

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 25**

### **DER GEMEINDE SCHUBY**

**für einen Teil des Grundstückes Bahnhofstraße 4**

## **ENTWURF**

---

VERFAHRENSSTAND:

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4a (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER  
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0  
INFO@LA-SPRINGER.DE

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1</b>	<b>AUSGANGSSITUATION .....1</b>
1.1	Geltungsbereich.....1
1.2	Bestand.....1
1.3	Grundlage des Verfahrens .....2
1.4	Rechtliche Bindungen .....2
<b>2</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....3</b>
<b>3</b>	<b>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN.....4</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung.....4
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....4
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....5
3.4	Baugestalterische Festsetzungen .....5
3.5	Verkehrliche Erschließung .....5
3.6	Ver- und Entsorgung .....6
3.7	Natur und Landschaft.....7
3.8	Hinweise .....10
<b>4</b>	<b>UNTERLAGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN .....11</b>
4.1	Vorhaben- und Erschließungsplan .....11
4.2	Durchführungsvertrag .....11
<b>5</b>	<b>FLÄCHENVERTEILUNG .....11</b>
<b>6</b>	<b>ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES .....11</b>

### Anlagen:

- 23. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schuby (für den Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 25)
- Vorhaben- und Erschließungsplan (Dezember 2021); Dipl.-Ing. Matthias Klatt, Beratender Ingenieur
- Bewertung Wasserhaushaltsbilanz gem. A-RW 1 und Konzept für den Regenwasserabfluss (April 2022), Haase+Reimer Ingenieure

# Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Schuby,  
Kreis Schleswig-Flensburg  
für einen Teil des Grundstückes Bahnhofstraße 4

## 1 Ausgangssituation

### 1.1 Geltungsbereich

Der ca. 4.200 m<sup>2</sup> große Plangeltungsbereich befindet sich im Nordosten der Ortslage Schuby, südlich der Bebauung an der Husumer Straße und westlich der Bebauung an der Bahnhofstraße. Er umfasst einen Teil aus Flurstück 111 der Flur 16, Gemarkung und Gemeinde Schuby.

Der Planbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Westen und Norden durch die Wohnbebauung an der Husumer Straße,
- im Osten durch die Bahnhofstraße und
- im Süden durch ein bebautes Wohngrundstück an der Bahnhofstraße.

Die genaue Planbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.

### 1.2 Bestand

Der Plangeltungsbereich umfasst die rückliegenden Bereiche eines mit Wohngebäuden bestandenen Grundstückes. Hier sind überwiegend private Gartenflächen angelegt und gepflegt. Entlang der westlichen Grenze verläuft ein Knick. In Richtung Norden und Süden sind Hecken als Abgrenzung angepflanzt.

Zur bebauten Fläche des zugehörigen Grundstückes gibt es in der Örtlichkeit keine Abgrenzung zum Planbereich.



Das Gelände verläuft sehr eben mit Höhen um 26 m üNNH.

### 1.3 Grundlage des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schuby hat am 06.12.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nach dem Verfahren für die 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' sind:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Umnutzung und Verdichtung.
- Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) Nr. 1 BauGB keine Flächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Die vorgenannten Voraussetzungen liegen aus der Sicht der Gemeinde Schuby vor.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Schuby. Damit dürfen im Vorhabenengebiet nur die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Anlagen und Einrichtungen errichtet werden.

### 1.4 Rechtliche Bindungen

Schuby wird in der Fortschreibung des **Landesentwicklungsplanes** Schleswig-Holstein 2021 im 'Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum' dargestellt. Es befindet sich im 10 km-Umkreis um das Mittelzentrum Schleswig.

Der **Regionalplan** für den Planungsraum V - Neufassung 2002, weist die Gemeinde Schuby als Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung eine planerische Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion zu. Schuby liegt im Stadt-Umland-Bereich im ländlichen Raum. Der Planbereich liegt laut Regionalplan in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung und grenzt an ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

In der Teilfortschreibung des Regionalplanes 2020 für den Planungsraum I (Sachthema Windenergie an Land) ist in ca. 2,4 km Entfernung in nördlicher Richtung das Vorranggebiet für die Windkraft 'PR1\_SLF\_105' dargestellt.

In den Karten 1 und 3 des **Landschaftsrahmenplans** (LRP) für den Planungsraum I (2020) finden sich keine Darstellungen für den Bereich des Plangebietes.

Nach Karte 2 des **Landschaftsrahmenplanes** liegt der Planbereich innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung.

Der rechtsverbindliche **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Schuby aus dem Jahr 1967 stellt den Planbereich als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO dar. Das Plangebiet wird in der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 zukünftig als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung weicht damit in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und die städtebauliche Entwicklung Schubys durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst (vgl. Kap. 5). Entsprechend der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt.

Im **Landschaftsplan** der Gemeinde Schuby aus dem Jahr 1998 – Planzeichnung - Entwicklung, Plan Nr. 2 b – ist für das Plangebiet keine Darstellung vorhanden.

Der nächstgelegene Bestandteil des europäischen Netzes „**Natura 2000**“ ist das FFH-Gebiet 1423-302 'Tiergarten', in einem Abstand von mind. 2,6 km südöstlich des Plangebietes.

## 2 Ziel und Zweck der Planung

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o.g. Plangebiet der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 aufgestellt. Er trifft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um in dem Planbereich auf einer Gesamtfläche von ca. 4.200 m<sup>2</sup> eine den Funktionsbedürfnissen der Gemeinde Schuby entsprechende Entwicklung zu ermöglichen.

Der ortsansässige Vorhabenträger hat auf seinem Grundstück in der Bahnhofstraße Nr. 4 eine westlich angrenzende Fläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> als Gartenfläche angelegt. Auf dieser Fläche plant der Vorhabenträger den Neubau eines modernen Einfamilienhauses. Das geplante Gebäude ist mit einer Wohneinheit mit ca. 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche vorgesehen.

Westlich des geplanten Gebäudes ist ein Nebengebäude als kleine Lagerhalle geplant. Östlich, in Richtung der vorhandenen Gebäude ist eine Stellplatzfläche für mindestens zwei Fahrzeuge vorgesehen.

In der Gemeinde Schuby besteht weiterhin dringender Bedarf an Wohnraum. Die Maßnahme kann zeitnah umgesetzt werden und dient der kurzfristigen Bedarfsdeckung einer aktuellen örtlichen Wohnbaulandnachfrage. Aus diesen Gründen hat sich die Gemeinde entschieden, die Wohnbaufläche im Nordosten der Ortslage Schuby auszuweisen. Durch die Wohnlage im Innenbereich und die geplante Einfamilienhausbebauung wird hier ein ansprechendes Wohnumfeld geschaffen, dass sich in die Umgebung einfügt. Die Lage an der Bahnhofstraße bietet die Möglichkeit, neue Bauflächen in bestehende Bebauungen zu integrieren und so eine sinnvolle Nachverdichtung des vorhandenen Siedlungsbereiches zu schaffen.

Zielsetzung des Vorhabens ist eine kleinräumige Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung um eine weitere Baumöglichkeit für eine Wohneinheit.

Die Planinhalte werden über den zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörenden Durchführungsvertrag und den Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert.

Die Planung entspricht aus Sicht der Gemeinde den in Ziffer 3.9 der in der Fortschreibung des LEP (2021) dargelegten Grundsätzen, wonach neue Bauflächen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden sollen.

Die Planung entspricht weiterhin den in Ziffer 3.9 der Fortschreibung des LEP (2021) dargelegten Grundsätzen, wonach die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat; die Innenentwicklung umfasst hierbei insbesondere auch die Nutzung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten.

### **3 Planinhalt und Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen werden entsprechend der zugedachten Nutzung gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund der unter Punkt 2 angestrebten Bebauung und den o.g. gemeindlichen Zielen für dieses Plangebiet.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,25 sowie maximal einem Vollgeschoss orientiert sich an der vorgesehenen Bebauung. Das bauliche Nutzungsmaß liegt damit unterhalb der Orientierungswerte nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss erfolgt vor dem Hintergrund einer ebenerdigen, seniorenge-rechten und barrierefreien Bauweise.

Die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 7,50 m für den Hauptbaukörper in Baufeld 1 und max. 5,00 m für das geplanten Hallengebäude in Baufeld 2 orientiert sich am konkreten Vorhaben und an den Baukörpern der Umgebung und dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

Für untergeordnete bauliche Anlagen, wie Garagen, Carports und Wintergärten ist die Höhe der baulichen Anlagen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes stärker eingeschränkt. Die Begrenzung gilt auch für Nebenanlagen wie z.B. Schuppen, kleinere Lagerhallen oder Gartenhäuser.

Das Orts- und Landschaftsbild soll weiterhin durch eine Höhenbeschränkung des Erdgeschossfußbodens gewahrt bleiben. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf demnach nicht mehr als 26,50 m über NHN liegen; dies entspricht ca. 0,50 m über dem natürlich anstehenden Boden.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

#### Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet werden Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt, was dem Charakter der gewollten Nutzung und der umgebenden Bebauung entspricht.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die um die geplanten Baukörper ausgebildet werden und die bepflanzten Bereiche, insbesondere die Kronentraufbereiche der vorhandenen Bäume sowie die Abstände zum angrenzenden Knick berücksichtigen. Gleichzeitig wird ein gewisser Puffer um die geplante Bebauung belassen, um im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes ggf. zukünftig erforderliche Nachverdichtungen im Innenbereich über die Änderung des Vorhabenplanes in enger Abstimmung mit der Gemeinde zu ermöglichen.

Die Baugrenze hält die erforderlichen Mindestabstände zu den Nachbargrenzen, zu den Kronentraufbereichen der zu erhaltenden Bäume und zum westlich angrenzenden Knick ein.

### **3.4 Baugestalterische Festsetzungen**

Die gestalterischen Vorschriften werden entsprechend des konkreten Vorhabens festgesetzt und erlauben nur einen geringen Spielraum, um sicherzustellen, dass sich das Vorhaben in die Bebauung der Umgebung einfügt.

So sind entsprechend des Vorhabens nur Sattel- oder Walmdächer mit Dachneigungen mit mind. 25 Grad sowie Dacheindeckungen mit Dachpfannen oder -schindeln in dunklen Farbtönen zulässig. Diese Festsetzungen dienen, ebenso wie die Begrenzung der Außenwandmaterialien auf Verblendmauerwerk und Putz dem Schutz des Ortsbildes.

Die Gestaltungsvorgaben für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind grundsätzlich weiter gefasst und entfallen teilweise, weil sie von untergeordneter baulicher Bedeutung sind.

### **3.5 Verkehrliche Erschließung**

Der Planbereich ist über die Bahnhofstraße verkehrlich erschlossen.

Die bestehende Zufahrt zum Planbereich liegt am nördlichen Rand des Flurstücks 111. Um diese Anbindung dauerhaft zu sichern, wird in den Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Baufeldes 1 aufgenommen.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Festsetzungen über die Anzahl der Stellplätze mit aufgenommen, um die Stellplatzsituation des Plangebietes zu regulieren. So sind je Wohnung mindestens zwei Stellplätze zu erstellen.

### 3.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und werden bei Bedarf entsprechend ausgebaut:

Das Gebiet wird durch die Schleswig-Holstein Netz AG mit Strom versorgt.

Die Erdgasversorgung erfolgt durch Anschluss an das Netz der Stadtwerke Schleswig.

Die Wasserversorgung wird durch den Wasserverband Treene sichergestellt.

Das Schmutzwasser wird über ein getrenntes Kanalsystem erfasst und in der Kläranlage der Stadt Schleswig entsorgt.

Bzgl. des anfallenden Niederschlagswassers wurde durch das Büro Haase+Reimer Ingenieure im April 2022 eine Bewertung Wasserhaushaltsbilanz gem. A-RW 1 und ein Konzept für den Regenwasserabfluss erstellt. Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

*Das Entwässerungskonzept für Regenabflüsse des B-Plans Nr. 25 sieht für die gepflasterte Zufahrt vor dem geplanten Wohngebäude vor, dass über entsprechende Längs- und Querneigungen das Oberflächenwasser einem Straßenablauf zugeführt wird. Das auf den Dachflächen der zwei Neubauten anfallende Niederschlagswasser wird über Grundleitungen DN 150 zusammen mit dem Regenwasser der Zufahrt 2 Rohrrigolen zur Versickerung im Untergrund zugeführt.*

*Das Oberflächenwasser auf den Pflasterflächen der Terrasse, Wege am Wohnhaus und den 2 Stellplätzen werden über die quergeneigte Oberfläche den Rasenrandflächen zur Flächenversickerung zugeleitet. Gleiches gilt für die Dachfläche des Bestandsgebäudes. Die Regenabflüsse der 2 Zufahrtsflächen aus Schotter oder Kiesel versickern auf den Flächen direkt vor Ort. Somit erfolgt die Ableitung des Oberflächenwassers des B-Plans Nr. 25 mittels Rigolen und Flächenversickerung einschl. Verdunstung.*

Die Abfallbeseitigung wird im Auftrage der Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg (ASF) von privaten Unternehmen ausgeführt. Auf die Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Schleswig-Flensburg wird hingewiesen. Im Zuge der Bauleitplanung wird zudem auf folgende grundsätzliche Bestimmungen verwiesen:

Gemäß § 25 Abs. 7 der Abfallwirtschaftssatzung des Kreises (AWS) haben Überlassungspflichtige ihre Restabfallbehälter, Biotonnen, PPK-Behälter und Abfallsäcke an die nächste durch die Sammelfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen. Dies gilt auch, wenn Straßen, Straßenteile, Straßenzüge und Wohnwege mit den im Einsatz befindlichen Sammelfahrzeugen bei Beachtung der Bestimmungen der Unfallverhütungsvorschrift (UVV) nicht befahrbar sind oder Grundstücke nur mit unverhältnismäßigem Aufwand angefahren werden können (auf die weiteren Bestimmungen in § 25 Abs.6, und Abs. 8 bis 12 der AWS wird hingewiesen).

Die Unfallverhütungsvorschrift der Berufsgenossenschaft DGUV Vorschrift 43 untersagt grundsätzlich das Hineinfahren von Müllsammelfahrzeugen in Straße ohne ausreichende Wendemöglichkeit.



Die DVGU-Regel (114-601) gibt vor, dass das Rückwärtsfahren bei der Abfalleinsammlung grundsätzlich zu vermeiden ist.

Verwiesen wird ebenfalls auf die 'Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen' RAS 06. Diese regeln im Detail, welche Abmessungen Straßen und Wendeanlagen haben müssen, um ein Befahren dieser Straßen bzw. Straßenteile zu ermöglichen.

Zusätzlich sind auch die Ausführungen der zuständigen Berufsgenossenschaft Verkehrswirtschaft Post Logistik Telekommunikation (BG Verkehr) in der Broschüre 'DGUV Information 214-033 Mai 2012' (aktualisierte Fassung April 2016) zu beachten.

Der Feuerschutz wird in der Gemeinde Schuby durch die ortsansässige Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW sicherzustellen. Gemäß der Information zur Löschwasserversorgung des AGBF-Bund sollen die Abstände neu zu errichtender Hydranten 150 m nicht überschreiten.

Der Anschluss des Plangebietes an das bestehende Telekommunikationsnetz kann durch die Deutsche Telekom AG gewährleistet werden.

Über den Breitbandzweckverband Mittlere Geest werden alle Gemeinden des Amtes Arensharde an das Glasfasernetz angeschlossen. Betreiber des zukünftigen Glasfasernetzes ist die TNG Stadtnetz GmbH aus Kiel.

### **3.7 Natur und Landschaft**

Da der Bebauungsplan Nr. 25 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern ist diesbezüglich kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Zu berücksichtigen sind jedoch der **Biotop- und der Artenschutz**.

#### **Versickerung**

Um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, wird die Festsetzung, dass Stellplätze mit ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig sind, in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzung dient ebenfalls dem städtebaulichen Ziel einer offenen durchgrüneten Bebauungsstruktur.

#### **Biotope**

Im Februar 2022 erfolgte eine Begehung des Plangebietes, bei der die vorhandenen Biototypen aufgenommen wurden. Das Plangebiet befindet sich zentral innerhalb des Ortschaft Schuby westlich der Bahnhofsstraße. Der östlich an das Plangebiet angrenzende Teil des gesamten Flurstückes 111 ist bereits baulich genutzt. Hier sind ein modernes Doppelhaus sowie ein ebenfalls modernes Einfamilienhaus vorhanden (SBe). Eine geschotterte Zufahrt erschließt das Plangebiet. Der Plangeltungsbereich selbst dient bislang als Garten (SGo). Großflächig ist hier Rasen vorhanden. An der südlichen Plangebietsgrenze befinden sich ein kleiner, ungenutzter Hühnerstall mit eingezäuntem Auslauf sowie ein Schuppen. Nahe des Hühnerstalles stocken zwei mehrstämmige Weiden. Als Begrenzung zum südlich angrenzenden Grundstück ist hinter dem Schuppen ein ca. 1,5 m hoher Wall angeschüttet worden (XAw), der ruderal mit Brennessel bewachsen und aufgrund seiner Struktur nicht als Knick einzuordnen

ist. Im Westen ist der Garten zum Teil weniger intensiv gepflegt, sodass sich kleinflächig ruderaler Bereiche ausgebildet haben. Hier dominieren Brombeeren (RHr). Vereinzelt sind Hasel und Vogelkirschen ( $\varnothing = 10\text{-}25\text{ cm}$ ) im ruderal geprägten Bereich vorhanden. An der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein Knick (HWy), der lückig mit Hasel und Stiel-Eiche bestockt ist. Als Überhälter stocken in regelmäßigen Abständen Stiel-Eichen auf dem Knick ( $\varnothing = 30\text{-}40\text{ cm}$ ). Weitere Stiel-Eichen stocken im Norden des Gartens. Diese weisen Stammdurchmesser von ca. 10-40 cm auf. Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes ist zur Einfriedung eine Buchenhecke gepflanzt worden.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG sind mit dem Knick an der westlichen Grundstücksgrenze vorhanden. Weitere geschützte Biotope wurden im Zuge der Bestandsaufnahme nicht vorgefunden.

### Knick

Der Knick an der westlichen Grundstücksgrenze ist nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG ein geschütztes Biotop. Er wird im Zuge der Planung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Mindestabstände erhalten. Entlang des Knicks wird ein 3,0 breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Baugrenze wird weitere 3,0 m entfernt festgesetzt, sodass sich die hauptbaulichen Anlagen in einem Abstand von mind. 6,0 m zum geschützten Knick befinden. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

### Artenschutz

Im Mittelpunkt der artenschutzrechtlichen Betrachtung steht die Prüfung, inwiefern bei Umsetzung der geplanten Neubebauung des Plangebietes Beeinträchtigungen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind. Neben den Regelungen des BNatSchG ist der aktuelle „Leitfaden zur Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung“ vom 25. Februar 2009 (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV SH), Neufassung 2016) maßgeblich. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG umfasst der Prüfraum bei Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG - Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB - die europäisch streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie alle europäischen Vogelarten.

Die strukturelle Ausstattung des Plangebietes kann aufgrund der bisherigen Nutzung als Garten als durchschnittlich bewertet werden. Die Fläche ist insgesamt deutlich durch den menschlichen Einfluss geprägt.

Die LANIS-Datenbank des LLUR (Stand Februar 2022) enthält für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung keine Informationen über Vorkommen von geschützten Tier- oder Pflanzenarten. Im Bereich des östlich gelegenen Friedhofes wurden 2017 verschiedene Flechten kartiert. Diese werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

### **Tiere**

Als potentielle Habitatstrukturen für heimische Brutvögel und Fledermäuse sind die Gehölze und die Gebäude im Plangebiet zu betrachten. Für andere streng geschützte Säugetiere (z.B. Wald-Birkenmaus, Biber oder Fischotter), Reptilien, Schmetterlinge und Käfer weist das Plangebiet keine Lebensraumeignung auf. Zudem gilt der Norden Schleswig-Holsteins für viele streng geschützte Arten (z.B. Haselmaus oder Nachtkerzenschwärmer) nicht als bekanntes

Verbreitungsgebiet (BfN 2019). Streng geschützte Amphibien, Libellen, Fische und Weichtiere sind aufgrund fehlender Gewässer auszuschließen.

### Vögel

Eine eingriffsbedingte Betroffenheit von Rastvögeln ist aufgrund der Lage innerhalb der Ortschaft Schuby und der vorhandenen Bebauung auszuschließen.

Auf Basis der vorgefundenen Habitatausprägung des Plangebietes kann jedoch ein Vorkommen von heimischen Brutvögeln in den Gehölzen sowie im westlich verlaufenden Knick nicht ausgeschlossen werden. Die Habitatausstattung und bisherige Nutzung lässt im Wesentlichen sogenannte „Allerweltsarten“ mit Bezug zu Gehölzbeständen erwarten. Diese sind am Rand von Siedlungsgebieten und in der Kulturlandschaft regelmäßig anzutreffen und zeigen eine hohe Bestandsdichte (z.B. Amsel, Rotkehlchen, Zaunkönig). Im intensiv genutzten Plangebiet ist eine durchschnittliche Artenvielfalt mit durchschnittlichen Individuenzahl zu erwarten. Im Zuge der Planung sind keine konkreten Gehölzrodungen zu erwarten. Sollten dennoch weitere Gehölze entfernt werden müssen, ist diese Rodung zur Vermeidung des Eintretens von Zugriffsverboten gegenüber heimischen Brutvögeln gemäß § 44 BNatSchG in der Zeit vom *01. Oktober bis Ende Februar* durchzuführen. Vergleichbare Ausweichlebensräume stehen im Nahbereich zur Verfügung.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gebäude vorhanden, die Potential als Lebensraum von Gebäudebrütern (z.B. Rauchschwalbe) bieten könnten.

### Fledermäuse

Bei der Bestandsbegehung wurden an den Gehölzen im unbelaubten Zustand keine Strukturen wie Spechthöhlen, Astlöcher oder Stammausrisse festgestellt, die heimischen Fledermäusen eine Quartiereignung böten. Zudem sind die Bäume überwiegend zu jung, um als Fledermaushabitat zu dienen. Eine Rodung stärkerer Bäume ist im Zuge der Planung nicht vorgesehen, sodass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Das Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und der damit geplante § 41a BNatSchG sehen den ‚Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen‘ vor. Danach sollten neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und so betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

Daher sollte die Außenbeleuchtung fledermaus- und insektenfreundlich gestaltet werden. Dabei ist insbesondere auf die Verwendung von ausschließlich warmweißen Licht bis maximal 3.000 Kelvin, geringe UV- und Blaulichtanteile sowie die Anbringung in möglichst geringer Höhe, eine nach unten abstrahlende Ausrichtung und kurze Beleuchtungsdauer zu achten.

### **Pflanzen**

Streng geschützte Pflanzenarten - Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*), Kriechender Scheiberich (*Apium repens*) und Schwimmendes Froschkraut (*Luronium natans*) - sind im Planbereich nicht zu erwarten. Die betroffenen Standorte dieser Pflanzen sind in Schleswig-Holstein gut bekannt und liegen außerhalb des Plan- und Auswirkungsbereichs (BfN 2019). Weitere Betrachtungen sind daher nicht erforderlich.

### 3.8 Hinweise

#### **Denkmalschutz:**

Gemäß § 15 DSchG gilt: 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 des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für 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 vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

#### **Bodenschutz:**

Allgemein:

- Beachtung der DIN 19731 'Verwertung von Bodenmaterial'
- Der Beginn der Arbeiten ist der unteren Bodenschutzbehörde spätestens 1 Woche vorab mitzuteilen.

Vorsorgender Bodenschutz

- Die Häufigkeit der Fahrzeugeinsätze ist zu minimieren und soweit möglich an dem zukünftigen Verkehrswegenetz zu orientieren.
- Bei wassergesättigten Böden (breiig/flüssige Konsistenz) sind die Arbeiten einzustellen.

Bodenmanagement

- Oberboden und Unterboden sind bei Aushub, Transport, Zwischenlagerung und Verwertung sauber getrennt zu halten. Dies gilt gleichermaßen für den Wiederauftrag / Wiedereinbau.
- Bei den Bodenlagerflächen sind getrennte Bereiche für Ober- und Unterboden einzurichten. Eine Bodenvermischung ist grundsätzlich nicht zulässig.
- Oberboden ist ausschließlich wieder als Oberboden zu verwenden. Eine Verwertung als Füllmaterial ist nicht zulässig.
- Überschüssiger Oberboden ist möglichst ortsnah einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.

Hinweis:

Für eine gegebenenfalls notwendige Verwertung von Boden auf landwirtschaftlichen Flächen ist ein Antrag auf naturschutzrechtliche Genehmigung (Aufschüttung) bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

#### **Kampfmittel:**

Gemäß der Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV SH 2012) gehört die Gemeinde Schuby nicht zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwurfgebieten. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

## 4 Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

### 4.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB als Anlage zum Durchführungsvertrag Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Damit dürfen im Vorhabengebiet nur die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Anlagen und Einrichtungen errichtet werden.

### 4.2 Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Schuby und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 3 BauGB auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan, s.o.) innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Im Durchführungsvertrag werden außerdem zusätzlich zum Bebauungsplan weitere Vereinbarungen zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und Einzelheiten bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen.

Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Schuby bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen. Änderungen des Durchführungsvertrags zwischen Gemeinde und Vorhabenträger sind auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes möglich. Es dürfen aber nur Änderungen vorgenommen werden, die den Festsetzungen des B-Plan nicht widersprechen (§ 12 Abs. 3a Satz 2). Insofern kann das hier beschriebene Vorhaben später noch im Rahmen des B-Plans verändert werden.

## 5 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4.200 m<sup>2</sup> mit folgender Unterteilung:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 3.930 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	ca. 270 m <sup>2</sup>

## 6 Anpassung des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Schuby stellt innerhalb des Plangebietes ein Reines Wohngebiet (gem. § 3 BauNVO) dar. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 wird das Plangebiet im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 weichen in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab. Da der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und die städtebauliche Entwicklung Schubys durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung (23. Änderung des F-Planes) angepasst. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Anlage).

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung Schuby am ..... gebil-  
ligt.

Schuby, den

.....

Bürgermeisterin