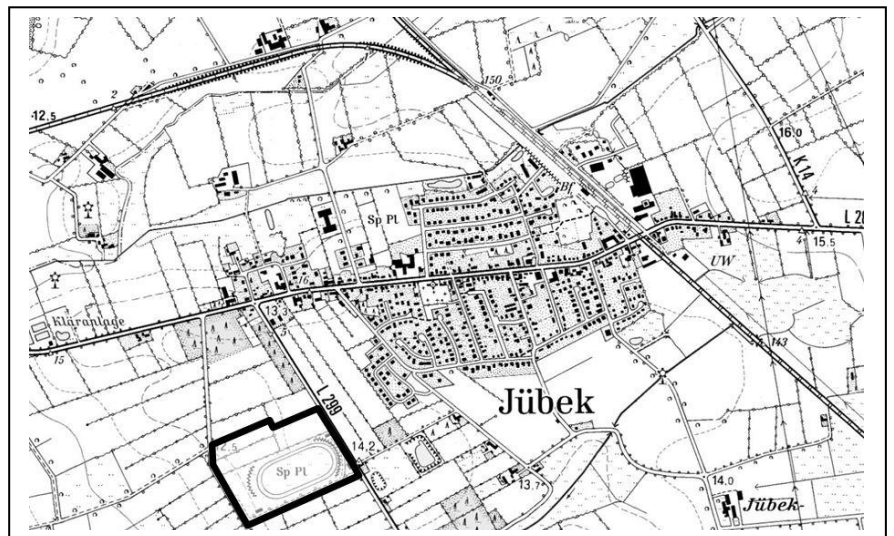

Gemeinde Jübek

18. Änderung des Flächennutzungsplans

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
Veröffentlichung

26.06.2024

I N H A L T

BEGRÜNDUNG (TEIL A)	3
1 Vorbemerkungen	3
1.1 Lage und Umfang des Plangebiets	3
1.2 Anlass und Ziele der Planung	3
2 Planungsvorgaben	4
2.1 Landesentwicklungsplan	4
2.2 Regionalplan	4
2.3 Landschaftsrahmenplan	4
2.4 Landschaftsplan	5
2.5 Flächennutzungsplan	5
3 Städtebauliche Ausgangssituation	5
3.1 Bedarf an Gewerbegrundstücken	5
3.2 Abstimmung mit dem Zentralort Silberstedt	5
3.3 Umgebung des Plangebiets	6
3.4 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets	6
3.5 Erschließung	6
3.6 Grünflächen, Natur und Landschaft	6
4 Inhalte des Plans	6
4.1 Darstellung der Flächennutzung	6
4.2 Erschließung	7
4.3 Immissionsschutz	7
4.4 Grünflächen, Natur und Landschaft	7
5 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	7
6 Rechtsgrundlage	8
UMWELTBERICHT (TEIL B)	9
1 Einleitung	9
1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	9
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	10
2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes	11
2.1 Schutzgut Mensch (Geruch- und Lärmimmissionen)	11
2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	11
2.3 Schutzgut Boden	13
2.4 Schutzgut Fläche	13
2.5 Schutzgut Wasser	13



2.6	Schutzgut Klima / Luft	13
2.7	Schutzgut Landschaftsbild	14
2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	14
2.9	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete	14
2.10	Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	14
2.11	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung.....	14
2.12	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	15
3	Wechselwirkungen	15
4	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	15
5	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	15
6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	15
7	Alternative Planungsmöglichkeiten	15
8	Zusätzliche Angaben	16
8.1	Referenzliste der Quellen	16
8.2	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	16
8.3	Schwierigkeiten die bei der Erhebung bzw. Zusammenstellung der Grundlagen bestehen.	16
8.4	Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen)	16
9	Zusammenfassung	16



Begründung (Teil A)

1 Vorbemerkungen

Die Gemeinde Jübek hat die Aufstellung der 18. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

1.1 Lage und Umfang des Plangebiets

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von etwa 5,25 ha liegt westlich der Ortslage und umfasst den südlichen Teil des westlich der Landesstraße 299 (L 299) gelegenen ehemaligen Bundeswehr-Depots sowie die Flächen des Sandbahnstadions.

1.2 Anlass und Ziele der Planung

Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans möchte die Gemeinde eine vorausschauende Gewerbeflächenbevorratung betreiben und in diesem Zuge den Westen der Ortslage Jübek städtebaulich ordnen.

Die Gemeinde Jübek plant eine gewerbliche Entwicklung auf den Flächen des ehemaligen Depots zu betreiben. Derzeit sind in Jübek keine gewerblichen Baugrundstücke mehr vorhanden. Der nördliche Teil des Depotgeländes wird derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dieser Bereich wurde durch einen Ziegenhof genutzt. Der südliche Bereich wird derzeit auf 5,25 ha als Sonderbaufläche Baugewerbe dargestellt und zum Teil auch in dieser Art genutzt. Daneben haben sich in beiden Bereichen über die vergangenen Jahre auch einige andere Nutzungen etabliert. Da einige dieser Betriebe nicht über die Mittel für eine Umsiedlung verfügen, möchte die Gemeinde für diese Betriebe an ihrem Standort Bau- und Nutzungsrechte schaffen, die wirtschaftliche Entwicklung dieser Betriebe damit sichern und für die vorhandene Bausubstanz eine der Nachfrage entsprechende Nutzungsmöglichkeit zu schaffen.

Ursprünglich wollte die Gemeinde auch den nördlichen Teil einer gewerblichen Nutzung zuführen. Eine Begutachtung der dort vorhandenen Infrastruktur und der Gebäude ergab, dass die Gebäude nicht ohne eine kostenintensive Modernisierung einer neuen Nutzung zugeführt werden können und dass die Infrastruktur vollständig erneuert werden müsste. Aus diesen Gründen möchte die Gemeinde in diesem Bereich keine Entwicklung anstreben.

Die alternative Möglichkeit bestünde in der Erweiterung des Gewerbegebietes Ellhöft im Nordosten der Ortslage. Hier wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits eine 5,13 ha große Fläche als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Für diese Fläche wäre allerdings die Erschließung komplett neu herzustellen, während im südlichen Teil des ehemaligen Depots bereits sowohl eine Verkehrserschließung als auch eine technische Erschließung vorhanden ist. Es ist vorgesehen die 5,25 ha große Sonderbaufläche Baugewerbe zukünftig als gewerbliche Baufläche auszuweisen. Im Bereich des derzeitigen Sondergebiets *Baugewerbe* bestünde ein Flächenpotential von etwa 0,4 ha für neue gewerbliche Ansiedlungen.

Durch die Umsetzung der mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Wohnbauentwicklung, sind die nordöstlich der L 299 liegenden Stellplatzflächen für die Besucher



der Veranstaltungen im Stadion wegfallen. Im Stadion sollen damit lediglich solche Veranstaltungen zugelassen werden, bei denen die erforderlichen Stellplatzflächen innerhalb des Stadions selbst zur Verfügung gestellt werden können. Die Fläche wird derzeit als Sonderbaufläche *Motorsport* dargestellt und soll künftig um 0,87 ha nach Süden erweitert und als Sonderbaufläche *Veranstaltungsgelände* dargestellt werden. Die Steuerung der zulässigen Nutzungen soll durch die Anpassung des sich jährlich verlängernden Pachtvertrages für die gemeindeeigene Fläche erfolgen.

2 Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan 2010 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 Gewerbe und Industrie werden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung unter Punkt 2.6 (1) wie folgt formuliert: „Alle Gemeinden können unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen.“

2.2 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 eingestuften Gemeinden im Nahbereich. Die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte soll dabei gewahrt bleiben.“ Unter Punkt 6.4.3 wird weiter präzisiert: „Die Gemeinde Jübek übernimmt auf Grund ihrer Größe, des Haltepunkts an der Bahnhauptstrecke Flensburg-Hamburg und auf Grund ihres historisch überkommenen Gewerbeansatzes eine ergänzende und überörtliche Versorgungsfunktion.“

Im Zuge dieses Planungsprozesses wurde eine Abstimmung der Gemeinden Jübek und Silberstedt vorgenommen, welche in der Verabschiedung einer gemeinsamen Vereinbarung über die gewerbliche Entwicklung bis über das Jahr 2030 hinaus mündete. Die Ergebnisse dieser Abstimmung werden im Kapitel 3.2 Abstimmung mit dem Zentralort Silberstedt dargelegt.

2.3 Landschaftsrahmenplan

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



2.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan von 1998 stellt das Plangebiet als Sondergebiet Bundeswehr und Stadion dar.

In der Entwicklungskarte wird keine von dem Bestandsplan abweichende Aussage getroffen. Die Entwicklung der Bundeswehrliegenschaften war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsplans nicht absehbar. Eine gewerbliche Nachnutzung der durch Infrastruktur und Bebauung vorbelasteten ehemaligen Bundeswehrflächen wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden besser gerecht, als die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Acker- und Grünlandflächen.

Die Gemeinde wird diese geänderten Entwicklungsabsichten bei einer Neuaufstellung des Landschaftsplans berücksichtigen.

2.5 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die Flächen im Geltungsbereich auf 5,25 ha als Sonderbaufläche Baugewerbe, auf 7,58 ha als Sonderbaufläche Motorsport und auf 0,87 ha als Fläche für die Landwirtschaft dar.

3 Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bedarf an Gewerbegrundstücken

Derzeit sind in Jübek keine gewerblichen Baugrundstücke mehr vorhanden. Die bereits mit Baurecht belegten Flächen im Nordosten der Gemeinde an der Straße Ellhöft sind vollständig bebaut. Hier bestünde die Möglichkeit der Erweiterung des Gewerbegebietes Ellhöft. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird bereits eine 5,13 ha große Ackerfläche als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Für diese Fläche wäre allerdings die Erschließung komplett neu herzustellen, während im Bereich des ehemaligen Depots bereits sowohl eine Verkehrserschließung als auch eine technische Erschließung vorhanden ist.

Vor der Neuinanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen ist die Gemeinde bestrebt, bereits vorhandene und untergenutzte Erschließungsstrukturen und Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen. Der südliche Teil des ehemaligen Depotgeländes wird derzeit als Sonderbaufläche Baugewerbe dargestellt und zum Teil auch in dieser Art genutzt. Daneben haben sich in beiden Bereichen über die vergangenen Jahre auch einige andere Nutzungen etabliert. Da einige dieser Betriebe nicht über die Mittel für eine Umsiedlung verfügen, möchte die Gemeinde für diese Betriebe an ihrem Standort Bau- und Nutzungsrechte schaffen, die wirtschaftliche Entwicklung dieser Betriebe damit sichern und für die vorhandene Bausubstanz eine der Nachfrage entsprechende Nutzungsmöglichkeit zu schaffen.

3.2 Abstimmung mit dem Zentralort Silberstedt

Die Gemeinden Jübek und Silberstedt beschäftigen sich konkret und perspektivisch mit ihrer gewerblichen Entwicklung innerhalb des Planungshorizonts des Landesentwicklungsplans und



möchten diese zukünftigen Entwicklungen gemeinsam abstimmen und koordinieren, um dem Abstimmungsgebot des Landesentwicklungsplans zu entsprechen und damit eine klar vorgezeichnete Entwicklung umsetzen zu können, ohne diese immer wieder abschnittsweise abstimmen und begründen zu müssen. Dieser Abstimmungsprozess mündete in der Verabschiedung einer gemeinsamen Vereinbarung über die gewerbliche Entwicklung bis zum Jahre 2036.

Mit einem sich ergänzenden Ablauf der gewerblichen Entwicklung können die Gemeinden Silberstedt und Jübek die Nachfrage nach Gewerbeflächen decken, ohne dass dabei die Leistungsfähigkeit des zentralen Ortes Silberstedt beeinträchtigt wird.

3.3 Umgebung des Plangebiets

Der Geltungsbereich liegt direkt westlich der Landesstraße L 299 und grenzt im Norden an das alte Depot sowie im Westen und Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen mit ausgeprägten Knickstrukturen.

3.4 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich umfasst Teile des westlich der Landesstraße 299 (L 299) gelegenen ehemaligen Bundeswehr-Depots sowie die Flächen des Sandbahnstadions.

3.5 Erschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt von der L 299 aus über die vorhandene Zufahrt zum ehemaligen Depot und über die vorhandene Zufahrt zum Stadion. Die weitere technische Erschließung (Elektrizität, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) ist teilweise bereits vorhanden.

3.6 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. Der Geltungsbereich wird geprägt durch die vorhandenen Hallen des ehemaligen Depots sowie durch einen umfangreichen Bestand an großen Laubgehölzen. Schutzgebiete sind in der weiteren Umgebung der Ortslage Jübek nicht vorhanden.

4 Inhalte des Plans

4.1 Darstellung der Flächennutzung

Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans soll eine 5,25 ha große Sonderbaufläche *Baugewerbe* zukünftig als gewerbliche Baufläche sowie eine Fläche, welche derzeit auf 7,58 ha



als Sonderbaufläche *Motorsport* und auf 0,87 ha als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird, zukünftig als Sonderbaufläche *Veranstaltungsgelände* dargestellt werden.

4.2 Erschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes wird von der L 299 aus über die vorhandene Zufahrt zum ehemaligen Depot und über die vorhandene Zufahrt zum Stadion erfolgen. Die weitere technische Erschließung (Elektrizität, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) ist teilweise bereits vorhanden.

4.3 Immissionsschutz

Im Rahmen der Planungen zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ein schalltechnisches Gutachten¹ erstellt, welches die für die Wohnbauentwicklung zu erwartenden Immissionen untersucht. Relevant sind hier der Verkehrslärm der Landesstraße, der vorhandene und zu erwartende 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. Die konkreten Anforderungen an diesen Lärmschutzwall wurden im weiteren Verfahren und im Hinblick auf die zu erwartenden Zulässigkeiten auf den Gewerblichen Bauflächen durch weitere Gutachten ermittelt und in die Planungen übernommen. Weiterhin wurden für die geplanten Gewerbeflächen maximale Emissionskontingente angenommen, welche in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln Bestandteil der späteren Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 sein werden. Eine Nutzung des Stadions für den Motorsport ist an nicht mehr als fünf Tagen im Jahr vorgesehen.

4.4 Grünflächen, Natur und Landschaft

Die mit dem Vorhaben verbundenen naturschutzrechtlichen Belange werden im weiteren Planverfahren in einem Umweltbericht mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag berücksichtigt.

Das Ausgleichs- und Kompensationserfordernis, dass sich durch den mit dieser Planung vorbereiteten Eingriff ergeben wird, soll zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen erbracht werden. Genauer Angaben zur Bilanzierung werden im weiteren Verlaufe der Planungen gemacht. Die konkreten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen werden im Rahmen der erforderlichen Bebauungspläne erarbeitet.

5 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

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).

¹ Schalltechnisches Gutachten zur Ausweisung von Baugebieten an der Stadionstraße in Jübek, AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen 2018



Geplant ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets auf einer Fläche von etwa 2,25 ha. Die zulässige Grundflächenzahl soll gegenüber der Ursprungsplanung etwas angehoben werden, um eine bessere Ausnutzung der zur Verfügung stehenden und bereits erschlossenen Fläche zu ermöglichen.

Eine genau Bilanzierung wird den Unterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 zu entnehmen sein.

6 Rechtsgrundlage

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).
- 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)



Umweltbericht (Teil B)

1 Einleitung

Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) als gesonderter Teil Bestandteil der Begründung (Teil A) zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans 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 der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans möchte die Gemeinde eine vorausschauende Gewerbeflächenbevorratung betreiben und in diesem Zuge den Westen der Ortslage Jübek städtebaulich ordnen.

Die Gemeinde Jübek plant eine gewerbliche Entwicklung auf den Flächen des ehemaligen Depots zu betreiben. Derzeit sind in Jübek keine gewerblichen Baugrundstücke mehr vorhanden. Der nördliche Teil des Depotgeländes wird derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dieser Bereich wurde durch einen Ziegenhof genutzt. Die hier vorhandene Infrastruktur und die Gebäude können nicht ohne eine kostenintensive Modernisierung einer neuen Nutzung zugeführt werden, so dass die Gemeinde in diesem Bereich keine Entwicklung anstrebt. Der südliche Bereich wird derzeit auf 5,25 ha als Sonderbaufläche Baugewerbe dargestellt und zum Teil auch in dieser Art genutzt. Daneben haben sich in beiden Bereichen über die vergangenen Jahre auch einige andere Nutzungen etabliert. Da einige dieser Betriebe nicht über die Mittel für eine Umsiedlung verfügen, möchte die Gemeinde für diese Betriebe an ihrem Standort Bau- und Nutzungsrechte schaffen, die wirtschaftliche Entwicklung dieser Betriebe damit sichern und für die vorhandene Bausubstanz eine der Nachfrage entsprechende Nutzungsmöglichkeit zu schaffen.

Die alternative Möglichkeit bestünde in der Erweiterung des Gewerbegebietes Ellhöft im Nordosten der Ortslage. Hier wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits eine 5,13 ha große Fläche als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Für diese Fläche wäre allerdings die Erschließung komplett neu herzustellen, während im südlichen Teil des ehemaligen Depots bereits sowohl eine Verkehrserschließung als auch eine technische Erschließung vorhanden ist. Es ist vorgesehen die 5,25 ha große Sonderbaufläche Baugewerbe zukünftig als gewerbliche Baufläche auszuweisen. Im Bereich des derzeitigen Sondergebiets Baugewerbe bestünde ein Flächenpotential von etwa 0,4 ha für neue gewerbliche Ansiedlungen.

Durch die Umsetzung der mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Wohnbauentwicklung, sind die nordöstlich der L 299 liegenden Stellplatzflächen für die Besucher der Veranstaltungen im Stadion wegfallen. Im Stadion sollen damit lediglich solche Veranstaltungen zugelassen werden, bei denen die erforderlichen Stellplatzflächen innerhalb des Stadions selbst zur Verfügung gestellt werden können. Die Fläche soll künftig als



Veranstaltungsfläche dargestellt werden. Die Steuerung der zulässigen Nutzungen soll durch die Anpassung des sich jährlich verlängernden Pachtvertrages für die gemeindeeigene Fläche erfolgen.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

1.2.1 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.

1.2.2 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 eingestuften Gemeinden im Nahbereich. Die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte soll dabei gewahrt bleiben.“ Unter Punkt 6.4.3 wird weiter präzisiert: „Die Gemeinde Jübek übernimmt auf Grund ihrer Größe, des Haltepunkts an der Bahnhauptstrecke Flensburg-Hamburg und auf Grund ihres historisch überkommenen Gewerbeansatzes eine ergänzende und überörtliche Versorgungsfunktion.“

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. Die Ergebnisse dieser Abstimmung werden im Kapitel 3.2 Abstimmung mit dem Zentralort Silberstedt dargelegt.

1.2.3 Landschaftsrahmenplan

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

1.2.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan von 1998 stellt das Plangebiet als Sondergebiet Bundeswehr und Stadion dar.

In der Entwicklungskarte wird keine von dem Bestandsplan abweichende Aussage getroffen. Die Entwicklung der Bundeswehrliegenschaften war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsplans nicht absehbar. Eine gewerbliche Nachnutzung der durch Infrastruktur und Bebauung vorbelasteten ehemaligen Bundeswehrflächen wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden besser gerecht, als die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Acker- und Grünlandflächen.

Die Gemeinde wird diese geänderten Entwicklungsabsichten bei einer Neuaufstellung des Landschaftsplans berücksichtigen.



1.2.5 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die Flächen im Geltungsbereich auf 5,25 ha als Sonderbaufläche Baugewerbe und auf 8,45 ha als Sonderbaufläche Motorsport dar.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

2.1 Schutzgut Mensch (Geruch- und Lärmimmissionen)

Im Rahmen der Planungen zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches die für die Wohnbauentwicklung zu erwartenden Immissionen untersucht. Relevant sind hier der Verkehrslärm der Landesstraße, der vorhandene und zu erwartende 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. Die konkreten Anforderungen an diesen Lärmschutzwall wurden im weiteren Verfahren und im Hinblick auf die zu erwartenden Zulässigkeiten auf den Gewerblichen Bauflächen durch weitere Gutachten ermittelt und in die Planungen übernommen. Weiterhin wurden für die geplanten Gewerbeflächen maximale Emissionskontingente angenommen, welche in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln Bestandteil der späteren Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 sein werden.

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich umfasst das Sandbahnstadion und das bestehende Baugewerbegebiet. Die einrahmenden Gehölzbestände bleiben 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 von einem Eingriff betroffen sind die möglichen Nachverdichtungsflächen im derzeitigen Baugewerbegebiet, welche sich als Grün- oder Gehölzflächen darstellen.

Gefährdete Tier- und Pflanzenarten der FFH-Richtlinie und europäischen Vogelarten sind aufgrund der Biotopstruktur insbesondere Gehölzbrüter.

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 wesentlich. In den Gehölzen finden zahlreiche Tierarten ihr Nahrungs- und Lebensraumhabitat.

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.

Die Biotoptypen bleiben im Umfeld großflächig 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

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.²

Im Plangebiet stehen oberflächennah Sande an. In größerer Tiefe folgen Schluffe. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden Torfe, Mutterboden, Orderde, Schmelzwassersande und Schmelzwasserschluffe angetroffen (siehe Anlage Nr. 1, S. 2). Es kommen keine geschützten Bodentypen vor.

Damit herrschen naturraumtypische Böden im Plangebiet vor, die nicht besonders geschützt sind. Die Böden des Plangebietes sind aufgrund der vormals landwirtschaftlichen Nutzung von allgemeiner Bedeutung.

Der Oberboden, der für die Herstellung von Gebäudefundamenten abgetragen wird, soll möglichst im Plangebiet wiederverwendet werden.

Die erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch die mögliche Neuversiegelung wird im Zuge der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung kompensiert (siehe Teil A, Kapitel 5).

2.4 Schutzgut Fläche

Bei der Planung handelt es sich um eine Anpassung der Art der Nutzung, welche für die gewerbliche Baufläche möglicherweise eine Nachverdichtung mit sich bringen wird. Damit werden ausschließlich bereits genutzte Flächen überplant. Das Plangebiet ist entsprechend bereits verkehrlich erschlossen. Es werden damit keine weiteren Flächen für die Herstellung der verkehrlichen Erschließung beansprucht.

Es ist damit keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche erkennbar.

2.5 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sowie in unmittelbarer Umgebung befindet sich kein Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder Wasserschongebietes.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser erkennbar.

2.6 Schutzgut Klima / Luft

Das Klima der Region wird, wie im übrigen Schleswig-Holstein, durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt und ist als gemäßigtes, feuchttemperiertes, ozeanisches Klima zu

² Vgl. LLUR LVermGeo (2016): Landwirtschafts- und Umweltatlas, Geologische Karte



bezeichnen. Aufgrund der bestehenden Nutzungen ist bereits eine Vorbelastung des Mikroklimas gegeben. Die geplante Erweiterung wird das Klima in der Region nicht beeinträchtigen und das Mikroklima aufgrund der Vorbelastung nur gering beeinträchtigen.

2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch die bestehenden Gehölzstrukturen geprägt. Durch die Planung wird es möglicherweise zu einer Nachverdichtung im Bereich der gewerblichen Bauflächen kommen, welche aber aufgrund der bestehenden Bebauung keinen Einfluss auf das Landschaftsbild haben wird.

2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes kann damit ausgeschlossen werden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

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

Über die genaue Art und Menge von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung können zum derzeitigen Planungsstand noch keine konkreten Aussagen gemacht 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 Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß entsorgt werden. Die Müllentsorgung erfolgt gemäß der Abfallsatzung des Kreises Schleswig-Flensburg durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg mbH.



Hinsichtlich der Art der erzeugten Abfälle können zu diesem Zeitpunkt noch keine konkreten Angaben gemacht werden.

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

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind aufgrund der genannten Auswirkungen des Vorhabens nicht zu erwarten. Zusammenfassend kann prognostiziert werden, dass außer einer möglichen zusätzlichen Bodenversiegelung im Bereich der gewerblichen Bauflächen keine weiteren erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Durchführung der Planung würde sich die Nutzung des bestehenden Baugewerbegebietes geringfügig ändern sowie möglicherweise eine maßvolle Nachverdichtung erfolgen. Im Bereich des Sandbahnstadions sind bis auf die Art der Veranstaltungen keine Veränderungen zu erwarten..

5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die derzeitige Flächennutzung bestehen.

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

Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden weitgehend erhalten, wodurch ein Verlust von Lebensraum und Landschaftsbildelementen vermieden wird. Außerdem bleibt hierdurch das Landschaftsbild landschaftsgerecht erhalten.

7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die alternative Möglichkeit bestünde in der Erweiterung des Gewerbegebietes Ellhöft im Nordosten der Ortslage. Hier wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits eine 5,13 ha große Fläche als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Für diese Fläche wäre allerdings die Erschließung komplett neu herzustellen, während im südlichen Teil des ehemaligen Depots bereits sowohl eine Verkehrserschließung als auch eine technische Erschließung vorhanden ist. Es ist vorgesehen die 5,25 ha große Sonderbaufläche Baugewerbe zukünftig als gewerbliche Baufläche auszuweisen. Im Bereich des derzeitigen Sondergebiets Baugewerbe bestünde ein Flächenpotential von etwa 0,4 ha für neue gewerbliche Ansiedlungen.



8 Zusätzliche Angaben

8.1 Referenzliste der Quellen

- Landschaftsrahmenplan, Planungsraum I (2020)
- Flächennutzungsplan (1990)
- Landschaftsplan (1998)
- Umweltportal SH (Stand Januar 2024)
- Digitaler Atlas Nord (Stand Januar 2024)

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)

Nach § 4 c BauGB sind im Rahmen des Monitorings die Gemeinden verpflichtet, die vorgesehenen erheblichen Auswirkungen der Planung zu überwachen, um v. a. unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sodass sie in der Lage sind, ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Nach Nummer 3 b der Anlage 1 des BauGB sollen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB genutzt werden.

Erhebliche Auswirkungen konnten nicht festgestellt werden. Aus diesem Grund werden für dieses Vorhaben keine spezifischen Maßnahmen zur Überwachung festgelegt. Insofern sind laufend die Hinweise der Bürger sowie der Fachbehörden gem. § 4 (3) BauGB auszuwerten und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe im Bedarfsfall einzuleiten.

9 Zusammenfassung

Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans soll eine 5,25 ha große Sonderbaufläche Baugewerbe zukünftig als gewerbliche Baufläche sowie eine 8,45 ha große Sonderbaufläche Motorsport zukünftig als Sonderbaufläche Veranstaltungsgelände dargestellt werden.

Im Bereich der gewerblichen Baufläche kann es zu maßvollen Nachverdichtung kommen. Zur Sicherstellung der gesunden Wohnverhältnisse im östlich angrenzenden Wohngebiet werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt.

Durch die Planung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter.

