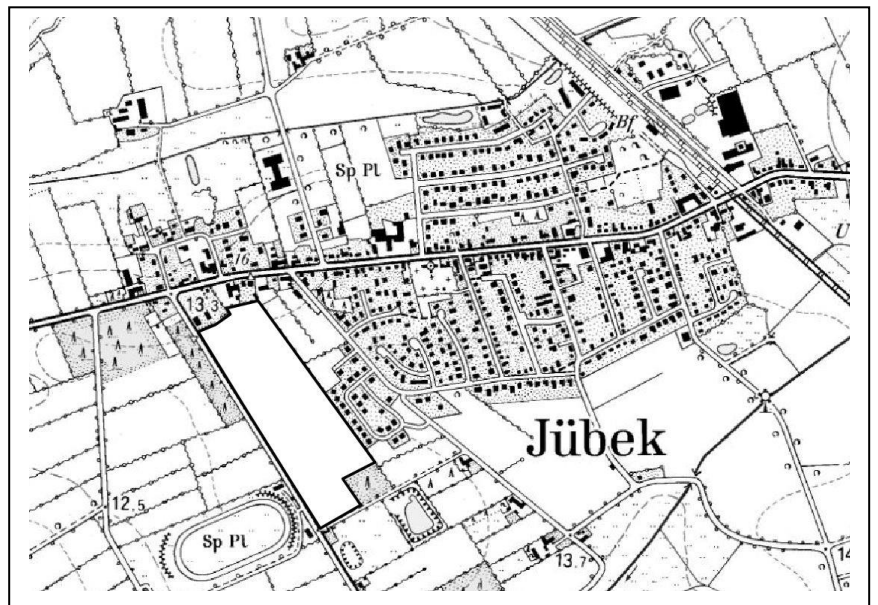

Gemeinde Jübek

17. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung Umweltbericht



Übersichtsplan © Landesvermessungsamt S-H, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2009

Auftraggeber: **Gemeinde Jübek**
Kreis Schleswig-Flensburg

Planung: **OLAF**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Süderstraße 3
25885 Wester-Ohrstedt
Tel.: 04847/980
Fax: 04847/483
www.olaf.de

Bearbeiter: Dipl.-Geogr.
Christopher Enders

Stand: Entwurf für die erneute
öffentliche Auslegung

15.08.2022

I N H A L T

BEGRÜNDUNG (TEIL A)	3
1 Vorbemerkungen	3
1.1 Lage und Umfang des Plangebiets	3
1.2 Anlass und Ziele der Planung	3
2 Planungsvorgaben	4
2.1 Landesentwicklungsplan	4
2.2 Regionalplan	4
2.3 Landschaftsrahmenplan	4
2.4 Landschaftsplan	5
2.5 Flächennutzungsplan	5
3 Städtebauliche Ausgangssituation	5
3.1 Demographie und Wohnungsbedarf	5
3.2 Abstimmung mit dem Zentralort Silberstedt	7
3.3 Umgebung des Plangebiets	7
3.4 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets	7
3.5 Erschließung	7
3.6 Grünflächen, Natur und Landschaft	8
4 Inhalte des Plans	8
4.1 Darstellung der Flächennutzung	8
4.2 Erschließung	8
4.3 Immissionsschutz	8
4.4 Grünflächen, Natur und Landschaft	9
4.5 Denkmalschutz	9
4.6 Abstände zu Windeignungsgebieten	10
5 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	10
6 Rechtsgrundlage	11
UMWELTBERICHT (TEIL B)	12
1 Einleitung	12
1.1 Inhalt und Ziele des F-Planänderung	12
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	13
2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes	14
2.1 Schutzgut Mensch (Geruch- und Lärmimmissionen)	14
2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	15



2.3	Schutzgut Boden	16
2.4	Schutzgut Fläche	17
2.5	Schutzgut Wasser.....	17
2.6	Schutzgut Klima / Luft.....	17
2.7	Schutzgut Landschaftsbild	17
2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	18
2.9	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete	18
2.10	Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen	18
2.11	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung.....	18
2.12	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	18
3	Wechselwirkungen	18
4	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	19
5	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	19
6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	19
7	Alternative Planungsmöglichkeiten	19
8	Zusätzliche Angaben	20
8.1	Referenzliste der Quellen	20
8.2	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	20
8.3	Schwierigkeiten die bei der Erhebung bzw. Zusammenstellung der Grundlagen bestehen.	20
8.4	Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen)	20
9	Zusammenfassung	21
10	Anhänge	21



Begründung (Teil A)

1 Vorbemerkungen

Die Gemeinde Jübek hat die Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde seitens der Landesplanungsbehörde darauf hingewiesen, dass die Darstellung von Wohnbauflächen im Süden des Geltungsbereichs mit dem für das Windvorranggebiet PR1_SLF_102 festgelegten Mindestabstand von 1.000 m zu Wohnbebauungen kollidiert. Für die erneute öffentliche Auslegung wurde der Geltungsbereich entsprechend an die vorgesehenen Abstände angepasst.

1.1 Lage und Umfang des Plangebiets

Der Geltungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplans liegt westlich der Ortslage und umfasst die östlich der L 299 gelegenen Acker- und Grünlandflächen zwischen der Landesstraße und der Wohnbebauung der entlang der Straße Hochmoor entstandenen Wohngebiete. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 9,63 ha.

1.2 Anlass und Ziele der Planung

Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans möchte die Gemeinde eine vorausschauende Wohnbauflächenbevorratung betreiben und im Zusammenspiel mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans den Westen der Ortslage Jübek städtebaulich ordnen.

Es ist vorgesehen, die bereits mit den Bebauungsplänen Nr. 12 und 17 begonnene Entwicklung von Wohnbauflächen im Südwesten der Ortslage fortzusetzen und die Flächen östlich der Landesstraße L 299 perspektivisch als Wohnbauflächen zu entwickeln. Dabei handelt es sich um etwa 10 ha Acker- und Grünlandflächen im Eigentum der Gemeinde.

Im Zuge der Planungen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches die im Plangebiet zu erwartenden Immissionen untersucht. Relevant sind hier der Verkehrslärm der Landesstraße, der Gewerbelärm auf den Flächen des ehemaligen Depots und der Lärm der im Stadion stattfindenden Veranstaltungen. Im Ergebnis werden für eine Wohnbauentwicklung auf den Flächen aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalls entlang der L 299 erforderlich.

Abzüglich der erforderlichen Flächen für die aktiven Schallschutzmaßnahmen, die Erschließung, etwaige Grünflächen und die Berücksichtigung der Anbauverbotszone zur Landesstraße ergäbe sich so eine Netto-Baufläche von etwa 6,00 ha. Bei der angestrebten Bauweise von Einzel- und Doppelhäusern sowie kleineren Wohneinheiten ergibt sich damit auf den Flächen ein Potential für bis zu 100 Wohneinheiten. Die Gemeinde plant die schrittweise Entwicklung der Fläche bis über das Jahr 2030 hinaus.

Im Rahmen der 18. Änderung des Flächennutzungsplans soll eine gewerbliche Entwicklung auf den Flächen des ehemaligen Depots ermöglicht werden sowie eine Überplanung des Stadions als Veranstaltungsfläche erfolgen.



2 Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 2021 weist der Gemeinde Jübek keine zentralörtliche Funktion zu. Die ländliche Zentralfunktion wird dem etwa 5 km südlich gelegenen Silberstedt zugeordnet.

Für den Bereich der Flächenvorsorge für Wohnungsbauentwicklung werden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung unter Punkt 3.6.1 wie folgt formuliert: *„Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung hängen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen ab, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage, verkehrlicher Anbindung und Siedlungsstruktur der Gemeinden. Bei ihren Planungen sollen die Gemeinden die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts berücksichtigen, Freiräume sichern und weiterentwickeln, Wohnungsbestände einbeziehen sowie demografische, städtebauliche und überörtliche Erfordernisse berücksichtigen. Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab sowie den Möglichkeiten, vorhandene Wohnungsbestände weiterzuentwickeln. Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten sollen Erschließungskosten sowie Folgekosten für die soziale und technische Infrastruktur berücksichtigt werden. Ausweisung und Erschließung von Bauflächen sowie der Bau von Wohnungen sollen zeitlich angemessen verteilt erfolgen. Es sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Gemeinden sollen sich möglichst in interkommunalen Vereinbarungen über die Wohnungsbauentwicklung von Teilräumen verständigen.“*

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan Planungsraum V weist der Gemeinde Jübek eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion für den ländlichen Raum im Nahbereich des ländlichen Zentralortes Silberstedt zu. Als Ziel der Raumordnung wird dazu unter Punkt 6.2 (3) wie folgt formuliert: *„Die Gemeinden sollen sich unterhalb der Ebene der ländlichen Zentralorte stärker entwickeln als die sonstigen nicht gesondert eingestuftten Gemeinden im Nahbereich. Die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte soll dabei gewahrt bleiben.“*

Im Zuge dieses Planungsprozesses wurde eine Abstimmung der Gemeinden Jübek und Silberstedt vorgenommen, welche in der Verabschiedung einer gemeinsamen Wohnbauvereinbarung über die Entwicklung bis über das Jahr 2030 hinaus mündete. Die Ergebnisse dieser Abstimmung werden im Kapitel 3.2 *Abstimmung mit dem Zentralort Silberstedt* dargelegt.

2.3 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V trifft für den Plangeltungsbereich keine Aussagen.



2.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan von 1998 stellt das Plangebiet als von Knicks durchzogenes Grünland dar. In der Entwicklungskarte wird keine von dem Bestandsplan abweichende Aussage getroffen. Die im Landschaftsplan vorgeschlagenen Erweiterungsflächen für den Wohnbau liegen im Süden des Ortes, südlich der Straßen Birkenweg und Süderstraße. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans widerspricht damit den Vorgaben des Landschaftsplans.

Bereits Anfang der 2000er Jahre begann die Erweiterung der Wohnbauflächen im Gegensatz dazu auf den westlich des Ortes gelegenen Flächen, während die vorgeschlagenen Erweiterungen im Süden nicht realisiert wurden.

Die Gemeinde wird diese geänderten Entwicklungsabsichten bei einer Neuaufstellung des Landschaftsplans berücksichtigen.

2.5 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet auf seiner gesamten Fläche von 9,63 ha als Fläche für die Landwirtschaft dar.

3 Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Demographie und Wohnungsbedarf

Die Gemeinde Jübek besitzt gemäß der regionalen Raumordnungsplanung eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion. Die zentralörtliche Funktion fällt der Gemeinde Silberstedt zu. Dennoch zeigte die Gemeinde eine überdurchschnittliche Entwicklung auf.

In der kleinräumigen Bevölkerungsprognose für den Kreis Schleswig-Flensburg¹ wird für den Kreis Schleswig-Flensburg von 2015 bis 2030 eine relative Bevölkerungsabnahme um 4,3 % prognostiziert. Für den Amtsbereich Arensharde wird im selben Zeitraum eine Bevölkerungsabnahme um 5 bis 7,5 % prognostiziert. Dabei steigt der Anteil der 65-Jährigen und Älteren um 25 bis 30 %. Für die Gemeinde Jübek ist allerdings aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der Ausstattung mit Nahversorgern, Apotheke, Ärzten, sozialen und sportlichen Einrichtungen sowie mit Gewerbe und Handwerk entgegen diesem allgemeinen Trend mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung und möglicherweise auch mit einem geringen Bevölkerungszuwachs zu rechnen.

Der durch die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans aktualisierte wohnbauliche Entwicklungsrahmen wird seit Ende 2021 angewendet. Für die kommunale Bauleitplanung bedeutet dies, dass in einer Gemeinde, die den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen beachten muss, bis zu 10 Prozent neue Wohnungen gebaut werden können. Der Rahmen bezieht sich auf den Wohnungsbestand am 31.12.2020 und den Zeitraum bis 2036.

¹ Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Schleswig-Flensburg; Gertz Gutsche Rügenapp GbR; Hamburg/Berlin; November 2017



Nach der Statistik des Amtes Arensharde verfügte Jübek am 31.12.2020 über einen Bestand von 1.277 WE. Damit würde der wohnbauliche Entwicklungsrahmen von 10 % einen Zuwachs um 128 WE bedeuten, wobei die Gemeinde Jübek aufgrund ihrer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion nicht an diesen Rahmen gebunden ist.

Seit dem Jahre 2014 beschränkten sich die Planungen auf kleinere Abrundungen, u. A. im Ortsteil Friedrichsau und Nachverdichtungen im Innenbereich. Derzeit gibt es laufende oder seit kurzem abgeschlossene Planverfahren sowie Bauanträge für verschiedene Innenbereichsflächen. Auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Hagge entstehen etwa 30 Wohneinheiten, und zwei weitere Vorhaben zu Bebauungen in der zweiten und dritten Reihe kommen auf zusammen etwa 14 Wohneinheiten. Damit werden auf absehbare Zeit im Innenbereich etwa 44 kleine Wohneinheiten in Form von Miet- und Eigentumswohnungen nach § 30 BauGB entstehen.

Abzüglich dieser laufenden Nachverdichtungen verbliebe ein Entwicklungsrahmen von 84 WE, wobei die Gemeinde Jübek aufgrund ihrer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion nicht an diesen Rahmen gebunden ist.

Die letzte Fortschreibung der Studie² zu den Innenentwicklungspotentialen der Gemeinde Jübek kommt zu dem Ergebnis, dass vorhandene Flächen mittel- bis langfristig nicht zur Verfügung stehen. Im Jahre 2017 wurde eine amtsweite Erhebung der Innenentwicklungspotentiale³ durchgeführt, deren Ergebnisse für die Gemeinde Jübek hier zusammengefasst werden:

Es wurden insgesamt 19 Flächen für zusammen etwa 38 Wohneinheiten identifiziert, wobei die Verfügbarkeit der Flächen nicht erfasst wurde. Die Flächen 6, 9, 11, 12 und 14 wurden in den vergangenen Jahren bebaut oder überplant und sind in den oben aufgezählten Wohneinheiten nach den §§ 30 und 34 BauGB enthalten. Die Nutzung der Flächen 1, 3, 7, 8, 9, 10 und 17 ist aufgrund der auf den Flächen oder angrenzend vorhandenen Gehölzbestände, welche teilweise als Wald zu bewerten sind und der damit verbundenen Abstandsflächen nicht absehbar oder möglich. Die Flächen 2, 4, 5, 13, 15 und 16 befinden sich in Privatbesitz und werden als Hausgarten, Grünfläche sowie für Photovoltaik oder als Grünland genutzt und stehen auf absehbare Zeit für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Somit stehen in der Gemeinde Jübek, neben den oben aufgezeigten Innenentwicklungen, keine weiteren Potentiale der Innenentwicklung zur Verfügung.

Die Gemeinde Jübek ist Eigentümerin sämtlicher Flächen im Plangebiet. Die Zielsetzungen der Landesplanung für eine vertretbare mittelfristige Siedlungsentwicklung wird die Gemeinde Jübek dahingehend berücksichtigen, dass sie aktiv steuernd dafür Sorge trägt, dass es zu einer kontinuierlichen, schrittweisen und über einen längeren Zeitraum angelegten Erschließung und Veräußerung von Wohnbaugrundstücken kommt. Die Gemeinde plant die schrittweise Entwicklung der Fläche bis über das Jahr 2030 hinaus.

² Gemeinde Jübek, Analyse der Innenentwicklungspotentiale, 1. Fortschreibung, Büro OLAF, Wester-Ohrstedt, 2014.

³ Amt Arensharde, Analyse der Innenentwicklung, Büro OLAF, Wester-Ohrstedt, 2017.



3.2 Abstimmung mit dem Zentralort Silberstedt

Die Gemeinden Jübek und Silberstedt beschäftigen sich konkret und perspektivisch mit ihrer wohnbaulichen Entwicklung innerhalb des Planungshorizonts des Landesentwicklungsplans und möchten diese zukünftigen Entwicklungen gemeinsam abstimmen und koordinieren, um dem Abstimmungsgebot des Landesentwicklungsplans zu entsprechen und damit eine klar vorgezeichnete Entwicklung umsetzen zu können, ohne diese immer wieder abschnittsweise abstimmen und begründen zu müssen. Dieser Abstimmungsprozess mündete in der Verabschiedung einer gemeinsamen Wohnbauvereinbarung⁴ über die Entwicklung bis über das Jahr 2030 hinaus.

Trotz des demographischen Wandels wird auch zukünftig ein erhöhter Siedlungsdruck in den Ortslagen von Jübek und Silberstedt erwartet, da hier die Funktionen der Daseinsvorsorge langfristig und stabil vorgehalten werden können. Die Gemeinden werden den regionalen und ergänzenden Wohnungsbedarf nicht nur über Nachverdichtungen im Innenbereich decken können, sondern es wird auch weiterhin die Bereitstellung von neuem Wohnbauland erforderlich sein.

Mit einem sich ergänzenden Ablauf der wohnbaulichen Entwicklung können die Gemeinden Silberstedt und Jübek die steigende regionale Nachfrage nach Wohnraum decken, ohne dass dabei die Leistungsfähigkeit des zentralen Ortes Silberstedt beeinträchtigt wird.

3.3 Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an den in Zusammenhang bebauten Ortsteil Jübek, südlich schließen sich Waldflächen an und westlich liegen durch die Landesstraße L 299 getrennt die Flächen des ehemaligen Bundeswehr-Depots und des Sandbahnstadions.

3.4 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die östlich der L 299 gelegenen Acker- und Grünlandflächen zwischen der Landesstraße und der Wohnbebauung der entlang der Straße Hochmoor entstandenen Wohngebiete sowie die Parkplatzflächen für die Veranstaltungen im Stadion.

3.5 Erschließung

Die Verkehrserschließung des westlichen Teils des Plangebiets erfolgt derzeit über die Straße Timmersiek sowie über eine landwirtschaftliche Zufahrt von der L 299 aus. Weitere technische Erschließungen sind hier nicht vorhanden.

⁴ Die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinden Silberstedt und Jübek im Planungshorizont des Landesentwicklungsplans bis zum Jahre 2030, 2021



3.6 Grünflächen, Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsraum vom Östlichen Hügelland zur Schleswiger Vorgeest. Seinen geologischen Ursprung hat das Gebiet in der Weichsel-Kaltzeit, wo durch glazifluviatile Ablagerungen (Sander im morphologischen Sinn) sandige und untergeordnet kieshaltige Böden entstanden sind. Der Boden besteht überwiegend aus podsolierter Braunerde über sandigem Untergrund. Das Plangebiet wird geprägt durch die durch Knickstrukturen gegliederten landwirtschaftlichen Flächen. Schutzgebiete sind in der weiteren Umgebung der Ortslage Jübek nicht vorhanden. Südlich des Plangebiets befindet sich eine Waldfläche.

4 Inhalte des Plans

4.1 Darstellung der Flächennutzung

Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Neudarstellung einer Wohnbaufläche auf 8,35 ha sowie einer Grünfläche auf 1,28 ha.

4.2 Erschließung

Für die verkehrliche Haupteerschließung ist im Norden ein Anschluss an die Große Straße (L 28) über eine inzwischen von der Gemeinde erworbene Fläche vorgesehen. Über die Gemeindestraßen *Timmersiek* im Nordwesten und *Sandweg* im Süden bestehen Anschlussmöglichkeiten an die L 299. Im Osten besteht Anschluss an die Gemeindestraßen *Buchenring* und *Zur Streuobstwiese*. Die abschnittsweise Erschließung und Entwicklung der Fläche wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen erfolgen.

Die weitere technische Erschließung (Elektrizität, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) muss vollständig aufgebaut werden.

Das Oberflächenwasser soll so weit wie möglich innerhalb des Plangebietes versickert und verdunstet werden. Hierfür werden straßenbegleitende Mulden sowie Rückhaltebereiche vorgesehen. Konkrete wasserwirtschaftliche Konzepte werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanverfahren erstellt und vorgelegt. Eine Untersuchung⁵ des Bodens im Plangebiet ergab, dass die Flächen mit anstehenden Sanden und einem Grundwasserflurabstand von mehr als 1,50 m für die Versickerung von Niederschlagswasser mittels Mulden-, Rohr- und Rigolenversickerung geeignet sind.

4.3 Immissionsschutz

Im Plangebiet sind Immissionen, welche sich negativ auf die gesunden Wohnverhältnisse auswirken können zu erwarten. Relevant sind hier der Verkehrslärm der Landesstraße, der Gewerbelärm auf den Flächen des ehemaligen Depots und der Lärm der im Stadion

⁵ Bericht mit Empfehlungen zum Wohngebiet Jübek West, Erdbaulabor Gerowski, Schuby 2021



stattfindenden Veranstaltungen. Dies wurde im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens⁶ untersucht. Im Ergebnis werden für eine Wohnbauentwicklung auf den Flächen aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines 3,50 m hohen Lärmschutzwalls entlang der L 299 erforderlich. Unter dieser Voraussetzung werden im Plangebiet die Orientierungswerte für Verkehrs- und Gewerbelärm sowie die Immissionsrichtwerte für Sportveranstaltungen eingehalten. Die Motorsportveranstaltungen sind im Rahmen seltener Ereignisse ebenfalls mit dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet verträglich.

Allerdings werden durch Freizeitveranstaltungen die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie an Sonn- und Feiertagen sowie an Werktagen innerhalb der Ruhezeit unter Berücksichtigung des Gebäudeentwurfs sowie des Lärmschutzwalls um bis zu 6 dB(A) überschritten, sofern Beschallungsanlagen verwendet werden. In der Nacht können aufgrund der Parkplatznutzung Überschreitungen um bis zu 3 dB(A) auftreten.

Es wird die Festsetzung eines Lärmpegelbereichs III mit entsprechenden Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude empfohlen.

Die entsprechenden Festsetzungen werden in die verbindlichen Bauleitpläne übernommen. Im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans wird bereits die Fläche des Lärmschutzwalls dargestellt.

4.4 Grünflächen, Natur und Landschaft

Der im Südosten des Plangebietes einzuhaltende Waldabstand sowie der für die Schallschutzmaßnahmen vorgesehene Bereich entlang der L 299 werden als Grünflächen dargestellt.

Das Ausgleichs- und Kompensationserfordernis, dass sich durch den mit dieser Planung vorbereiteten Eingriff ergeben wird, soll zum Teil innerhalb der Teilgeltungsbereiche durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen erbracht werden. Die konkreten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen werden im Rahmen der erforderlichen Bebauungspläne erarbeitet.

Im Süden des Plangebiets befindet sich eine Waldfläche. Die entsprechenden Schutzbereiche werden als Grünflächen dargestellt.

4.5 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich größtenteils in einem archäologischen Interessengebiet im Bereich mehrerer Objekte der Archäologischen Landesaufnahme. Beim Plangebiet handelt es sich daher gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesem Gebiet bedürfen daher der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Denkmale sind gemäß § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

⁶ Schalltechnisches Gutachten zur Ausweisung von Baugebieten an der Stadionstraße in Jübek, AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen 11.08.2022



Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sind gemäß § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich. Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gemäß § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die für die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Es wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zu der Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das 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. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

4.6 Abstände zu Windeignungsgebieten

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde seitens der Landesplanungsbehörde darauf hingewiesen, dass die Darstellung von Wohnbauflächen im Süden des Geltungsbereichs mit dem für das Windvorranggebiet PR1_SLF_102 festgelegten Mindestabstand von 1.000 m zu Wohnbebauungen kollidiert. Für die erneute öffentliche Auslegung wurde der Geltungsbereich entsprechend an die vorgesehenen Abstände angepasst. Der 1.000 m - Radius wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

5 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Grundsätzlich gilt, dass Eingriffe zu vermeiden sind. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Unvermeidbare und nicht minimierbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (vergl. § 13 BNatSchG).

Geplant ist die Darstellung einer Wohnbaufläche von etwa 9 ha Größe. Bei einer angenommenen Grundflächenzahl von 0,3 zuzüglich der zulässigen Überschreitung und der erforderlichen Erschließungsflächen, ist mit einer Gesamtversiegelung von etwa 5 ha zu rechnen. Daraus ergäbe sich ein Ausgleichserfordernis von etwa 2,5 ha. Weiterhin werden Knickrodungen oder Entwidmungen mit einem Ausgleichserfordernis von bis zu 1.200 m Knickneuanlage erforderlich.

Dies soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitpläne genau ermittelt und zumindest teilweise durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.



6 Rechtsgrundlage

Für das Bauleitplanverfahren finden folgende Vorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz zum Schutz der Natur - Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG S-H) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (GVObI. 2010, S.301), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 2. Mai 2018 (GVObI. S. 162)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Regionalplan für den Planungsraum V, 2002
- Landesentwicklungsplan Fortschreibung 2021



Umweltbericht (Teil B)

1 Einleitung

Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) als gesonderter Teil Bestandteil der Begründung (Teil A) zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Jübek. In ihm werden die Ergebnisse der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB dargestellt. Die Umweltprüfung wird für die Abwägung der Belange des Umweltschutzes durchgeführt. Die Belange des Umweltschutzes sind im § 1 Abs. 6 Satz 7 und § 1 a BauGB aufgeführt. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die die Planung auf die jeweiligen Schutzgüter haben kann, ermittelt und bewertet.

1.1 Inhalt und Ziele des F-Planänderung

Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans möchte die Gemeinde eine vorausschauende Wohnbauflächenbevorratung betreiben und im Zusammenspiel mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans den Westen der Ortslage Jübek städtebaulich ordnen.

Es ist vorgesehen, die bereits mit den Bebauungsplänen Nr. 12 und 17 begonnene Entwicklung von Wohnbauflächen im Südwesten der Ortslage fortzusetzen und die Flächen östlich der Landesstraße L 299 perspektivisch als Wohnbauflächen zu entwickeln. Dabei handelt es sich um etwa 10 ha Acker- und Grünlandflächen im Eigentum der Gemeinde.

Bereits im Vorfeld der Planungen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches die im Plangebiet zu erwartenden Immissionen untersucht. Relevant sind hier der Verkehrslärm der Landesstraße, der Gewerbelärm auf den Flächen des ehemaligen Depots und der Lärm der im Stadion stattfindenden Veranstaltungen. Im Ergebnis werden für eine Wohnbauentwicklung auf den Flächen aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalls entlang der L 299 erforderlich.

Abzüglich der erforderlichen Flächen für die aktiven Schallschutzmaßnahmen, die Erschließung, etwaige Grünflächen und die Berücksichtigung der Anbauverbotszone zur Landesstraße ergäbe sich so eine Netto-Baufläche von etwa 6,50 ha. Bei der angestrebten Bauweise von Einzel- und Doppelhäusern sowie kleineren Wohneinheiten ergibt sich damit auf den Flächen ein Potential für bis zu 100 Wohneinheiten. Die Gemeinde plant die schrittweise Entwicklung der Fläche bis über das Jahr 2030 hinaus.

Im Rahmen der 18. Änderung des Flächennutzungsplans soll eine gewerbliche Entwicklung auf den Flächen des ehemaligen Depots ermöglicht werden sowie eine Überplanung des Stadions als Veranstaltungsfläche erfolgen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet auf seiner gesamten Fläche von 9,63 ha als Fläche für die Landwirtschaft dar. Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Neudarstellung einer Wohnbaufläche auf 8,35 ha sowie einer Grünfläche auf 1,28 ha.



1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

1.2.1 Landesentwicklungsplan

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 2021 weist der Gemeinde Jübek keine zentralörtliche Funktion zu. Die ländliche Zentralfunktion wird dem etwa 5 km südlich gelegenen Silberstedt zugeordnet.

Für den Bereich der Flächenvorsorge für Wohnungsbauentwicklung werden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung unter Punkt 3.6.1 wie folgt formuliert: „Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung hängen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen ab, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage, verkehrlicher Anbindung und Siedlungsstruktur der Gemeinden. Bei ihren Planungen sollen die Gemeinden die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts berücksichtigen, Freiräume sichern und weiterentwickeln, Wohnungsbestände einbeziehen sowie demografische, städtebauliche und überörtliche Erfordernisse berücksichtigen. Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab sowie den Möglichkeiten, vorhandene Wohnungsbestände weiterzuentwickeln. Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten sollen Erschließungskosten sowie Folgekosten für die soziale und technische Infrastruktur berücksichtigt werden. Ausweisung und Erschließung von Bauflächen sowie der Bau von Wohnungen sollen zeitlich angemessen verteilt erfolgen. Es sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Gemeinden sollen sich möglichst in interkommunalen Vereinbarungen über die Wohnungsbauentwicklung von Teilräumen verständigen.“

1.2.2 Regionalplan

Der Regionalplan Planungsraum V weist der Gemeinde Jübek eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion für den ländlichen Raum im Nahbereich des ländlichen Zentralortes Silberstedt zu. Als Ziel der Raumordnung wird dazu unter Punkt 6.2 (3) wie folgt formuliert: „Die Gemeinden sollen sich unterhalb der Ebene der ländlichen Zentralorte stärker entwickeln als die sonstigen nicht gesondert eingestuftes Gemeinden im Nahbereich. Die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte soll dabei gewahrt bleiben.“

Im Zuge dieses Planungsprozesses wurde eine Abstimmung der Gemeinden Jübek und Silberstedt vorgenommen, welche in der Verabschiedung einer gemeinsamen Wohnbauvereinbarung über die Entwicklung bis über das Jahr 2030 hinaus mündete. Die Ergebnisse dieser Abstimmung werden im Kapitel 3.2 Abstimmung mit dem Zentralort Silberstedt dargelegt.

1.2.3 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V trifft für den Plangeltungsbereich keine Aussagen.

1.2.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan von 1998 stellt das Plangebiet als von Knicks durchzogenes Grünland dar.



In der Entwicklungskarte wird keine von dem Bestandsplan abweichende Aussage getroffen. Die im Landschaftsplan vorgeschlagenen Erweiterungsflächen für den Wohnbau liegen im Süden des Ortes, südlich der Straßen Birkenweg und Süderstraße. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans widerspricht damit den Vorgaben des Landschaftsplans.

Bereits Anfang der 2000er Jahre begann die Erweiterung der Wohnbauflächen im Gegensatz dazu auf den westlich des Ortes gelegenen Flächen, während die vorgeschlagenen Erweiterungen im Süden nicht realisiert wurden.

Die Gemeinde wird diese geänderten Entwicklungsabsichten bei einer Neuaufstellung des Landschaftsplans berücksichtigen.

1.2.5 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet auf seiner gesamten Fläche von 9,63 ha als Fläche für die Landwirtschaft dar.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

2.1 Schutzgut Mensch (Geruch- und Lärmimmissionen)

Im Plangebiet sind Immissionen, welche sich negativ auf die gesunden Wohnverhältnisse auswirken können zu erwarten. Relevant sind hier der Verkehrslärm der Landesstraße, der Gewerbelärm auf den Flächen des ehemaligen Depots und der Lärm der im Stadion stattfindenden Veranstaltungen. Dies wurde im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersucht. Im Ergebnis werden für eine Wohnbauentwicklung auf den Flächen aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines 3,50 m hohen Lärmschutzwalls entlang der L 299 erforderlich. Unter dieser Voraussetzung werden im Plangebiet die Orientierungswerte für Verkehrs- und Gewerbelärm sowie die Immissionsrichtwerte für Sportveranstaltungen eingehalten. Die Motorsportveranstaltungen sind im Rahmen seltener Ereignisse ebenfalls mit dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet verträglich.

Allerdings werden durch Freizeitveranstaltungen die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie an Sonn- und Feiertagen sowie an Werktagen innerhalb der Ruhezeit unter Berücksichtigung des Gebäudeentwurfs sowie des Lärmschutzwalls um bis zu 6 dB(A) überschritten, sofern Beschallungsanlagen verwendet werden. In der Nacht können aufgrund der Parkplatznutzung Überschreitungen um bis zu 3 dB(A) auftreten. Eine Lösung dieses Immissionskonflikts ist vor dem Fenster, d.h. nicht mit passivem Schallschutz zu erarbeiten. Hierzu wird die Festsetzung eines Lärmpegelbereichs III mit entsprechenden Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude empfohlen.

Die entsprechenden Festsetzungen werden in die verbindlichen Bauleitpläne übernommen. Im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans wird bereits die Fläche des Lärmschutzwalls dargestellt.



2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die Biotoptypen Knick und Intensivacker.

Die Knicks sollen so weit wie möglich erhalten bleiben, damit sie als Lebensraum für alle Tierarten weiterhin vorhanden sind.

2.2.1 Artenschutzrechtliche Bewertung des Planvorhabens

Zur Beurteilung der möglichen Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange in Umsetzung des Planvorhabens sind die Vorkommen der Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten entsprechend Artikel 1 VRL von Relevanz. Es ist zu prüfen, ob durch die Planvorhaben die Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Dieses betrifft:

Das Schädigungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 4 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG) i.V.m. dem Tötungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wildlebender Tiere nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Das Störungsverbot (gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Durch Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen kann das Eintreten des Verbotstatbestands vermieden werden.

Für nach § 15 BNatSchG sowie nach den Vorschriften des BauGB zulässige Eingriffe sind nach der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes Sonderregelungen erlassen worden. Für Anhang IV- Tier- und Pflanzenarten der FFH- Richtlinie und europäische Vogelarten nach der VRL liegt ein Verstoß gegen das Störungsverbot und bei unvermeidbaren Eingriffen gegen das Tötungsverbot nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird.

Vorkommen Anhang IV Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet

Unmittelbar vom Eingriff betroffen sind die Biotoptypen Knick und Acker.

Gefährdete Tier- und Pflanzenarten der FFH-Richtlinie und europäischen Vogelarten sind aufgrund der Biotopstruktur insbesondere Halboffenland- und Gehölzbrüter sowie Gebüsch- und Bodenbrüter.

Folgende Arten können das Plangebiet potentiell besiedeln:

Zaunkönig	(<i>Troglodytes troglodytes</i>)
Heckenbraunelle	(<i>Prunella modularis</i>)
Gartengrasmücke	(<i>Sylvia borin</i>)
Klappergrasmücke	(<i>Sylvia curruca</i>)
Dorngrasmücke	(<i>Sylvia communis</i>)
Gelbspötter	(<i>Hippolais icterina</i>)
Fitis	(<i>Phylloscopus trochilus</i>)
Zilpzalp	(<i>Phylloscopus collybita</i>)



Gartenrotschwanz	(<i>Phoenicurus phoenicurus</i>)
Blaumeise	(<i>Parus caeruleus</i>)
Kohlmeise	(<i>Parus major</i>)
Amsel	(<i>Turdus merula</i>)
Singdrossel	(<i>Turdus philomelos</i>)
Buchfink	(<i>Fringilla coelebs</i>)

Von den geschützten Arten sind vor allem die Singvögel als Gebüsch- und Bodenbrüter wesentlich. Im Biotop Knick finden zahlreiche Tierarten ihr Nahrungs- und Lebensraumhabitat. Überhälter in den Knicks sind vor allem für Greifvögel wie z. B. den Mäusebussard relevant. Die Knickbereiche sind nicht von dem Vorhaben betroffen.

Die potenzielle Betroffenheit von Fledermäusen wie dem Großen Abendsegler sowie Breitflügel- und Zwergfledermaus (Rote Liste SH, streng geschützte Arten nach BNatSchG, Anhang IV der FFH-Richtlinie) durch das Vorhaben im Plangebiet kann aufgrund der Habitatbeschaffenheit (letztere beiden Fledermausarten sind s. g. „Gebäudebesiedler“) und der Ausweichmöglichkeit auf umliegende Biotope weitgehend ausgeschlossen werden.

Weitere Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie sind durch das Planvorhaben voraussichtlich nicht betroffen.

Die Biotoptypen bleiben im Umfeld erhalten, betroffene Arten können somit ausweichen. Während der Bauzeit wird es im gesamten Geltungsbereich zu einer zeitweiligen Störung kommen, die jedoch mit Fertigstellung des Baus beendet ist.

Die Betroffenheit von Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie sowie von europäischen Vogelarten durch das Planvorhaben kann ausgeschlossen werden.

2.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsraum vom Östlichen Hügelland zur Schleswiger Vorgeest. Seinen geologischen Ursprung hat das Gebiet in der Weichsel-Kaltzeit, wo durch glazifluviatile Ablagerungen (Sander im morphologischen Sinn) sandige und untergeordnet kieshaltige Böden entstanden sind.⁷

Im Plangebiet stehen oberflächennah Sande an. In größerer Tiefe folgen Schluffe. Damit herrschen naturraumtypische Böden im Plangebiet vor, die nicht besonders geschützt sind. Die Böden des Plangebietes sind aufgrund der vormals landwirtschaftlichen Nutzung von allgemeiner Bedeutung.

Der Oberboden, der für die Herstellung von Gebäudefundamenten abgetragen wird, soll möglichst im Plangebiet wiederverwendet werden.

Die erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch die mögliche Neuversiegelung wird im Zuge der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung kompensiert (siehe Teil A, Kapitel 5).

⁷ Vgl. LLUR LVerGeo (2016): Landwirtschafts- und Umweltatlas, Geologische Karte



2.4 Schutzgut Fläche

Die Planung dient der ergänzenden Bereitstellung von Wohnbauflächen für den regionalen Bedarf. Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten direkt an die im Zusammenhang bebaute Ortslage in einer städtebaulich integrierten Lage. Die Gemeinde forciert parallel zu dieser Flächenausweisung die Innenentwicklung und konnte damit seit dem Jahre 2014 weitere Inanspruchnahmen von bisher unbebauten Flächen vermeiden. Das Schutzgut Fläche ist von dem Vorhaben betroffen. Eine ergänzende Deckung des regionalen Bedarfs ist aufgrund der im Wesentlichen ausgeschöpften Innenentwicklungspotentiale mittelfristig ohne die Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen nicht möglich.

Es ist damit keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche erkennbar.

2.5 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sowie in unmittelbarer Umgebung befindet sich kein Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder Wasserschongebietes.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser erkennbar.

2.6 Schutzgut Klima / Luft

Das Klima der Region wird, wie im übrigen Schleswig-Holstein, durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt und ist als gemäßigtes, feuchttemperiertes, ozeanisches Klima zu bezeichnen.

Das Plangebiet grenzt im Westen, Norden und Osten an baulich genutzte Flächen. Durch das Planvorhaben wird es zu einer Vergrößerung dieser Wärmeinsel kommen. Aufgrund der an das Plangebiet angrenzenden bebauten Flächen ist bereits eine Vorbelastung des Mikroklimas gegeben.

Die geplante Bebauung wird das Klima in der Region nicht beeinträchtigen und das Mikroklima aufgrund der Vorbelastung nur gering beeinträchtigen.

2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Gebiet um den Planbereich ist gekennzeichnet von dem geschlossen bebauten Ortsteil Jübek und angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Knicks durchziehen die Flächen und charakterisieren das Landschaftsbild. Das Relief im Gebiet ist eben. Durch den Geltungsbereich verlaufen gut ausgebildete Knicks. Nördlich und östlich grenzt das Plangebiet an die vorhandene Bebauung an, der es sich in Art und Maß der Nutzung anpasst. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Landesstraße L299. Hier wird im Rahmen der Erschließung ein Lärmschutz erforderlich, der eine langfristige wirksame visuelle Abschirmung der Bebauung nach Westen sicherstellt.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist gegeben, diese wird aber als nicht erheblich angesehen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen wird die Beeinträchtigung detaillierter ermittelt und es werden Festsetzungen zur Ausführung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen getroffen.



2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes kann damit ausgeschlossen werden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

2.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Westlich, nordwestlich und nördlich des Plangebiets verläuft in einer Entfernung von etwa 3 km das FFH-Gebiet DE 1322-391 „Treene Winderatter See bis Friedrichstadt und Bollingstedter Au“ und etwa 3,5 km östlich liegt das FFH-Gebiet DE 1422-303 "Gammellunder See"

Das Plangebiet ist weit genug von den umliegenden FFH-Gebieten entfernt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den jeweiligen Schutzzweck durch das geplante Vorhaben erkennbar sind.

2.10 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Mit der Planung wird eine aufgelockerte Wohnbebauung vorbereitet. Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sind nicht zu erwarten.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind aufgrund der getroffenen Maßnahmen nicht zu erwarten.

2.11 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß entsorgt werden. Die Müllentsorgung erfolgt gemäß der Abfallsatzung des Kreises Schleswig-Flensburg durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg mbH.

2.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

3 Wechselwirkungen

Starke Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind aufgrund der genannten Auswirkungen des Vorhabens nicht zu erwarten. Zusammenfassend kann prognostiziert werden, dass außer der Bodenversiegelung im Plangebiet keine weiteren erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.



4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Durchführung der Planung würde das Plangebiet bis über das Jahr 2030 hinaus nach und nach als Wohnbauland erschlossen und bebaut werden. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten bzw. werden durch Kompensationsmaßnahmen im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ausgeglichen.

5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die derzeitige Flächennutzung als Intensivacker bestehen.

6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die vorhandenen Knick- und Gehölzstrukturen sollen teilweise erhalten werden, wodurch ein Verlust von Lebensraum und Landschaftsbildelementen vermieden wird. Außerdem bleibt hierdurch das Landschaftsbild landschaftsgerecht erhalten. Der Ausgleich der Bodenversiegelung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen soweit wie möglich innerhalb des Plangebietes.

7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Mit der Planung soll die bereits mit den Bebauungsplänen Nr. 12 und 17 begonnene Entwicklung von Wohnbauflächen im Südwesten der Ortslage fortgesetzt werden. Die im Landschaftsplan vorgeschlagenen Erweiterungsflächen für den Wohnbau liegen im Süden des Ortes, südlich der Straßen Birkenweg und Süderstraße. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans widerspricht damit den Vorgaben des Landschaftsplans. Bereits Anfang der 2000er Jahre begann die Erweiterung der Wohnbauflächen im Gegensatz dazu auf den westlich des Ortes gelegenen Flächen, während die vorgeschlagenen Erweiterungen im Süden nicht realisiert wurden. Eine Entwicklung in diese Richtung wird inzwischen durch die hier vorhandenen Windparks eingeschränkt. Im Norden wird die Ortslage Jübek durch den Lauf der Jübeker Au begrenzt. Als weitere Alternative ist die Innenentwicklung zu nennen, welche von der Gemeinde Jübek aktiv vorangetrieben wird. Der ergänzende regionale Bedarf ist aber darüber nicht zu decken. Das Plangebiet liegt in städtebaulich gut integrierbarer Lage und grenzt an zwei Seiten an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Alternativen zu einer verträglichen Siedlungserweiterung sind derzeit nicht zu erkennen.



8 Zusätzliche Angaben

8.1 Referenzliste der Quellen

- Landesentwicklungsplan SH (2010)
- Landesentwicklungsplan SH (Entwurf 2018)
- Regionalplan, Planungsraum V (2002)
- Landschaftsprogramm SH (1999)
- Landschaftsrahmenplan, Planungsraum V (2002)
- Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen
- Landschaftsplan (1998)
- Landwirtschafts- und Umweltatlas SH (Stand August 2021)
- Digitaler Atlas Nord (Stand August 2021)

8.2 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wurde auf der Grundlage der Umweltschutzziele übergeordneter Fachplanungen durchgeführt.

8.3 Schwierigkeiten die bei der Erhebung bzw. Zusammenstellung der Grundlagen bestehen.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

8.4 Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen)

Nach § 4 c BauGB sind im Rahmen des Monitorings die Gemeinden verpflichtet, die vorgesehenen erheblichen Auswirkungen der Planung zu überwachen, um v. a. unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sodass sie in der Lage sind, ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Nach Nummer 3 b der Anlage 1 des BauGB sollen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB genutzt werden.

Erhebliche Auswirkungen konnten nicht festgestellt werden. Aus diesem Grund werden für dieses Vorhaben keine spezifischen Maßnahmen zur Überwachung festgelegt. Insofern sind laufend die Hinweise der Bürger sowie der Fachbehörden gem. § 4 (3) BauGB auszuwerten und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe im Bedarfsfall einzuleiten.



9 Zusammenfassung

Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans möchte die Gemeinde Jübek eine vorausschauende Wohnbauflächenbevorratung betreiben und im Zusammenspiel mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans den Westen der Ortslage Jübek städtebaulich ordnen.

Es ist vorgesehen, die bereits mit den Bebauungsplänen Nr. 12 und 17 begonnene Entwicklung von Wohnbauflächen im Südwesten der Ortslage fortzusetzen und die Flächen östlich der Landesstraße L 299 perspektivisch als Wohnbauflächen zu entwickeln. Bereits im Vorfeld der Planungen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches die im Plangebiet zu erwartenden Immissionen untersucht. Relevant sind hier der Verkehrslärm der Landesstraße, der Gewerbelärm auf den Flächen des ehemaligen Depots und der Lärm der im Stadion stattfindenden Veranstaltungen. Im Ergebnis werden für eine Wohnbauentwicklung auf den Flächen aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalls entlang der L 299 erforderlich.

Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Neudarstellung einer Wohnbaufläche auf 8,35 ha sowie einer Grünfläche auf 1,28 ha.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitpläne genau ermittelt und zumindest teilweise durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes erbracht werden.

Durch die geplante Nutzung und die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter.

10 Anhänge

Anhang 1.1 - Jübek Innenentwicklung 2014 – Text

Anhang 1.2 - Jübek Innenentwicklung 2014 – Plan

Anhang 2.1 - Jübek Innenentwicklung 2017 – Text

Anhang 2.2 - Jübek Innenentwicklung 2017 – Plan

Anhang 3.1 - Silberstedt-Jübek Wohnbauentwicklung 2030

Anhang 3.2 - Silberstedt-Jübek Wohnbauentwicklung 2030 - Pläne

Anhang 4 - Schallgutachten

Anhang 5 - Bodengutachten

Anhang 6 - Umweltrelevante Stellungnahmen aus den Beteiligungen nach §§ 4 (1) und 4 (2) BauGB

