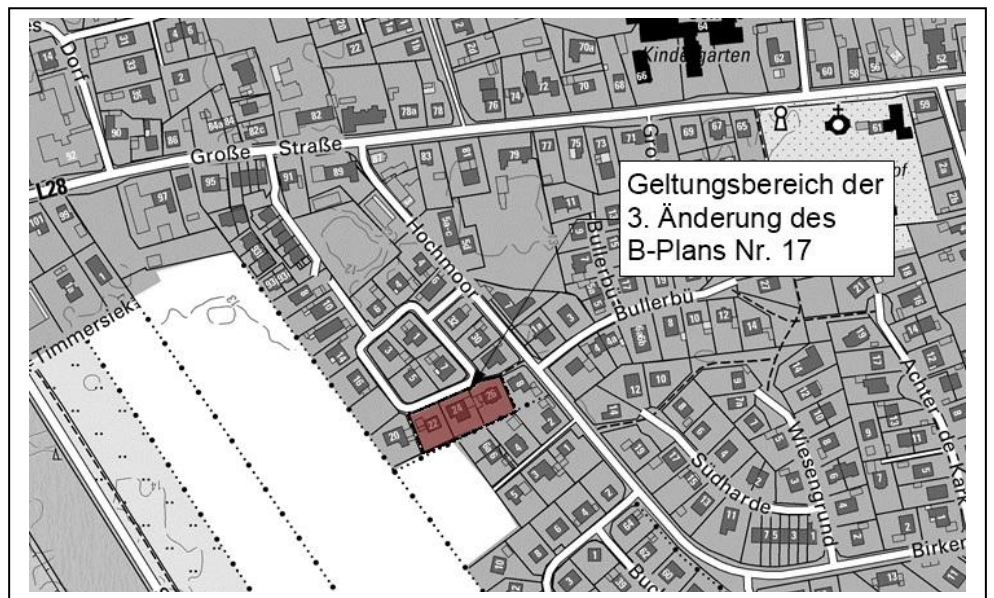


---

# Gemeinde Jübek

## 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Hochmoor“

### Begründung



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.: 0 48 47 / 980  
[www.olaf.de](http://www.olaf.de)

Bearbeiter: Dipl.-Geogr.  
Christopher Enders

Stand: Entwurf für die  
Veröffentlichung  
19.11.2025

---

I N H A L T

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>2</b>
1.1	Anlass und Ziel der Planung .....	2
1.2	Lage und Umfang des Plangebietes .....	2
1.3	Verfahren .....	2
<b>2</b>	<b>Inhalte des Plans</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Belange des Umweltschutzes</b> .....	<b>3</b>
3.1	Naturschutz.....	3
3.2	Artenschutz.....	3
<b>4</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>4</b>
4.1	Nutzungen und Bebauung .....	4
4.2	Umweltauswirkungen .....	4
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>4</b>



## **1 Einleitung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 17 „Hochmoor“ aus dem Jahre 2015 wurden neue Wohnbauflächen ausgewiesen. Das südliche Baufeld wurde mit einer Tiefe von 15 m ausgewiesen, was sich den von Osten nach Westen sukzessive tiefer werden Grundstücken nicht anpasst. Es hat sich herausgestellt, dass hier die heute üblichen überdachten Terrassen bei Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahlen nicht realisierbar sind. Die Gemeinde passt daher für diesen Bereich die Baugrenzen an, wobei die rückwärtige Baugrenze um 2,50 m nach Süden verschoben wird, ohne dass die überbaubare Fläche verändert wird.

### **1.2 Lage und Umfang des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Süden des Bebauungsplans Nr. 17 an der Straße Süderacker und umfasst die Flurstücke 196, 197 und 198 der Flur 6 in der Gemarkung Jübek.

### **1.3 Verfahren**

Die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 17 soll gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Es handelt sich bei dem Planvorhaben um geringfügige Erweiterung eines Baufeldes, ohne Anhebung der überbaubaren Fläche. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt. Durch die Planung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht. Ebenso wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet. Aufgrund der eingeschränkten Zulässigkeiten des Sonstigen Sondergebiets bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Es werden die Verfahrensvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB angewendet. Dabei wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Es wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewendet.

## **2 Inhalte des Plans**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 wird die rückwärtige Baugrenze um 2,50 m nach Süden verschoben. Eine Erhöhung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt nicht.



### **3 Belange des Umweltschutzes**

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

#### **3.1 Naturschutz**

##### **3.1.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sowie nationale Schutzgebiete**

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sowie nationale Schutzgebiete sind in der direkten Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

##### **3.1.2 Boden und Wasser**

Die vorhandenen geologischen Verhältnisse weisen im Geltungsbereich keine seltenen Formationen auf. Die sandigen Böden im Geltungsbereich sind sehr durchlässig. Es sind keine geschützten Bodenarten von dem Planungsvorhaben betroffen.

Wasserschutz- und Wasserschongebiete sind im Planungsgebiet und auf den angrenzenden Flächen nicht vorhanden.

#### **3.2 Artenschutz**

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 das Planvorhaben die Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Dieses betrifft:

- das Schädigungsverbot (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 4 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG) i. V. m. dem Tötungsverbot (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie
- das Störungsverbot (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen kann davon ausgegangen werden, dass die Fläche potentiell von Brutvogelgemeinschaften der Dörfer, v.a. Gebüsch- und Baumbrüter, besiedelt wird. Störungen der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten sowie Schädigungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der europäischen Vogelarten liegen vor, wenn in dieser Zeit Gebüsche und andere Gehölze entfernt oder Nistplätze an Gebäuden zerstört werden. Eine Rodung der Gehölze darf deshalb nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar des folgenden Jahres erfolgen. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich, da in der Umgebung ausreichend Nahrungs- und Brutbiotope als Ersatzlebensräume vorhanden sind.

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine weiteren der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten vorkommen.

Insgesamt werden keine europäischen Vogelarten entsprechend Artikel 1 VRL sowie Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in ihren Lebensräumen beeinträchtigt. Es kommt



zu keinen Schädigungen, Störungen oder Tötungen dieser Arten. Insgesamt entstehen so keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG.

## **4 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Nutzungen und Bebauung**

Mit den Darstellungen der Planung wird eine Veränderung bzw. Herstellung von Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich ermöglicht. Die vorliegende Planung dient unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds der Schaffung von Voraussetzungen für die Errichtung von überdachten Terrassen, ohne dass die überbaubare Grundstücksfläche erhöht wird.

Es sind im Plangebiet keine Veränderungen im städtebaulichen Erscheinungsbild zu erwarten. Mit dem Bebauungsplan sind nur geringe Eingriffe in die Umwelt, durch Versiegelung verbunden.

Nachteilige Auswirkungen, die sich durch die Planung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind derzeit nicht zu erkennen.

### **4.2 Umweltauswirkungen**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 sind keine Eingriffe in die Umwelt zu erwarten. Die Umweltauswirkungen werden in Kapitel 4 der Begründung beschrieben und bewertet.

## **5 Rechtsgrundlagen**

Für das Bauleitplanverfahren finden folgende Vorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Die Begründung wird gebilligt.

Silberstedt, den .....

.....

Der Bürgermeister

