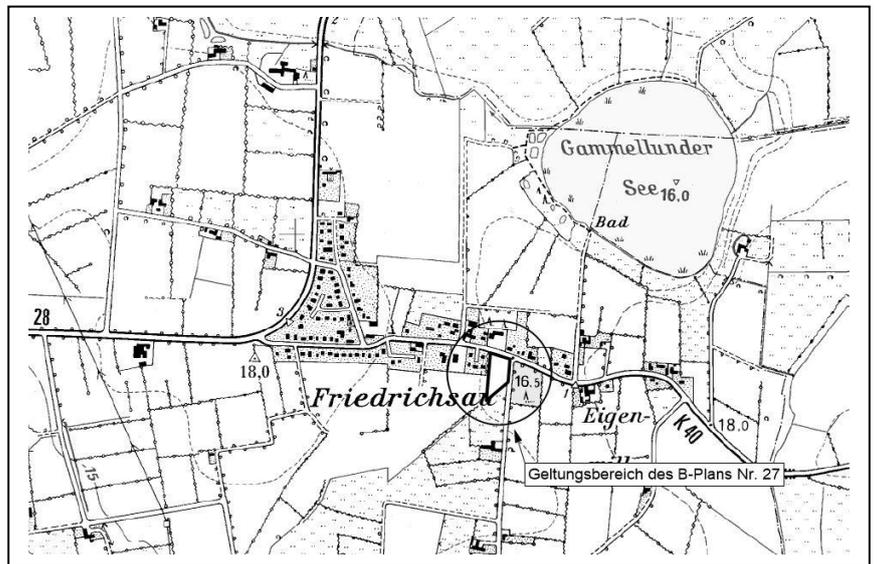

Gemeinde Jübek

Bebauungsplan Nr. 27 „Seniorenheim Friedrichsau“

Bebauungsplan der
Innenentwicklung gemäß
§ 13a BauGB

Begründung



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
11.03.2024

I N H A L T

1	Einleitung	2
1.1	Vorbemerkungen	2
1.2	Anlass und Ziel der Planung	2
1.3	Lage und Umfang des Plangebietes	2
1.4	Verfahren	2
1.5	Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht	3
2	Städtebauliche Ausgangssituation	3
2.1	Grünflächen, Natur und Landschaft.....	3
3	Inhalte des Plans	4
3.1	Städtebauliches Entwurfskonzept	4
3.2	Art der baulichen Nutzung.....	5
3.3	Maß der baulichen Nutzung	5
3.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	5
3.5	Verkehrerschließung	5
3.6	Technische Ver- und Entsorgung	5
3.7	Immissionsschutz.....	6
3.8	Grünflächen, Natur und Landschaft.....	6
3.9	Wald.....	6
3.10	Denkmalschutz.....	6
4	Belange des Umweltschutzes	7
4.1	Naturschutz.....	7
4.2	Boden und Wasser	7
4.3	Artenschutz.....	7
5	Rechtsgrundlagen	8



1 Einleitung

1.1 Vorbemerkungen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jübek hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 27 „Seniorenheim Friedrichsau“ gefasst.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Der Demographische Wandel führt derzeit zu einem stetig steigenden Anteil älterer Menschen. Viele ältere Menschen sind auf Hilfe und Pflege angewiesen, möchten aber gerne an ihrem langjährigen Wohnsitz bleiben. Dieser Plan dient der Schaffung von Baurecht für die Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Seniorenheims, um damit genug moderne und zeitgemäße Wohn- und Pflegeplätze für die Bevölkerung vor Ort anbieten zu können.

1.3 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortslage Friedrichsau, südlich der Dörpstraat (K 40) und westlich der Straße Böwerrech. Es umfasst das Flurstück 61/8 und Teile der Flurstücke 64/3 und 50/1 Flur 3 in der Gemarkung Friedrichsau und weist eine Flächengröße von 9.270 m² auf.

1.4 Verfahren

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren eines Bebauungsplans der Innenentwicklung aufgestellt werden. Es handelt sich bei dem Planvorhaben um die Modernisierung und Erweiterung eines bestehenden Seniorenheims, wobei sich die baulichen Erweiterungen auf den derzeit auch schon bebauten Bereich beschränken. Damit dient Maßnahmen der Innenentwicklung.

Die maximale Grundfläche von 20.000 m² wird nicht überschritten. Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich von Natura 2000-Gebieten. 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 Allgemeinen Wohngebiets 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 gemäß 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB 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.

Es wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung abgesehen.

1.5 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 als Fläche für die Landwirtschaft dar. Für das Vorhaben ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO erforderlich. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Landschaftsplan von 1998 stellt die Bebauung im Plangebiet und die eingrünenden Gehölze dar. das Plangebiet als von Knicks durchzogenes Grünland dar.

2 Städtebauliche Ausgangssituation

Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an den in Zusammenhang bebauten Ortsteil Friedrichsau. Südlich und südwestlich liegt durch Gehölzstrukturen gegliederte offene Landschaft. Östlich liegt, durch die Straße Böwerrech getrennt, eine Waldfläche.

Das Plangebiet selbst wird geprägt durch das Seniorenheim mit seinen Außenanlagen und Großbäumen. Die Verkehrserschließung erfolgt über die beiden vorhandenen Zufahrten von der Dörpstraat und der Straße Böwerrech aus. Die technischen Erschließungen sind im Plangebiet alle vorhanden.

2.1 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 den vorhandenen Bestand an Großbäumen. Im Süden befindet sich ein Kleingewässer. Schutzgebiete sind in der weiteren Umgebung der Ortslage nicht vorhanden. Östlich des Plangebiets befindet sich eine Waldfläche.



3 Inhalte des Plans

3.1 Städtebauliches Entwurfskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht den Erhalt der an der Dörpstraat liegenden Altbauten vor. In einem ersten Bauabschnitt ist der Umbau eines bestehenden Anbaus sowie die Errichtung von zwei ebenerdigen und eingeschossigen Erweiterungen im nördlichen Plangebiet vorgesehen. In einem zweiten Bauabschnitt ist dann der Umbau des sich nach Süden erstreckenden Gebäudes vorgesehen. Dies soll dreigeschossig ausgebaut werden, ohne ein weiteres Geschoss darüber. An dieses Gebäude soll dann eine ebenfalls dreigeschossige Erweiterung anschließen. Die im Plangebiet vorhandenen Großbäume sollen erhalten werden und neben einer guten Durchgrünung der Anlage ist im Süden eine größere Grünfläche für den Aufenthalt vorgesehen.

Karte: Städtebauliches Konzept der Bauflächen



3.2 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht der tatsächlichen Nutzung der umliegenden Flächen. Von Nordosten über den Norden bis nach Westen umgibt eine Einfamilienhausbebauung das Plangebiet. Alten- und Pflegeheime sind in Allgemeinen Wohngebieten als gesundheitliche und soziale Einrichtungen allgemein zulässig.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,6 mit einer zulässigen Überschreitung bis 0,8 festgesetzt. Diese hohe Überbaubarkeit ergibt sich aus der Tatsache, dass die umgrenzenden Knickstrukturen, die Flächen für Neuanpflanzungen und die Grünflächen separat festgesetzt werden. Bezieht man diese Flächen mit ein, ergibt sich rechnerisch eine Grundflächenzahl von 0,44. Es werden maximal drei Vollgeschosse festgesetzt, wobei weiterhin festgesetzt wird, dass über dem dritten Geschoss kein weiteres Teilgeschoss mehr zulässig ist. Damit soll die Höhenentwicklung des Bauvorhabens begrenzt werden.

3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es gilt eine abweichende Bauweise. Dabei sind Gebäude in offener Bauweise ohne Längenbegrenzung zulässig. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die Einzelgebäude aneinander angrenzen können.

3.5 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die beiden vorhandenen Zufahrten von der Dörpstraat und der Straße Böwerrech aus. Im Plangebiet werden ausreichend Stellplätze für Angestellte und Besucher bereitgestellt.

3.6 Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung (Elektrizität, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) ist im Plangebiet bereits vorhanden und muss lediglich den neuen Kapazitäten angepasst werden.

3.6.1 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.

3.6.2 Regenentwässerung

Das Oberflächenwasser soll im Plangebiet mittels Mulden zurückgehalten, verdunstet und versickert werden. In der Ortslage Friedrichsau stehen weitgehend sandige Böden an, so dass eine schadlose Versickerung voraussichtlich möglich sein wird. Sollten weitere Maßnahmen



erforderlich werden, können Rigolensysteme unter den Stellplatzflächen angelegt werden. Im Rahmen des Bauantrages wird ein Oberflächenwasserkonzept vorgelegt,

3.6.3 Müllentsorgung

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

3.7 Immissionsschutz

Im Plangebiet sind Immissionen, welche sich negativ auf die gesunden Wohnverhältnisse auswirken können, nicht zu erwarten. Ebenso sind keine Emissionen im Plangebiet zu erwarten, welche sich negativ auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Umgebung auswirken können.

3.8 Grünflächen, Natur und Landschaft

Die im Plangebiet vorhandenen Kickstrukturen und Großbäume werden entsprechend festgesetzt. Zum Schutz des Landschaftsbildes wird im Südwesten des Plangebietes zur offenen Landschaft hin die Anlage eines Knicks festgesetzt.

3.9 Wald

Östlich des Plangebietes, getrennt durch die Gemeindestraße Böwerrech, liegt eine Waldfläche. Der 30 m – Waldanstandsstreifen erstreckt sich bis zu 20 m in die Baufläche hinein und bis zu 13 m über die Baugrenze hinaus. Durch die beidseitig der Straße befindlichen Knicks und der zumindest im nördlichen Plangebiet vorhandenen Bebauung könnte hier ein geprägter Waldabstand angenommen werden, bei dem eine Reduktion um die erforderlichen 11 bis 13 m vorgenommen werden, wenn von der zuständigen Bauaufsicht keine Bedenken hinsichtlich einer Brandgefährdung bestehen.

3.10 Denkmalschutz

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 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. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter werden im Folgenden untersucht und bewertet.

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 besteht der Grundsatz: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Diesem Grundsatz wird mit dem Bebauungsplan Rechnung getragen. Es wird eine Innenbereichsfläche für eine Nachverdichtung überplant.

4.1 Naturschutz

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sowie nationale Schutzgebiete sind in der Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

4.2 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. Durch die Bebauung kommt es zu einer Störung des Bodengefüges durch Versiegelung.

Im Süden des Plangebietes befindet sich ein Kleingewässer. Wasserschutz- und Wasserschongebiete sind im Planungsgebiet und auf den angrenzenden Flächen nicht vorhanden.

4.3 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.

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 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- 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).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (Landesbauordnung - LBO) vom 6. Dezember 2021 (GVOBl. S. 1422)
- Gesetz zum Schutz der Natur - Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG S-H) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, S.301), zuletzt geändert durch Artikel 3 Nummer 4 des Gesetzes vom 6. Dezember 2022 (GVOBl. Schl.-H. S. 1002)

