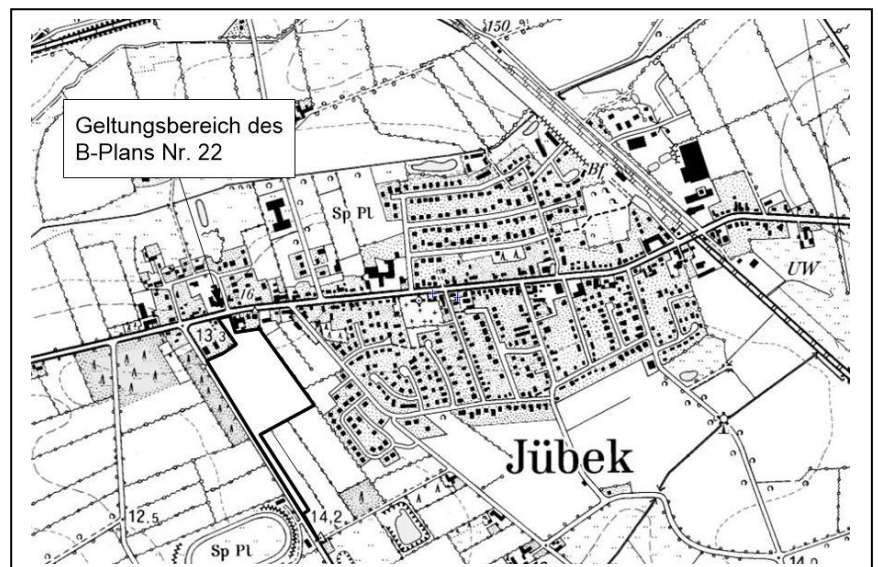

Gemeinde Jübek

Bebauungsplan Nr. 22 „Wohngebiet Jübek West“

Begründung Umweltbericht



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

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

Planung: **O L A F**
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 öffentliche
Auslegung**

09.11.2022

I N H A L T

BEGRÜNDUNG (TEIL A)	3
1 Einleitung	3
1.1 Vorbemerkungen	3
1.2 Anlass und Ziel der Planung	3
1.3 Lage und Umfang des Plangebietes	3
1.4 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht	3
2 Städtebauliche Ausgangssituation	4
2.1 Umgebung des Plangebiets	4
2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets	4
2.3 Erschließung	4
2.4 Grünflächen, Natur und Landschaft	4
3 Inhalte des Plans	5
3.1 Städtebauliches Entwurfskonzept	5
3.2 Flächenbilanz	5
3.3 Art der baulichen Nutzung	6
3.4 Maß der baulichen Nutzung	6
3.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6
3.6 Verkehrserschließung	6
3.7 Technische Ver- und Entsorgung	6
3.8 Immissionsschutz	8
3.9 Grünflächen, Natur und Landschaft	9
3.10 Denkmalschutz	9
3.11 Bodenschutz	10
4 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	10
4.1 Beschreibung des Eingriffs	10
4.2 Eingriffsbewertung	10
4.3 Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen	11
4.4 Bilanzierung	12
4.5 Beschreibung und Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen	12
5 Rechtsgrundlagen	13



UMWELTBERICHT (TEIL B)	14
1 Einleitung	14
1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	14
1.2 Lage und Umfang des Plangebietes	14
1.3 Flächenbilanz	14
1.4 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen.....	15
2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes	16
2.1 Schutzgut Mensch.....	16
2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	17
2.3 Schutzgut Boden	19
2.4 Schutzgut Fläche	19
2.5 Schutzgut Wasser.....	19
2.6 Schutzgut Klima / Luft	20
2.7 Schutzgut Landschaftsbild	20
2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	20
2.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete	21
2.10 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen	21
2.11 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung.....	21
2.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	21
3 Wechselwirkungen	21
4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	22
5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	22
6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	22
7 Alternative Planungsmöglichkeiten	22
8 Zusätzliche Angaben	23
8.1 Referenzliste der Quellen für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen	23
8.2 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	23
8.3 Schwierigkeiten die bei der Erhebung bzw. Zusammenstellung der Grundlagen bestehen.	23
8.4 Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen)	23
9 Zusammenfassung	23



Begründung (Teil A)

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkungen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jübek hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 22 „Wohngebiet Jübek West“ gefasst. Der Plan dient der Schaffung von Baurecht für den nördlichen Teil der im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche neu dargestellten Flächen.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans betreibt die Gemeinde eine vorausschauende Wohnbauflächenbevorratung, welche die mit den Bebauungsplänen Nr. 12 und 17 begonnene Entwicklung von Wohnbauflächen im Südwesten der Ortslage fortsetzt. Die Gemeinde plant die schrittweise Entwicklung der Fläche bis über das Jahr 2030 hinaus. In einem ersten Schritt soll nun mit dem Bebauungsplan Nr. 22 für den nördlichen Teil das Baurecht in seiner konkreten Ausgestaltung geschaffen werden.

1.3 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage Jübek, südlich der Großen Straße, östlich der Stadionstraße und westlich der Straße Süderacker. Es umfasst die Flurstücke 16/14, 176 und 177 und Teile der Flurstücke 20/1, 151, 175 und 186 in der Flur 6 sowie das Flurstück 125 und ein Teil des Flurstücks 66/9 der Flur 9 in der Gemarkung Jübek und weist eine Flächengröße von 56.100 m² auf.

1.4 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht

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.

Der Regionalplan Planungsraum V weist der Gemeinde Jübek eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion für den ländlichen Raum im Nahbereich des ländlichen Zentralortes Silberstedt zu.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Jübek stellt das Plangebiet derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Darstellung als Wohnbaufläche.

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 vorgesehene Entwicklung



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 Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Umgebung des Plangebiets

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

2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst den nördlichen Teil der 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.

2.3 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.

2.4 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.

Die mit dem Vorhaben verbundenen naturschutzrechtlichen Belange werden in der Umweltprüfung mit Umweltbericht gemäß § 2 BauGB und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG berücksichtigt. Auf Basis einer Ermittlung des Umfangs des Eingriffs in Natur und Landschaft werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Weiterführende Erläuterungen zur Ausgangssituation sind im Umweltbericht (Teil II der Begründung) enthalten.



3 Inhalte des Plans

3.1 Städtebauliches Entwurfskonzept

Die Gemeinde möchte mit den Festsetzungen eine Kontinuität in der Ortsentwicklung erreichen und orientiert sich mit den Festsetzungen am städtebaulichen Konzept für die 17. Änderung des Flächennutzungsplans. Die grobe Gliederung der Fläche ergibt sich demnach aus den umgebenden Strukturen. Die im Osten vorhandene Streuobstwiese legt eine Grünzäsur mit Spielbereichen und fußläufigen Erschließungen mittig durch das Baugebiet nahe. Der von Norden nach Süden mittig das Plangebiet querende Knick, eignet sich ebenfalls für einen Grünstreifen mit Regenrückhaltegräben, während der weiter westlich verlaufende Knick einer sinnvollen Grundstücksaufteilung im Wege steht. Im Westen wird die Errichtung eines Lärmschutzwalls erforderlich, so dass sich hier ebenfalls die Anlage eines Fußweges anbietet. Durch diese Gliederung kann neben der Straßenerschließung eine eigenständige Fuß- und Radwegeerschließung entstehen. Die Straßenerschließung erfolgt über den Anschluss an die Große Straße im Norden und über den Anschluss über die Straße Timmersiek im Nordwesten.

Die Gliederung der Fläche gibt auch die einzelnen Bauabschnitte vor, von denen mit dem B-Plan Nr. 22 der erste Bauabschnitt realisiert werden soll. Hier wird im nördlichen Abschnitt ein Bereich mit seniorengerechten Mietwohnungen vorgesehen und im südlichen Teil ist ein Bereich für Mietwohnungen vorgesehen, von denen ein direkter Zugang zu den angrenzenden Grünflächen möglich ist. Die weiteren Flächen sind für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

Im gesamten nordöstlichen Plangebiet sind kleine Sticherschließungen für rückwärtig liegende Baugrundstücke erforderlich. Die Grundstücksgrößen Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser liegen in einer Spanne zwischen 300 und 800 qm.

Die vorhandenen Knick- und Gehölzstrukturen werden zum großen Teil erhalten und gewährleisten im Zusammenwirken mit den Ausgleichsmaßnahmen und -pflanzungen eine Eingrünung der Flächen.

3.2 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst:

Allgemeines Wohngebiet	31.820 m ²
Verkehrsflächen	10.320 m ²
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	2.220 m ²
Versorgungsflächen	30 m ²
Gesetzlich geschützte Knicks	1.140 m ²
Öffentliche Grünflächen	10.570 m ²
<u>davon Lärmschutzwall</u>	<u>3.570 m²</u>
Gesamtfläche	56.100 m²



3.3 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Mit diesen Zulässigkeiten wird der städtebauliche Charakter der angrenzenden Wohngebiete übernommen.

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Es werden eine Grundflächenzahlen von 0,3 und 0,4 festgesetzt. Damit soll eine ausreichende Bebaubarkeit sowohl für die verdichteten Bauformen (seniorengerechtes Wohnen und Mietwohnungen) als auch für die Bereiche mit Einzel- und Doppelhäusern sichergestellt werden. Auf den Bauflächen für die verdichtete Bebauung sind zweigeschossige Gebäude zulässig, während für die Bereiche mit Einzel- und Doppelhäusern nur eine eingeschossige Bauweise vorgesehen ist.

3.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Festsetzungen spiegeln die im Ortsteil vorhandene Wohnbebauung wider.

3.6 Verkehrserschließung

Für die verkehrliche Haupterschließung ist im Norden ein Anschluss an die Große Straße (L 28) über eine inzwischen von der Gemeinde erworbene Fläche vorgesehen. In diesem Bereich sollen auch die derzeit im Straßenraum der Großen Straße liegenden Bushaltestellen entstehen. Über die Gemeindestraße Timmersiek soll der Anschluss an die L 299 hergestellt werden. Die innere Erschließung wird mit einer Gesamtbreite von 9,00 m festgesetzt, um hier neben dem Begegnungsverkehr auch öffentliche Stellplätze und Versickerungsmulden realisieren zu können.

Neben der straßenverkehrlichen Erschließung werden Fuß- und Radwege entlang der südwestlichen und südöstlichen Plangebietsgrenzen festgesetzt. Im Osten wird ein Anschluss an den Straßen *Zur Streuobstwiese* und *Süderacker* hergestellt und im Westen soll ein Durchlass durch den Lärmschutzwall zur Zufahrt zum alten Depot hin realisiert werden.

3.7 Technische Ver- und Entsorgung

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



3.7.1 Schmutzwasserentsorgung

Die Gemeinde Jübek verfügt zur Abwasserentsorgung über ein Trennsystem und leitet ihr Schmutzwasser mittels Pumpwerk und Druckrohrleitung zur Kläranlage in Schleswig über. Betreiber des Kanalnetzes ist die Gemeinde Jübek, für die Abwasserüberleitung und -behandlung sind die Schleswiger Stadtwerke verantwortlich. Sowohl die Hauptpumpstation in Jübek und die Kläranlage in Schleswig als auch die schmutzwasserseitige Vorflutkanalisation in der Großen Straße L28 mit der Ableitung zum Pumpwerk „Altes Dorf“ verfügen noch über ausreichend freie Kapazitäten zur Aufnahme des Schmutzwassers aus dem Bebauungsplan Nr. 22. Die Tiefenlage der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation (hier: Schacht 5028 in der „Große Straße“) reicht mit einer Fließtiefe von 3,61 m aus, um den B-Plan Nr. 22 komplett im Freigefälle dorthin zu entwässern.

3.7.2 Regenentwässerung

Bezüglich der Regenwasserentsorgung soll zunächst untersucht werden, ob eine dezentrale Versickerung der Niederschlagsabflüsse in dem Baugebiet möglich ist. Aus dem Baugrundgutachten¹ geht folgender Schichtenaufbau hervor: Auf eine 0,20 m bis 0,70 m mächtige organische Oberbodenschicht (Mutterboden) folgen schwach kiesige, schwach schluffige Sande bis zur Endteufe von 6,00 m. Das Grundwasser steht in Tiefen von 2,60 m bis 3,00 m unter Gelände an, unterliegt aber natürlichen niederschlagsabhängigen Schwankungen. Mittels Durchlässigkeitsversuchen an Mischproben unterschiedlicher Tiefe wurden folgende Kf-Werte ermittelt: In Tiefen von 0,20 m bis 0,60 m (max. 1,00 m): $K_f = 5,9 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ bis $8,1 \times 10^{-5} \text{ m/s}$. In Tiefen ab 0,60 m bzw. 1,00 m: $K_f = 1,3 \times 10^{-4} \text{ m/s}$ bis $1,5 \times 10^{-4} \text{ m/s}$. Der Boden ist somit sehr gut versickerungsfähig. Nach DWA-A138 sind Flächenversickerung, Mulden-/Beckenversickerung und Rohrrigolenversickerung möglich. Für eine Schachtversickerung reicht der Grundwasserflurabstand nicht ganz aus.

Die derzeitige Entwässerung der landwirtschaftlich und als Parkplatz genutzten Graslandfläche stellt sich wie folgt dar: Die Niederschlagsanteile, die nicht durch Verdunstung und Pflanzenverbrauch verloren gehen, versickern durch die Mutterbodenschicht und die sandige Schicht und fließen über den Grundwasserleiter in die Vorfluter ab.

Für das Baugebiet ist nun folgende Regenwasserentsorgung vorgesehen:

1. Der Niederschlagsabfluss von den Straßenverkehrsflächen wird in straßen-begleitenden Mulden über die belebte Bodenzone versickert. Die Mulden werden in einem 1,75 m breiten Grünstreifen angeordnet, sind 1,00 m breit und 0,30 m tief.
2. Der Niederschlagsabfluss von den fußläufigen Wegen wird seitlich flächig versickert.
3. Der Niederschlagsabfluss von den Privatgrundstücken muss dort gezielt de-zentral versickert werden. Für die Berechnung nach A-RW1 wird davon ausgegangen, dass das Regenwasser von den Hausdächern in Rohrrigolen, das Regenwasser von den Carports

¹ Bericht mit Empfehlungen zum Wohngebiet Jübek West, Erdbaulabor Gerowski, Schubly 2021



in Mulden und das Regenwasser von privaten Verkehrsflächen seitlich in der Fläche versickert wird.

Die Berechnung nach A-RW ¹² zeigt, dass für den Fall 1 (5% Abweichung) die Kriterien „Versickerung“ und „Verdunstung“ nicht eingehalten werden. Die Versickerung ist etwas zu groß, die Verdunstung etwas zu klein. Für den Fall 2 (15% Abweichung) sind alle Kriterien eingehalten. Dieses sehr gute Ergebnis liegt in dem Umstand begründet, dass das gesamte Regenwasser im Baugebiet verbleibt, weiterhin der Grundwasserneubildung zur Verfügung steht und keine Gewässer zusätzlich hydraulisch belastet.

3.7.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß der Abfallsatzung des Kreises Schleswig-Flensburg durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg mbH.

3.8 Immissionsschutz

Im Plangebiet sind Immissionen, welche sich negativ auf die gesunden Wohnverhältnisse auswirken können zu erwarten. Relevant sind hier der Verkehrslärm der Landesstraße L 299, der Gewerbelärm auf den Flächen des ehemaligen Depots und der Lärm der im Stadion stattfindenden Veranstaltungen. Dies wurde im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens³ 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 können 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 werden, sofern Beschallungsanlagen verwendet werden. In der Nacht können aufgrund der Parkplatznutzung Überschreitungen um bis zu 3 dB(A) auftreten.

Es werden folgende Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorgeschlagen:

- Eine Abstandsfläche zur Zimmerei an der Straße Timmersiek.
- Die Festsetzung eines Lärmpegelbereichs III mit entsprechenden Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude.
- Die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die künftige gewerbliche Nutzung auf den Flächen des ehemaligen Depots.

² Nachweis nach A-RW 1 für den Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Jübek, Bornholdt Ingenieure GmbH, Albersdorf 2022

³ Schalltechnisches Gutachten zur Ausweisung von Baugebieten an der Stadionstraße in Jübek, AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen 11.08.2022



- Die Einfügung des Hinweises zum Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Unbedenklichkeit von Veranstaltungen im Stadion bei Verwendung von Beschallungsanlagen sowie innerhalb des Nachtzeitraumes.

Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 geltenden Festsetzungen wurden entsprechend übernommen. Im Rahmen der weiteren Bauleitplanverfahren für den südlichen Teil des Baugebietes und für die gewerbliche Nutzung des ehemaligen Depots werden die Vorgaben entsprechend beachtet.

In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr wird zwischen dem Wallfuß des Lärmschutzwalls und der Straßengebietsgrenze ein 3,00 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Die Bauflächen halten die Anbauverbotszone von 20 m zur L 299 gemäß § 29 Abs. 1 und 2 StrWG SH ein.

3.9 Grünflächen, Natur und Landschaft

Der Bereiche für den Lärmschutzwall entlang der L 299 und für den mittig im Plangebiet verlaufenden Knick sowie die im Anschluss an die vorhandene Streuobstwiese vorgesehenen Grünflächen werden entsprechend als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Weiterhin werden der entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Knick sowie der mittig im Plangebiet verlaufende Knick entsprechend als gesetzlich geschützte Knicks festgesetzt.

3.10 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.

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.

3.11 Bodenschutz

Im Plangebiet gibt es keine geschützten Bodentypen bzw. Altlastenvorkommen. Zur Erhaltung der allgemeinen Bodenfunktionen wird das anfallende Oberflächenwasser der Bauflächen auf den Grundstücken versickert.

Auf einen ordnungsgemäßen Umgang mit dem Mutterboden (Oberboden) ist besonders zu achten. Der Oberboden ist insbesondere während der Bauzeit so zu lagern und zu schützen, dass auch dem Schutzzweck des Bodenschutzgesetzes Rechnung getragen wird. Anfallender Erdaushub hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umganges mit Boden zu berücksichtigen.

4 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

4.1 Beschreibung des Eingriffs

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 Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes auf insgesamt 31.820 m². Die zulässigen Grundflächenzahlen von 0,3 und 0,4 können um bis zu 50 % überschritten werden. Damit können insgesamt 15.500 m² versiegelt werden. Es wird davon ausgegangen, dass für die Überschreitungen eine Vollversiegelung stattfindet. Daher gehen diese Flächen inklusive der Auffahrten und Stellplätzen in die Bilanzierung vollständig als vollversiegelte Flächen ein. Zusätzlich können für die Erstellung der Verkehrserschließungen 7.100 m², für die fußläufige Erschließung 2.220 m² und für Versorgungsanlagen 28 m² vollversiegelt werden.

Insgesamt wird damit durch diesen Bebauungsplan eine Versiegelung von 24.848 m² zulässig.

4.2 Eingriffsbewertung

4.2.1 Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet wird von Nordwesten nach Südosten von mehreren gut ausgebildeten Knicks mit Überhängen (3.4.5 - HWy) gegliedert. Die Knicks sind teilweise von dem Vorhaben betroffen. Insgesamt wird die Rodung von 260 m Knick erforderlich. Dies umfasst den ganz im Südwesten verlaufenden Knick sowie einzelne Durchlässe für Straßen und Fußwege. Gleichzeitig werden Knicks auf einer Gesamtlänge von 617 m zum Erhalt festgesetzt.

Gemäß den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG werden in der artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen des Umweltberichts die im Gebiet vorliegende Arten und Lebensgemeinschaftsbestand untersucht und bewertet. Als Ergebnis liegt ein Tatbestand



nach § 44 Abs. 5 nicht vor, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzung- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Westlich, nördlich und östlich des Vorhabengebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen mit ausgebildeter Knickstruktur, wodurch die Arten auf diese gleichartigen und -wertigen Biotope ausweichen können. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.

4.2.2 Boden

Die vorhandenen geologischen Verhältnisse weisen im Geltungsbereich keine seltenen Formationen auf. Im Plangebiet stehen oberflächennahe Sande an. In größerer Tiefe folgen Schluffe. Es sind keine geschützten Bodenarten von dem Planungsvorhaben betroffen.

Durch die Bebauung kommt es zu einer erheblichen Störung des Bodengefüges. Insgesamt können etwa 24.848 m² der anstehenden Böden neu vollversiegelt werden.

4.2.3 Landschaftsbild

Das Plangebiet ist im Osten gut eingegrünt. Durch die Festlegung der Höhe der Gebäude werden die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild minimiert.

4.3 Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen

Gemäß § 1 a Abs. 2 und 3 ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind zu vermeiden und auszugleichen.

Die nicht vermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind zu minimieren und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Ein Ausgleich einer Beeinträchtigung ist gegeben, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Vermeidung und Minimierung des Eingriffs:

Schutzgut	Eingriff	Vermeidung / Minimierung
Boden	Vollversiegelung von Boden	Lage der Flächen im Anschluss an bestehende Bebauung
Biotop	Vermeidung durch Erhalt	Erhalt der umgebenden Knickstrukturen
Landschaftsbild	Bebauung von Landschaft	Höhenbegrenzung der Gebäude



4.4 Bilanzierung

Für die Bodenversiegelung kann keine gleichgroße Entsiegelung erfolgen. Gemäß Punkt 3.1 b) der Anlage zu den Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung gilt der Ausgleich als hergestellt, wenn mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt werden. Der Ausgleich für die Versiegelung erfolgt im Verhältnis 1: 0,5.

Im Bereich der östlich an das Plangebiet grenzenden und als Ausgleichsfläche fungierenden Streuobstwiese wird eine Fußwegeanbindung zu den Straßen *Süderacker* und *Zur Streuobstwiese* angelegt. Die hierbei in Anspruch genommene Ausgleichsfläche von 250 m² ist zusätzlich zu dem oben bereits bilanzierten Ausgleich im Verhältnis 1:1 auszugleichen.

Eingriff Boden

Eingriff	Fläche	Faktor Ausgleich	Ausgleich / Kompensationserfordernis
Vollversiegelung	24.848 m ²	0,5	12.424 m ²

Eingriff Knick

Eingriff	Länge	Faktor Ausgleich	Ausgleich / Kompensationserfordernis
Beseitigung Knick	260 m	2,00	520 m

Eingriff Ausgleichsfläche Streuobstwiese

Eingriff	Fläche	Faktor Ausgleich	Ausgleich / Kompensationserfordernis
Anlage von Fußwegen	250 m ²	1,00	250 m ²

Für das Schutzgut Boden und die Inanspruchnahme von teilen einer bestehenden Ausgleichsfläche entsteht ein Kompensationserfordernis von mindestens 12.674 m².

Für die Rodung des Knicks auf 260 m Länge ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 520 m Knick-Neuanlage.

4.5 Beschreibung und Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich wird durch die Inanspruchnahme von Ökokonten erbracht. Der Nachweis der verbindlichen Reservierung wird vor Rechtskraft des Plans gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde erbracht.



5 Rechtsgrundlagen

Für das Bauleitplanverfahren finden folgende Vorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch (BauGB) 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), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- 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)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juni 2016 (GVObI. S. 369)
- Fortschreibung des Landesentwicklungsplan 2021



Umweltbericht (Teil B)

1 Einleitung

Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) als gesonderter Teil B Bestandteil der Begründung (Teil A) zum Bebauungsplan Nr. 22 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 Bebauungsplans

Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans betreibt die Gemeinde eine vorausschauende Wohnbauflächenbevorratung, welche die mit den Bebauungsplänen Nr. 12 und 17 begonnene Entwicklung von Wohnbauflächen im Südwesten der Ortslage fortsetzt. Die Gemeinde plant die schrittweise Entwicklung der Fläche bis über das Jahr 2030 hinaus. In einem ersten Schritt soll nun mit dem Bebauungsplan Nr. 22 für den nördlichen Teil das Baurecht in seiner konkreten Ausgestaltung geschaffen werden.

1.2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage Jübek, südlich der Großen Straße, östlich der Stadionstraße und westlich der Straße Süderacker. Es umfasst die Flurstücke 16/14, 176 und 177 und Teile der Flurstücke 20/1, 151, 175 und 186 in der Flur 6 sowie das Flurstück 125 und ein Teil des Flurstücks 66/9 der Flur 9 in der Gemarkung Jübek und weist eine Flächengröße von 56.100 m² auf.

1.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst:

Allgemeines Wohngebiet	31.820 m ²
Verkehrsflächen	10.320 m ²
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	2.220 m ²
Versorgungsflächen	30 m ²
Gesetzlich geschützte Knicks	1.140 m ²
Öffentliche Grünflächen	10.570 m ²
davon Lärmschutzwall	3.570 m ²
Gesamtfläche	56.100 m²



1.4 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

1.4.1 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.“*

1.4.2 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.

1.4.3 Landschaftsprogramm

Im Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein von 1999 wird dem Planungsgebiet keine Bedeutung zugewiesen.

1.4.4 Landschaftsrahmenplan

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



1.4.5 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Jübek stellt das Plangebiet derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Darstellung als Wohnbaufläche.

1.4.6 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 vorgesehene Entwicklung 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.

1.4.7 Biotopverbund

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind keine Biotopverbundflächen vorhanden.

1.4.8 Natura 2000-Gebiete

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

2.1 Schutzgut Mensch

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 Gutachtens⁴ 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 können 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)

⁴ Schalltechnisches Gutachten zur Ausweisung von Baugebieten an der Stadionstraße in Jübek, AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen 11.08.2022



überschritten werden, sofern Beschallungsanlagen verwendet werden. In der Nacht können aufgrund der Parkplatznutzung Überschreitungen um bis zu 3 dB(A) auftreten.

Es werden folgende Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorgeschlagen:

- Eine Abstandsfläche zur Zimmerei an der Straße Timmersiek.
- Die Festsetzung eines Lärmpegelbereichs III mit entsprechenden Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude.
- Die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln für die künftige gewerbliche Nutzung auf den Flächen des ehemaligen Depots.
- Die Einfügung des Hinweises zum Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Unbedenklichkeit von Veranstaltungen im Stadion bei Verwendung von Beschallungsanlagen sowie innerhalb des Nachtzeitraumes.

Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 geltenden Festsetzungen wurden entsprechend übernommen. Im Rahmen der weiteren Bauleitplanverfahren für den südlichen Teil des Baugebietes und für die gewerbliche Nutzung des ehemaligen Depots werden die Vorgaben entsprechend beachtet.

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die Biotoptypen Knick und Intensivacker. Die Knicks bleiben überwiegend erhalten, damit sind sie als Lebensraum für alle Tierarten weiterhin vorhanden.

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 überwiegend 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.

Bewertung:

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

Im Plangebiet stehen sandige Böden an. Geschützte Bodenarten kommen nicht vor. Die Böden des Plangebietes sind aufgrund der bisher durchgeführten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung von allgemeiner Bedeutung.

Durch die Planung kommt es zu einer Neuversiegelung, dessen Ausgleich in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung dargestellt wird. Mit den Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird die Versiegelung auf ein Mindestmaß reduziert. Im Zuge der Bauarbeiten ist mit Bodenverdichtungen auch außerhalb der entstehenden Bodenversiegelungen zu rechnen. Zur Erhaltung der allgemeinen Bodenfunktionen soll das anfallende Oberflächenwasser der Bauflächen im Plangebiet versickert werden.

Auf einen ordnungsgemäßen Umgang mit dem Oberboden ist besonders zu achten. Der Oberboden ist insbesondere während der Bauzeit so zu lagern und zu schützen, dass auch dem Schutzzweck des Bodenschutzgesetzes Rechnung getragen wird. Anfallender Erdaushub hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umganges mit Boden zu berücksichtigen.

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 un bebauten 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 gibt es keine Oberflächengewässer. Das Grundwasser ist in einer Tiefe von 3-4 m zu erwarten. Das Schutzgut Wasser ist im Plangebiet von allgemeiner Bedeutung. Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht gegeben. Das Gebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzzonen eines Trinkwasserschutzgebiets.



2.6 Schutzgut Klima / Luft

Makroklima: Die Gemeinde Bollingstedt liegt im subatlantischen Klimaraum, welcher gekennzeichnet ist durch kühle Sommer, milde Winter mit hohen Niederschlägen, westlich bis südwestliche Winde mit einer Stärke von 4-4,5 m/s.

Mikroklima: Südlich des Plangebiets liegt der Ort Jübek mit Wohnbebauung, Landwirtschaft und Gewerbe was siedlungstypische Kleinklimate bedingt.

Aufgrund der bebauten Flächen südlich des Planvorhabens ist eine Vorbelastung des Mikroklimas gegeben. Die Realisierung des Vorhabens wird das Makroklima und das Mikroklima nicht 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

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet 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.

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.

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

Das Plangebiet als Wohngebiet mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern und relativ großen Gärten entwickelt werden. 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 Plangebiet anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß entsorgt werden. Die Müllentsorgung erfolgt gemäß der Abfallsatzung des Kreises Schleswig-Flensburg durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg mbH. Eine erhebliche Umweltauswirkung ist nicht zu erkennen.

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 keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.



4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Durchführung der Planung kommt es zur Versiegelung von intensiv genutztem Ackerland. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Eingriffe in Natur und Umwelt können durch die in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ausgeglichen werden.

5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Fläche weiterhin als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt.

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

Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden erhalten, wodurch ein Verlust von Lebensraum und Landschaftsbildelementen vermieden wird. Die angrenzenden Wohnnutzungen kennzeichnen bereits das Gebiet und verringern somit die Wirkung auf die Schutzgüter. Der Ausgleich soll auf im weiteren Planverfahren noch näher zu bestimmenden Flächen innerhalb des Gemeindegebietes erbracht werden.

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 für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen

- Fortschreibung des Landesentwicklungsplans SH (2021)
- Regionalplan, Planungsraum V (2002)
- Landschaftsrahmenplan, Planungsraum V (2002)
- Flächennutzungsplan (1990)
- Landschaftsplan (1998)
- Landwirtschafts- und Umweltatlas SH (Stand November 2022)
- Digitaler Atlas Nord (Stand November 2022)

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)

Erhebliche Auswirkungen konnten nicht festgestellt werden. Aus diesem Grund wird für dieses Vorhaben kein Monitoring durchgeführt.

9 Zusammenfassung

Die Gemeinde Jübek möchte eine vorausschauende Wohnbauflächenbevorratung zur Erfüllung seiner landesplanerischen Funktion der ergänzenden überörtlichen Versorgung betreiben. In enger Abstimmung mit dem Zentralort Silberstedt sollen neue Wohnbauflächen für den Verflechtungsbereich zur Verfügung gestellt werden. 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 dem Bebauungsplan Nr. 22 erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets 31.820 m² zuzüglich der erforderlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird durch die Inanspruchnahme von Ökokonten erbracht. Durch die geplante Nutzung und die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter.



Anlagen

- Anlage 1: Bodenuntersuchung - Bericht mit Empfehlungen zum Wohngebiet Jübek West, Erdbaulabor Gerowski, Schuby 2021
- Anlage 2: Nachweis nach A-RW 1 für den Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Jübek, Bornholdt Ingenieure GmbH, Albersdorf 2022
- Anlage 3: Schalltechnisches Gutachten zur Ausweisung von Baugebieten an der Stadionstraße in Jübek, AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen 11.08.2022

