
Gemeinde Jübek

Bebauungsplan Nr. 30 „Wohngebiet Jübek West - Erweiterung“

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: Johannes Müller (B.Sc.
Stadtplanung)

Stand: Vorentwurf für die frühzeitige
Beteiligung

01.09.2026

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	7
3.8 Immissionsschutz	7
3.9 Grünflächen, Natur und Landschaft	8
3.10 Denkmalschutz	8
3.11 Bodenschutz	9
3.12 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise	9
4 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	9
4.1 Beschreibung des Eingriffs	9
4.2 Eingriffsbewertung	10
4.3 Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen	10
4.4 Bilanzierung	11
4.5 Beschreibung und Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen	11
5 Rechtsgrundlagen	12
UMWELTBERICHT (TEIL B)	13
1 Einleitung	13
1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	13
1.2 Lage und Umfang des Plangebietes	13



1.3	Flächenbilanz	13
1.4	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	13
1.4.1	Landesentwicklungsplan	13
1.4.2	Regionalplan	14
1.4.3	Landschaftsprogramm	14
1.4.4	Landschaftsrahmenplan	14
1.4.5	Flächennutzungsplan	14
1.4.6	Landschaftsplan	15
1.4.7	Biotopverbund	15
1.4.8	Natura 2000-Gebiete	15
2	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes	15
2.1	Schutzgut Mensch	15
2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	16
2.2.1	Artenschutzrechtliche Bewertung des Planvorhabens	16
2.3	Schutzgut Boden	17
2.4	Schutzgut Fläche	18
2.5	Schutzgut Wasser	18
2.6	Schutzgut Klima / Luft	18
2.7	Schutzgut Landschaftsbild	18
2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	19
2.9	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete	19
2.10	Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	20
2.11	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	20
2.12	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen	20
3	Wechselwirkungen	20
4	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	20
5	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	20
6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	20
7	Alternative Planungsmöglichkeiten	21
8	Zusätzliche Angaben	21
8.1	Referenzliste der Quellen für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen	21
8.2	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	21
8.3	Schwierigkeiten die bei der Erhebung bzw. Zusammenstellung der Grundlagen bestehen.	21
8.4	Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen)	22
9	Zusammenfassung	22



Begründung (Teil A)

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkungen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jübek hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 30 „Wohngebiet Jübek West Erweiterung“ gefasst. Der Plan dient der Schaffung von Baurecht für den südlichen Teil der im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche neu dargestellten Flächen.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Mit der Bebauungsplan Nr. 30 betreibt die Gemeinde eine Erweiterung von Wohnbauflächen, welche an das Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 22 „Wohngebiet Jübek West“ anschließen und damit die Entwicklung von Wohnbauflächen im Südwesten der Ortslage fortsetzt. Die Gemeinde plant die schrittweise Entwicklung der Fläche bis über das Jahr 2030 hinaus.

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 Buchenring. Es umfasst die Flurstücke 258 und 288 und teilweise das Flurstück 174 des Flur 6 in der Gemarkung Jübek und weist eine Flächengröße von etwa 57.794 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. Des Weiteren liegt die Gemeinde Jübek in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Die rechtswirksame 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jübek stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

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 die Flächen des ehemaligen Bundeswehr-Depots und des Sandbahnstadions, welche durch die Landesstraße L 299 zum Plangebiet getrennt werden.

2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst den südlichen Teil der östlich der L 299 gelegenen Acker- und Grünlandflächen. Die angrenzende Fläche zur Landesstraße 299 dient temporär als Parkplatzflächen für die Veranstaltungen im gegenüberliegenden Stadion. Östlich liegt die Wohnbebauung entlang der Straße Hochmoor.

2.3 Erschließung

Der verkehrliche Hauptfluss der Gemeinde Jübek verläuft über die „Große Straße“ (L 28). Das Plangebiet wird im Nordwesten über die Straße Timmersiek erschlossen, welche im Rahmen des Neubaugebietes des Bebauungsplan Nr. 22 „Wohngebiet Jübek West“ entstanden ist. Die südlich liegende temporäre Parkplatzfläche ist im Süden von der Straße „Sandweg“ und im Westen von der L 299 (Stadionstraße) jeweils über eine landwirtschaftliche Zufahrt erschlossen. Weitere technische Erschließungen sind hier nicht vorhanden.

2.4 Grünflächen, Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem Östlichen Hügelland und der Schleswiger Vorgeest. Die geologische Prägung des Gebietes geht auf die Weichsel-Kaltzeit zurück. In diesem Zeitraum entstanden durch glazifluviale Ablagerungen überwiegend sandige, teilweise auch kieshaltige Böden. Vorherrschend sind podsolierte Braunerden auf sandigem Untergrund. Das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes wird durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt, die durch typische Knickstrukturen gegliedert werden. Schutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch in dessen näherem Umfeld. Südlich angrenzend liegt eine Waldfläche, die einen prägenden Landschaftsbestandteil darstellt.

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 Nordosten des Plangebietes liegende Streuobstwiese legt eine Grünzäsur fest, welche mittig durch das Baugebiet Richtung Westen verläuft. An diese Grünfläche grenzt ein Knick, welcher in Nord-Süd-Richtung mittig durch das Plangebiet verläuft und sich zur Einbindung in einen Grünzug eignet, innerhalb dessen auch Regenrückhaltemulden angeordnet werden können. Der weiter westlich verlaufende Knick würde hingegen eine zweckmäßige Grundstücksgliederung und -erschließung beeinträchtigen. Im westlichen Randbereich des Plangebietes ist zudem die Errichtung eines Lärmschutzwalls erforderlich, sodass sich dort ergänzend die Anlage eines Fußweges anbietet. Durch diese räumliche Gliederung kann neben der verkehrlichen Erschließung über das Straßennetz eine eigenständige Fuß- und Radwegeverbindung geschaffen werden. Die Straßenerschließung erfolgt über den Anschluss an die Straße Timmersiek im Norden, an die Straße Buchenring im Osten und südlich über den Anschluss an die Stadionstraße die westlich des Wohngebietes verläuft.

Die Wohnflächen im Bebauungsplan Nr. 30 sind für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Im gesamten Plangebiet sind kleine Sticherschließungen für rückwärtig liegende Baugrundstücke erforderlich. Die Grundstücksgößen für Einzelhäuser liegen in einer Spanne zwischen 300 und 900 qm. Während im Plangebiet eine überwiegend offene Bauweise angestrebt wird, ist im Osten eine geschlossene Bauweise vorgesehen.

Die bestehenden Knick- und Gehölzstrukturen werden weitgehend gesichert und gewährleisten in Verbindung mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen und Neuanpflanzungen eine angemessene Einbindung des Plangebiets in das Landschaftsbild. Im Süden des Geltungsbereichs sind Grünflächen vorgesehen, die als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen fungieren. Gleichzeitig können diese Flächen bei Bedarf als temporäre Stellplatzflächen für Veranstaltungen auf dem Gelände der Sandrennbahn genutzt werden.

3.2 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst:

Allgemeines Wohngebiet	31.420 m ²
Verkehrsflächen	9.363 m ²
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	730 m ²
Öffentliche Grünflächen	16.281 m ²
davon Lärmschutzwall	585 m ²
Gesamtfläche	57.794 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 (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Damit soll eine ausreichende Bebaubarkeit für die Bereiche mit Einzel- und Doppelhäusern sichergestellt werden. Auf den Bauflächen auf denen nur Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen sind, ist ausschließlich eine eingeschossige Bauweise zulässig. Ausgenommen davon ist die nördlich gelegene Fläche des allgemeinen Wohngebietes (WA) 1. Hier wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, sowie drei Vollgeschosse und eine maximale Firsthöhe von 12 m.

3.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für die Wohngebiete des B-Plan Nr. 30 gilt die offene Bauweise.

Des Weiteren sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Festsetzungen spiegeln die im Ortsteil vorhandener Wohnbebauung wider.

3.6 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Haupteerschließung ist im Norden angrenzend an die Straße Timmersiek des Bebauungsplans Nr. 22 vorgesehen. 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. Durch den Anschluss an die Straße des Bebauungsplanes Nr. 22 ist das Gebiet im Norden erschlossen. Außerdem sind Erschließungen im Süden an die Stadionstraße L299 und den Sandweg geplant. Die angrenzende Erschließung im Osten an das Allgemeine Wohngebiet des B-Plans Nr. 12 „Hochmoorweg“ ist zum Stand der Planung ausschließlich für den Fußgänger- und Fahrradverkehr geplant und dient daneben als Rettungsweg für die Feuerwehr. Somit ist für die Verbindungsstraße zwischen dem Hochmoorweg und der neuen Straße die Installation von Sperrpfosten vorgesehen.

Neben der straßenverkehrlichen Erschließung werden Fuß- und Radwege entlang der südwestlichen und südöstlichen Plangebietsgrenzen festgesetzt. Im Norden wird ein Anschluss an den Fuß- und Radweg des Bebauungsplan Nr. 22 hergestellt. Der Weg wird entlang des Lärmschutzwalls fortgeführt und verläuft im Süden des Geltungsbereiches weiter Richtung Osten um die Waldfläche herum und findet Anschluss an die neu geplante Straße auf der Grünfläche.



3.7 Technische Ver- und Entsorgung

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

3.7.1 Regenentwässerung

Das Oberflächenwasser soll so weit wie möglich innerhalb des Plangebietes versickert und verdunstet werden. Hierfür werden straßenbegleitende Mulden sowie Rückhaltebereiche vorgesehen. Ein konkretes wasserwirtschaftliche Konzept wird im Rahmen des Verfahrens vorgelegt.

Im weiteren Verlauf der Planung wird ein Bodengutachten erstellt, um die Versickerungsfähigkeit auf der Fläche zu prüfen.

3.7.2 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, der Gewerbelärm auf den Flächen des ehemaligen Depots und der Lärm der im Stadion stattfindenden Veranstaltungen. Dies wurde im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens¹ 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:

- Die Festsetzung eines Lärmpegelbereichs III mit entsprechenden Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude.

¹ Schalltechnisches Gutachten zur Ausweisung von Baugebieten an der Stadionstraße in Jübek, AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen 11.08.2022



- 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.

3.9 Grünflächen, Natur und Landschaft

Der Bereiche für die als Vorbehaltsgebiet für Windkraft vorgesehene Bereiche und die Waldabstandsflächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Weiterhin werden der mittig im Plangebiet verlaufende Knick sowie entlang der Straßen im Süden verlaufende Knicks entsprechend als geschützte Knicks festgesetzt. Außerdem wird ein Lärmschutzwall südlich des allgemeinen Wohngebietes festgesetzt.

Im weiteren Verlauf der Planung wird geprüft, ob sich die Waldabstandsfläche als Maßnahmenfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eignet und ob parallel ein Extensivgrünland mit zweimal jährlicher Mahd festgesetzt werden kann.

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.

3.12 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

3.12.1 Waldabstand gemäß § 24 Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein

Gemäß § 24 Absatz 1 des Landeswaldgesetzes Schleswig-Holstein (LWaldG) ist beim Errichten, Ändern oder der Nutzungsänderung baulicher Anlagen ein Mindestabstand von 30 Metern zur Grenze des Waldes einzuhalten (sogenannter Waldabstand).

Diese gesetzliche Regelung dient insbesondere dem Erhalt der Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktionen des Waldes sowie dem vorbeugenden Brandschutz und der Sicherheit gegenüber waldtypischen Gefahren (z. B. Windwurf, Astbruch).

Der Waldabstand gemäß § 24 Abs. 1 und 2 LWaldG wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen und zugleich als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt.

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).

Für das Allgemeine Wohngebiet mit einer Gesamtfläche von 31.420 m² wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von überwiegend 0,3 und einmalig 0,4 festgesetzt. Hierdurch ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 9.665 m². Unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % kann die zulässige Grundfläche auf insgesamt ca. 14.497,5 m² erhöht 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 9.360 m² und für die fußläufige Erschließung 958 m² vollversiegelt werden.



Insgesamt wird damit durch diesen Bebauungsplan eine Versiegelung von etwa 24.815,5 m² zulässig.

4.2 Eingriffsbewertung

4.2.1 Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet wird von Nordwesten nach Südosten von mehreren gut ausgebildeten Knicks mit Überhältern (3.4.5 - HWy) gegliedert. Die Knicks sind teilweise von dem Vorhaben betroffen. Insgesamt wird die Rodung von 266 m Knick erforderlich. Dies umfasst den Teil des südwestlich verlaufenden Knicks auf der geplanten Fläche des allgemeinen Wohngebietes sowie einzelne Durchlässe für Straßen und Fußwege. Gleichzeitig werden Knicks auf einer Gesamtlänge von 343 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 24.468 m² der anstehenden Böden neu vollversiegelt werden.

4.2.3 Landschaftsbild

Das Plangebiet ist im Osten und Süden 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 BauGB 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.

Eingriff Boden

Eingriff	Fläche	Faktor Ausgleich	Ausgleich / Kompensationserfordernis
Vollversiegelung	24.468 m ²	0,5	12.234 m ²

Eingriff Knick

Eingriff	Länge	Faktor Ausgleich	Ausgleich / Kompensationserfordernis
Beseitigung Knick	266 m	2,00	532 m

Für das Schutzgut Boden entsteht für die Versiegelung von 24.468 m² ein Kompensationserfordernis von mindestens 12.234 m².

Für die Rodung des Knicks auf 266 m Länge ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 532 m Knick-Neuanlage.

4.5 Beschreibung und Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich soll auf im weiteren Planverfahren noch näher zu bestimmenden Flächen innerhalb des Gemeindegebietes erbracht werden.



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 das Gesetz vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- 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 03.Juli.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)



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. 30 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 Bebauungsplan Nr. 30 betreibt die Gemeinde eine Erweiterung von Wohnbauflächen, welche an das Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 22 „Wohngebiet Jübek West“ anschließen und damit die Entwicklung von Wohnbauflächen im Südwesten der Ortslage fortsetzt. Die Gemeinde plant die schrittweise Entwicklung der Fläche bis über das Jahr 2030 hinaus.

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 258 und 288 und teilweise das Flurstück 174 des Flur 6 in der Gemarkung Jübek und weist eine Flächengröße von etwa 57.794 m² auf.

1.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst:

Allgemeines Wohngebiet	31.420 m ²
Verkehrsflächen	9.363 m ²
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	730 m ²
Öffentliche Grünflächen	16.281 m ²
davon Lärmschutzwall	585 m ²
Gesamtfläche	57.794 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

Die rechtswirksame 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Jübek stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.



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 Gutachtens² untersucht. Im Ergebnis werden für eine Wohnbauentwicklung auf den Flächen aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines 3,50 m hohen Lärmschutzwalls entlang der L 299 und südlich der Wohngebietsgrenzen 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:

² Schalltechnisches Gutachten zur Ausweisung von Baugebieten an der Stadionstraße in Jübek, AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen 11.08.2022



- 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.

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 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 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 Trinkwasserschutzbereichs.

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 kennzeichnet bereits das Gebiet und verringert 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)
- Landschaftsprogramm SH (1999)
- 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 südlich des allgemeinen Wohngebietes erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 30 erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes 31.420 m² zuzüglich der erforderlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich soll im Rahmen der weiteren Verfahrens auf noch näher zu bestimmenden Flächen innerhalb des Gemeindegebietes erbracht werden.

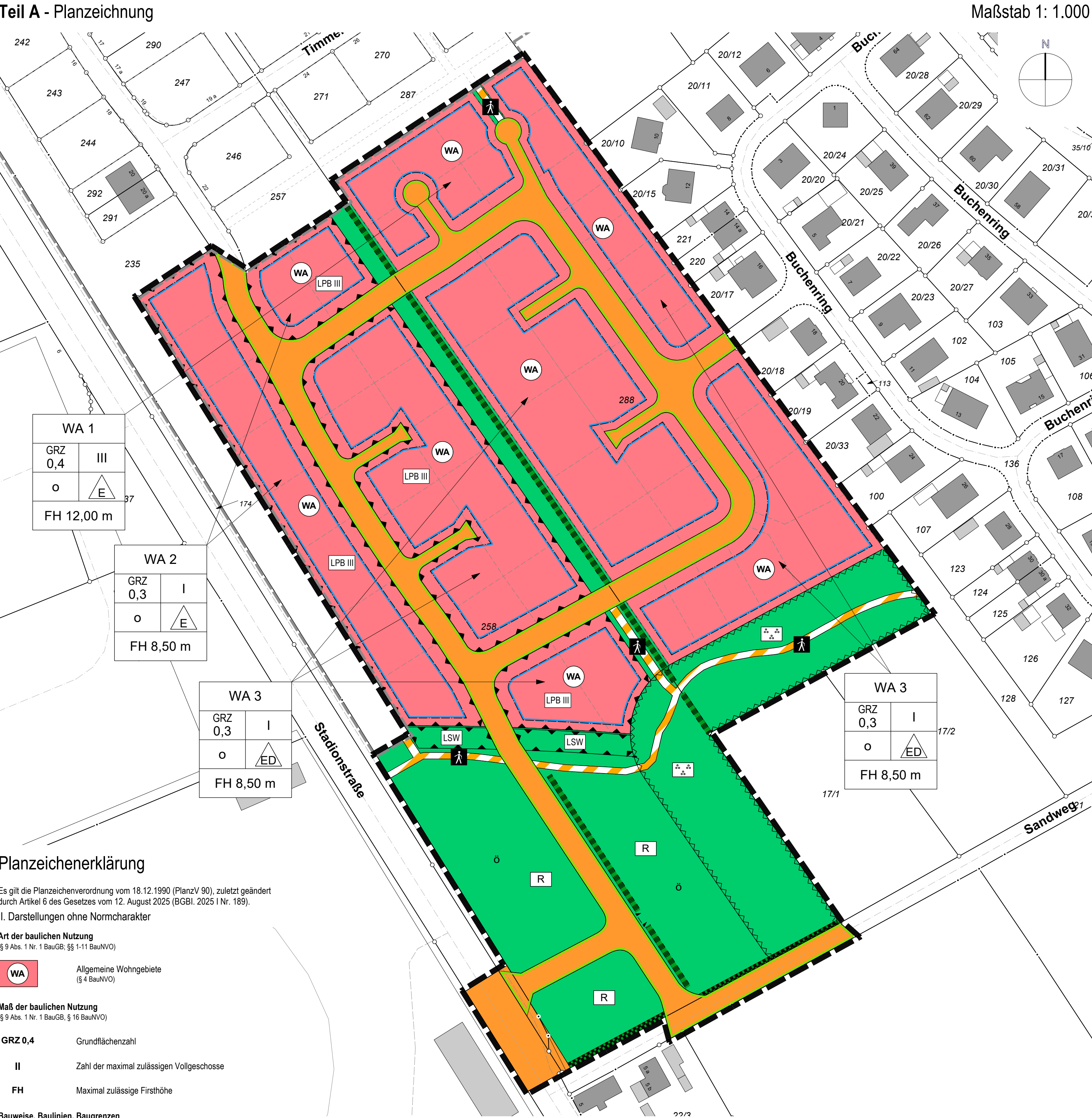
Durch die geplante Nutzung und die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter.



Satzung der Gemeinde Jübek über den Bebauungsplan Nr. 30 "Wohngebiet Jübek West - Erweiterung"

Präambel: Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), wird durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Jübek über den Bebauungsplan Nr. 30 "Wohngebiet Jübek West - Erweiterung" für das Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanZV 90), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
FH Maximal zulässige Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise
Nur Einzelhäuser zulässig
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsrflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
Einfahtsbereich

Maßstabsbalken Angaben in Meter

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen
Parkanlage
Ruhender Verkehr

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 22 und Abs. 6 BauGB)

Gesetzlich geschützte Knicks (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
Lärmschutzwall - Höhe 3,50 m
Lärmpegelbereich III
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, 30 m Waldabstand gemäß § 24 LWaldG

Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Stand vom 01.01.2026 (©GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0) (https://geodaten.schleswig-holstein.de/gaialight-sh_apps/download/dl-alkis.html)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenzen, vermark
Flurstücksgrenzen, unvermark
Flurstücksnummer
Flurgrenze
Anpflanzung von Bäumen

Maßstab 1: 1.000

Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

- 2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) bezieht sich auf die mittlere Straßenhöhe des zum Grundstücks gehörenden Erschließungsstraßenabschnitts, gemessen am zum Grundstück gelegenen äußeren Rand der Fahrbahn.
- 2.2 Bei Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) auf höchstens 3,20 m über der in Ziffer 2.1 genannten Straßenhöhe begrenzt.

3. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)

- 3.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.2 Pro Wohneinheit sind zwei PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

4. Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO)

- 4.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Bezeichnung 'Lärmpegelbereich' (LPB) sind Gebäudesseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume, Kinderzimmer und Wohnküchen) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 DIN 4109 eingehalten werden: Lärmpegelbereich (LPB) III erf. R' W, RES = 35 dB
- 4.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Bezeichnung 'Lärmschutzwall' (LSW) ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,50 m über der Oberkante der Stadionstraße (L 299) zu errichten.

Hinweise

Bodendenkmalpflege

Der überplante Bereich liegt teilweise in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz, d. h. archäologischen Denkmälern zu rechnen. Es wird ausdrücklich auf § 15 DSchG (Denkmalschutzgesetz) verwiesen. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar 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 des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der 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 4 Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfabungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Waldabstand gem. § 24 LWaldG

Gemäß § 24 Absatz 1 des Landeswaldgesetzes Schleswig-Holstein (LWaldG) ist beim Errichten, Ändern oder der Nutzungsänderung baulicher Anlagen ein Mindestabstand von 30 Metern zur Grenze des Waldes einzuhalten.

Verfahrensvermerke

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am im amtlichen Bekanntmachungsblatt (vom bis durch Aushang) .
- 2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.
- 3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des B-Plans Nr. 30 mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- 5. Der Entwurf des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienstzeiten des Amtes nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am im Amtsblatt des Amtes (vom bis durch Aushang), ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.....de im Internet veröffentlicht.
- 6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ort, Datum, Siegelabdruck Amt/Gemeinde

Ort, Datum, Siegelabdruck Öffentlich bestellte/r Vermessungsingenieur/in

- 8. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 9. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

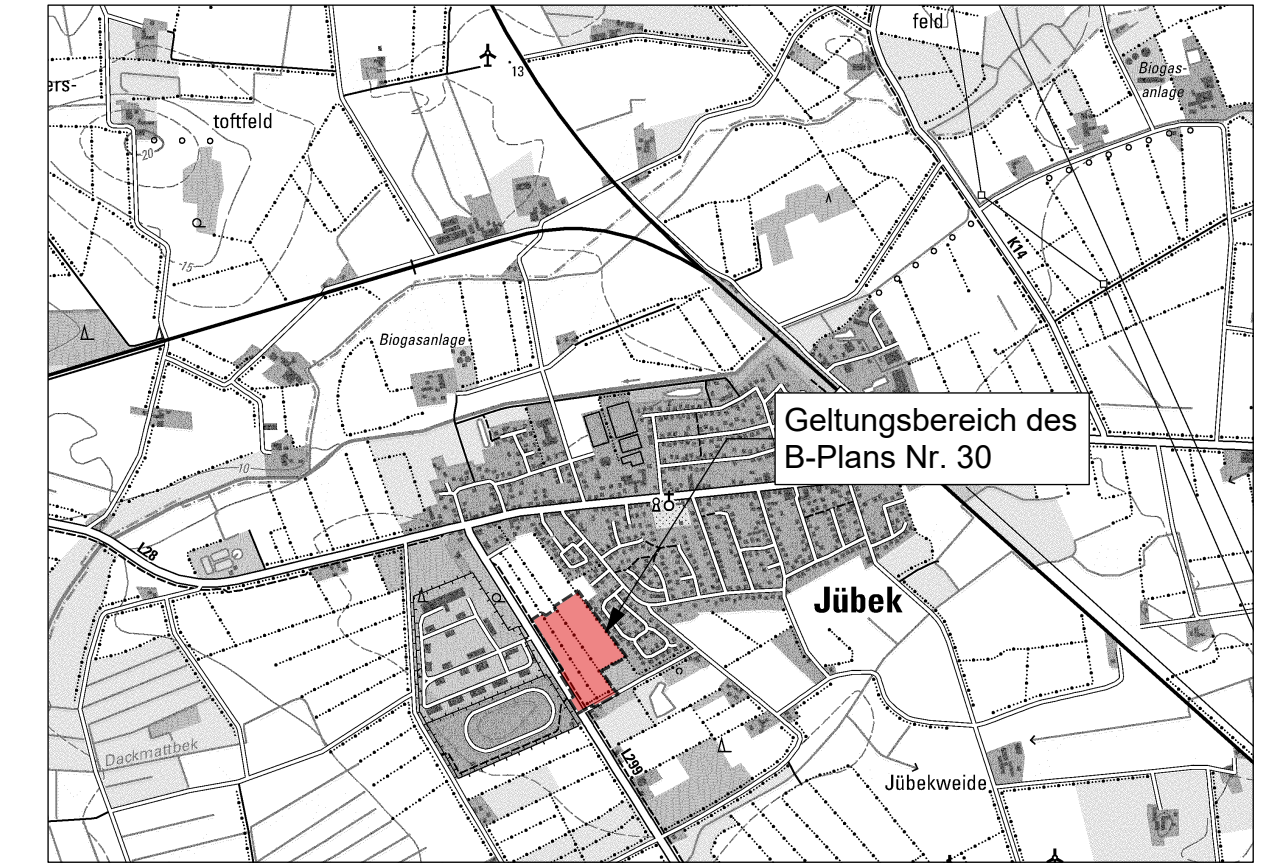
Ort, Datum, Siegelabdruck Bürgermeister/in

- 10. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Ort, Datum, Siegelabdruck Bürgermeister/in

11. Der Beschluss des B-Plans Nr. 30 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am (vom bis durch Aushang) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Ort, Datum, Siegelabdruck Bürgermeister/in



Übersichtsplan M 1:25.000

Gemeinde Jübek Kreis Schleswig-Flensburg

Bebauungsplan Nr. 30 "Wohngebiet Jübek West - Erweiterung"

Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung

Stand: 01.09.2026



Regionaleentwicklung
Stadtplanung
Ortsentwicklung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Süderstr. 3
25685 Wester-Ornstedt
Tel.: 0 48 47 - 980
Fax: 0 48 47 - 483
e-mail: info@olaf.de

