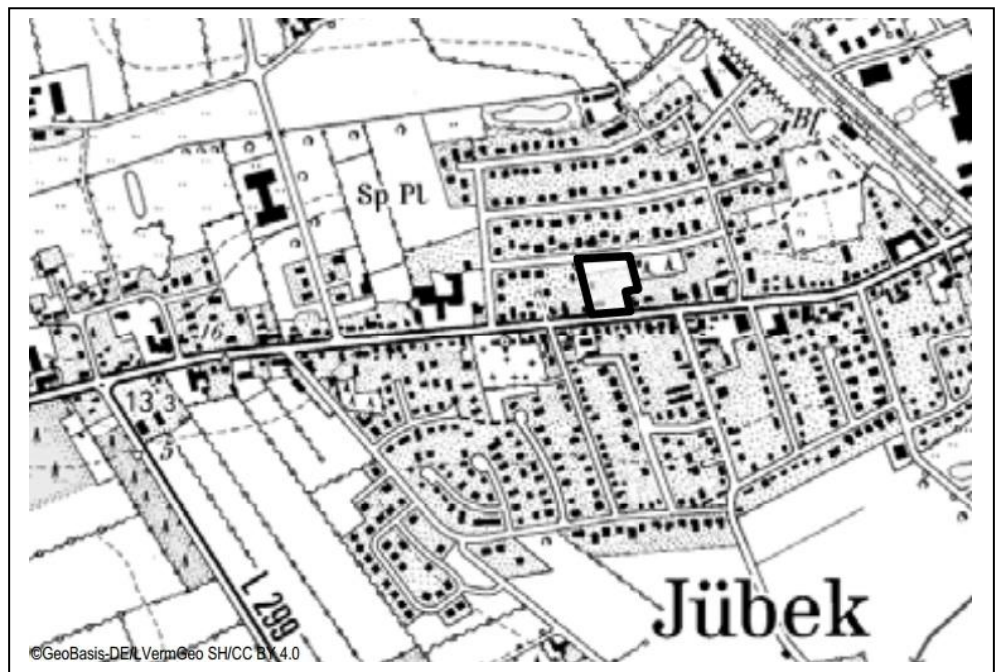

Gemeinde Jübek

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Alte Gärtnerei“

Begründung



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

Bearbeiter: Dipl.-Geogr.
Christopher Enders

Stand: Entwurf für die
Veröffentlichung
19.11.2025

I N H A L T

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



1 Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 20 „Alte Gärtnerei“ aus dem Jahre 2020 wurden die Brachflächen einer ehemaligen Gärtnerei für die Entwicklung von verdichteten Wohnformen überplant. In diesem Zuge wurde eine öffentliche Grünfläche mit einer fußläufigen Verbindung zwischen der Großen Straße und der Danziger Straße festgesetzt. Die Gemeinde möchte nun die Attraktivität dieser Fläche als grüner Ort zu Verweilen steigern und plant die Errichtung eines Pavillions, mit öffentlichem WC, Wasserspender und Fahrradabstellmöglichkeiten. Da die öffentliche Grünfläche im Ursprungsplan ohne weitere Zweckbestimmung festgesetzt wurde, sind diese Maßnahmen derzeit nicht zulässig und machen eine entsprechende Änderung der Festsetzungen erforderlich.

1.2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23, zentral in der Ortslage Jübek, nördlich der Großen Straße und südlich der Danziger Straße.

1.3 Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 23 soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren eines Bebauungsplans der Innenentwicklung aufgestellt werden. Es handelt sich bei dem Planvorhaben um eine Änderung der Zulässigkeiten auf einer innerörtlichen Grünfläche für die Attraktivitätssteigerung dieser Fläche und dient damit einer Maßnahme 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.

2 Inhalte des Plans

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 werden auf der öffentlichen Grünfläche die Errichtung eines Pavillions mit einer maximalen Grundfläche von 35 m² zuzüglich einer gepflasterten Zuwegung sowie die Aufstellung von Fahrradbügeln, einer Verkleidung für ein Miet-WC und eines Trinkwasserspenders zulässig.

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. Die auf der Fläche vorhandenen

Gehölze werden im Ursprungsplan zum Erhalt festgesetzt und sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

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 Aufwertung einer innerörtlichen Grünfläche.

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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 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

