)

Die für das Vorhaben relevanten Wechselwirkungszusammenhänge und funktionalen Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern sind im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Aller Voraussicht nach treten darüber hinaus keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auf.

## **6.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen bei Realisierung der Planung (§ 1 a Abs. 3 BauGB)**

Zusammenfassend sind zur Vermeidung und Minimierung von Umwelt-Beeinträchtigungen folgende wesentliche Maßnahmen zu nennen, die – soweit notwendig - im Rahmen des B-Plans durch entsprechende Festsetzungen festgeschrieben werden:

- Erhalt bzw. Entwicklung großflächiger zusammenhängender Freiflächen mit extensiver Nutzung (Wiesen-/ Weideflächen) und Grünzäsuren zwischen den vier Siedlungsteilen (Obstbaumwiesen; Hecken, Straßenbäume) zur Sicherung der großräumigen Landschaftsachse, zum Erhalt eines landschaftlich geprägten Ortsbildes sowie eines angemessenen landschaftlich geprägten Vorfeldes des „Holländerhofes“, zum Erhalt der Funktion als bestehendes Frischluftentstehungsgebiet sowie zum Erhalt eines ausreichend vernetzten Nahrungsreviers für die Fauna.
- Erhalt des das Landschaftsbild prägenden und aus Biotop- und Artenschutzsicht bedeutenden Knicks im Norden sowie Schaffung eines Knickschutzstreifens (Heckenpflanzung, Sukzessionsfläche) bis zur neuen Erschließungsstraße. Dies dient auch als Abschirmung der neuen Erschließungsstraße zum angrenzenden bestehenden Wohngebiet Adelbyheck/ Moorlücke.
- Erhalt des West-Ost ausgerichteten bzw. Neuschaffung eines Nord-Süd ausgerichteten Rad- und Wanderweges zur Verbesserung der Durchgängigkeit und Nutzbarkeit der Landschaftsachse für die Erholung der Allgemeinheit.
- Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild durch Beschränkung der Anzahl der Kleinsthäuser und Beschränkung der Gebäudehöhen, Anordnung des clusterartig gegliederten Siedlungsgebietes in Randlage zur bestehenden Bebauung sowie eine gestalterische Einbindung der Siedlungsränder in die Landschaftsachse (Obstbaumwiesen, Hecken).
- Minimierung der Versiegelung durch Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche für Hauptgebäude und Nebenanlagen (Schuppen, Terrassen, Gartenwege etc.).
- Minimierung des Eingriffs in den Boden durch Einbindung des nicht tragfähigen Geländeabschnitts südlich Moorlücke in die Grünflächen.
- Minimierung der Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Verwendung von offenporigen Materialien für untergeordnete Wegeflächen und Schaffung einer naturnahen Regenrückhalte-/ Versickerungsfläche im Bereich der südlichen Wiesen-/ Weideflächen.

Der notwendige Ausgleich von 7.500 m<sup>2</sup> einer extensiv genutzten Fläche wird innerhalb des Geltungsbereichs anteilig auf den extensiv genutzten Wieden/ Wiesen realisiert. Der Rest der Flächen soll in das Ökokonto der Stadt Flensburg überführt werden. Dadurch kann die Erholungs-, Naturhaushalts- und Landschaftsbildfunktion der Landschaftsachse langfristig gesichert werden.

## **6.6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die bisher im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan ausgewiesene Kleingartenanlage würde nicht umgesetzt werden, da auch langfristig kein Bedarf für Kleingärten mehr erkennbar ist (s. Begründung zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans und zur 20. Änderung des Landschaftsplans). Da weiterhin die Zielsetzung des Erhalts und

der Entwicklung der Landschaftsachse als wesentliches Entwicklungsziel verfolgt wird, ist an Stelle der Kleingärten kaum eine andere „extensivere“ bauliche Nutzung denkbar, als die mit der 29. FNP-Änderung bzw. dem B-Plan 252 angestrebte Kleinsthäuser-Siedlung.

Insofern wird davon ausgegangen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die Fläche als Freifläche langfristiger erhalten bleibt, wobei die Nutzung der Fläche unterschiedlich sein könnte (langfristige Brache, nach Auslaufen der EU-Stillegung Nutzung als Grünland oder Acker, intensive oder extensive Nutzung). Dies würde insbesondere in Bezug auf Bodenbeeinträchtigungen wie Versiegelung eine geringere Beeinträchtigung hervorrufen als die vorgesehene Kleinsthäuser-Siedlung. In Bezug auf den Arten- und Biotopschutz würde die Wertigkeit der Fläche von der Intensität der Nutzung abhängen, eine Nutzung als Ackerfläche z.B. würde voraussichtlich zu höheren Beeinträchtigungen führen als die mit unterschiedlichen Biotopstrukturen ausgestattete Kleinsthäuser-Siedlung mit Grünflächen.

### **6.7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans 252 kommen unter Berücksichtigung der Vorgaben der 29. FNP-Änderung/ 20. LP-Änderung, der Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes (s. Kap. 6.2), der wirtschaftlichen Überlegungen und der Voraussetzung, dass die Eingriffsintensität der Siedlung mit Kleinsthäusern die Eingriffsintensität der bisher vorgesehenen Kleingartenanlage nicht überschreiten soll (s. Kap. 6.2, 6.4), keine anderweitigen, sich grundsätzlich unterscheidenden Planungsmöglichkeiten in Betracht.

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

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen und zur Sicherung der Einhaltung der Ziele des Umweltschutzes (s. Kap. 6.2) sollen folgende Überwachungsmaßnahmen durchgeführt werden:

- Prüfung der Einhaltung der zulässigen überbaubaren Flächen nach Realisierung der Kleinsthäuser-Siedlung (Schutzgüter Boden/ Wasser, Landschaftsbild).
- Monitoring der Entwicklung der extensiv genutzten Weideflächen, der Obstbaumwiesen und des Knicks mit Knickschutzstreifen als Nahrungsrevier der Fauna (Schutzgut Tiere).

### **6.9. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben**

Zur Abschätzung der Vorhabenswirkungen auf der Ebene des B-Planes ist die Bestandsdatenlage ausreichend sowie die Prognose in hinreichender Genauigkeit möglich. Grundsätzlich ist auf der Ebene des Bebauungsplanes eine Abschätzung der Vorhabenswirkungen nur anhand der baurechtlichen Festsetzungen und Darstellungen sowie nach den Aussagen der Begründung möglich.

### **6.10. Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Wie bereits in der FNP- bzw. LP-Änderung vorbereitet, erfolgt über den B-Plan 252 mit Grünordnungsplan nun die Darstellung einer Siedlung mit ca. 40 „Kleinsthäusern“ in vier „Clustern“ mit je 10 Kleinsthäusern und gliedernden Grünanlagen. Die Anzahl von 40 Kleinsthäusern ist eine Vorgabe aus wirtschaftlichen Gründen, um die angestrebten günstigen Hauspreise halten zu können. Dabei soll durch die Siedlung die Eingriffsintensität der bisher vorgesehenen Kleingartenanlage nicht überschritten werden (z.B. Versiegelung, Erschließungsfrequenz). Diese Vorgabe kann bei 40 Häusern gehalten

werden. Die Begrenzung der baulichen Entwicklung erfolgt durch Ausweisung maximal zulässiger Grundflächen einschließlich der Nebenanlagen. Die Erschließung der Siedlung erfolgt unter Anbindung an den Adelbyer Kirchenweg bei Erhalt des nördlich parallel verlaufenden Knicks.

Weiterhin soll eine hochwertige gestalterische Qualität der Anordnung und Einbindung der „Kleinsthäuser“ innerhalb der Landschaftsachse erfolgen, was durch die Gliederung der Siedlung mit Grünflächen (Streuobstweisen, Hecken, gemeinschaftliche Grünflächen) und eine Begrenzung der zulässigen Baukörper gewährleistet wird. Die Ziele des Landschaftsplans (großräumiger Erhalt der Landschaftsachse Innenstadt - Trögelsby als Grünzug mit ökologischer Funktion und Naherholungsfunktion) wird durch die Ausweisung der restlichen kompletten südlichen Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „extensiv zu nutzende Wiese bzw. Weide“ erreicht. Hier erfolgt auch die Ausgleichsmaßnahme für die geplante Siedlung. In Nord-Süd-Richtung wird vom bestehenden Siedlungsgebiet „Adelbyheck/ Moorlücke“ ein Wander- und Radweg zum bestehenden Weg in West-Ost-Richtung am südlichen Rand des Geltungsbereichs ergänzt. Darüber hinaus wird die zu erhaltende Dauerkleingartenanlage „Ludwigstal“ im Westen ausgewiesen.

Damit sind die im Landschaftsplan Flensburg, im Landschaftspflegerischen Begleitplan zur Innenstadtentlastungsstraße Ost und der Expertise zur Kleinsthäuser-Siedlung formulierten Zielen des Umweltschutzes im B-Plan 252 berücksichtigt.

Nach Prüfung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind unter Berücksichtigung der oben genannten Voraussetzungen sowie von weiteren Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt sowie Boden, Wasser und Landschaft als gering einzustufen. Für die Schutzgüter Klima/ Luft und Kultur- sowie sonstige Sachgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. In Bezug auf die landschaftsgebundene Erholung (Schutzgut Mensch) wird der Raum insgesamt gesehen durch die Sicherung der Freiflächen und Verbesserung des Wegenetzes aufgewertet. In Bezug auf die Wohnfunktion sind durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten (Verkehr, Lärm, Schadstoffimmissionen). Maßnahmen, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden oder minimiert werden können sind im wesentlichen der Erhalt bzw. die Entwicklung großflächiger zusammenhängender Freiflächen (Wiesen-/ Weideflächen) mit extensiver Nutzung bei Erhalt des randlichen Knicks zur Sicherung der großräumigen Landschaftsachse für Erholung, Landschaftsbild und Naturhaushalt sowie die bauliche Begrenzung und gestalterische Einbindung des Baugebietes in den Grünraum (Obstbaumwiesen; Hecken, Straßenbäume, naturnaher Regenrückhaltebereich).

Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans 252 kommen unter Berücksichtigung der Vorgaben der 29. FNP-Änderung/ 20. LP-Änderung, der Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, der wirtschaftlichen Überlegungen und der Voraussetzung, dass die Eingriffsintensität der Siedlung mit Kleinsthäusern die Eingriffsintensität der bisher vorgesehenen Kleingartenanlage nicht überschreiten soll, keine anderweitigen, sich grundsätzlich unterscheidenden Planungsmöglichkeiten in Betracht.

Ohne die entsprechende Planung wäre davon auszugehen, dass die gesamte Fläche als Freifläche langfristig erhalten bleibt, da kein Bedarf für die bisher ausgewiesenen Kleingärten erkennbar ist. Die Nutzung der Fläche könnte unterschiedlich sein (langfristige Brache, Nutzung als Grünland oder Acker mit intensiver oder extensiver Nutzung), was je nach Nutzung unterschiedliche Umweltbeeinträchtigungen bzw. positive Auswirkungen für die Schutzgüter mit sich brächte.

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen und zur Sicherung der Einhaltung der Ziele des Umweltschutzes sollen Überwachungsmaßnahmen zur Prüfung der Einhaltung der zulässigen überbaubaren Flächen nach Realisierung der Kleinst-

häuser-Siedlung (Schutzgüter Boden/ Wasser, Landschaftsbild) sowie ein Monitoring der Entwicklung insbesondere der extensiv genutzten Weideflächen als Nahrungsrevier der Fauna (Schutzgut Tiere) durchgeführt werden.

## **7. Gebietsgliederung / Flächengliederung**

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen Flächen wie folgt gegliedert:

Wohnbauflächen	ca. 1,95 ha
Private Grünflächen	ca. 0,58 ha
Öffentliche Grünflächen:	ca. 6,07 ha
davon:	
- Natur- und Ausgleichsflächen	ca. 5,64 ha
zugeordnete gebundene Ausgleichsfläche	0,75 ha
und Fläche für Ökokonto	4,89 ha
- Regenrückhaltebecken	ca. 0,35 ha
- Dauerkleingärten	ca. 0,53 ha
- Sukzessionsfläche	ca. 0,15 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,23 ha
Vorh. Wanderweg	ca. 0,11 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 8,94 ha</b>

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

### **8.1. Erschließungskosten**

Gemäß der „Satzung über die Erhebung von Beiträgen für den Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen der Stadt Flensburg“ (Straßenbeitragssatzung) entsprechend dem Kommunalabgabengesetz des Landes Schleswig - Holstein in der Fassung vom 17.03.1978, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1979 werden Beiträge von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke gezahlt werden.

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung erhebt die Stadt Flensburg einen Erschließungsbeitrag für die erstmalige endgültige Herstellung einer Erschließungsanlage, und zwar in Höhe von 90 % des Erschließungsaufwandes von den Eigentümern bzw. Erbbauberechtigten der erschlossenen Grundstücke. Der Stadtanteil beträgt 10 %.

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

Die Entwässerungsanlagen auf den Grundstücken sind nicht Teil der städtischen Abwasseranlagen. Die städtischen Abwasseranlagen enden an der Grundstücksgrenze.

Die Grundstücksanschlussleitungen bis zur Grundstücksgrenze gehören zu den Einrichtungen der städtischen Abwasseranlagen, deren Herstellungskosten durch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit der Kanalbaubeitragssatzung der Stadt Flensburg gedeckt werden.

## **9. Sonstiges**

### **9.1. Maßnahmen zur Ordnung und Sicherung des Grund und Bodens**

Da sich die Fläche des Plangebietes in städtischem Besitz befindet, sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

Johannes Delfs

Hans-Friedrich Kroll

