

BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24

DER GEMEINDE SCHUBY

"LÜRSCHAUER WEG 11"

Für den Bereich des Grundstückes Lürschauer Weg 11

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
1	AUSGANGSSITUATION1
1.1	Geltungsbereich.....1
1.2	Bestand.....1
1.3	Grundlage des Verfahrens1
1.4	Rechtliche Bindungen2
2	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG3
3	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN.....4
3.1	Art der baulichen Nutzung.....4
3.2	Maß der baulichen Nutzung4
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen5
3.4	Baugestalterische Festsetzungen5
3.5	Verkehrliche Erschließung6
3.6	Ver- und Entsorgung.....6
3.7	Immissionsschutz.....7
3.8	Natur und Landschaft.....8
3.8.1	Versickerung.....8
3.8.2	Biotope8
3.8.3	Artenschutz.....9
3.8.4	Beleuchtung.....10
3.9	Hinweise11
4	UNTERLAGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN12
4.1	Vorhaben- und Erschließungsplan12
4.2	Durchführungsvertrag12
5	FLÄCHENVERTEILUNG13
6	ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES13

Anlagen:

- 27. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schuby, (für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 27)
- Schalltechnische Untersuchung zum möglichen Bebauungsplan im Bereich des Lürschauer Weges in 24860 Schuby von der TÜV Nord Umweltschutz GmbH aus Hamburg vom 05.06.2018

B E G R Ü N D U N G

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Schuby,
Kreis Schleswig-Flensburg
"Lürschauer Weg 11"
für den Bereich des Grundstückes Lürschauer Weg 11**

1 AUSGANGSSITUATION

1.1 Geltungsbereich

Der ca. 700 m² große Plangeltungsbereich befindet sich im Norden der Ortslage Schuby, westlich des Lürschauer Weges. Er umfasst einen Teil aus Flurstück 70 der Flur 8, Gemarkung und Gemeinde Schuby.

Der Planbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden und Süden durch die Wohnbebauung am Lürschauer Weg,
- im Osten durch den Lürschauer Weg sowie
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

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

1.2 Bestand

Das Plangebiet ist als Hausgarten in privater Nutzung.

Im Westen grenzt ein Knick das Grundstück von der benachbarten Ackerfläche ab. Nach Süden und Osten werden die benachbarten Gartenflächen durch Zäune und Nebengebäude abgegrenzt.

Das Gelände verläuft recht eben mit Höhen um 24 m über NHN.

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 27.06.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nach dem Verfahren über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB erfolgen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind:

- Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet liegt unter 10.000 m². 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. 27 der Gemeinde Schuby. Damit dürfen im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Anlagen und Einrichtungen errichtet werden.

1.4 Rechtliche Bindungen

Schuby wird im **Landesentwicklungsplan** Schleswig-Holstein 2021 im 'Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum' dargestellt. Es befindet sich im 10 km-Umkreis um das Mittelzentrum Schleswig sowie entlang einer Landesentwicklungsachse.

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.

In der Teilfortschreibung des Regionalplanes für den Planungsraum I (Sachthema Windenergie an Land) ist in ca. 2,3 km Entfernung in nordwestlicher Richtung ein Vorranggebiet für die Windkraft dargestellt. Die nächstgelegene bestehende Windkraftanlage befindet sich ca. 2,6 km südwestlich des Planbereiches.

In den Karten 1, 2 und 3 des **Landschaftsrahmenplans** (LRP) für den Planungsraum I (2020) finden sich keine Darstellungen für den Bereich des Plangebietes.

Der rechtsverbindliche **Flächennutzungsplan** aus dem Jahr 1967 stellt den Planbereich als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO dar. Das Plangebiet wird in der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 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. 27 im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt und die städtebauliche Entwicklung Schubys durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst (vgl. Kap. 6). 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 das Plangebiet vollständig innerhalb des Siedungsbereiches dargestellt.

Schutzgebietsausweisungen nach **§§ 23 bis 29 BNatSchG** sind für das Plangebiet nicht gegeben. Flächen des **europäischen Netzes Natura 2000** sind von der Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene Gebiet befindet sich mit dem FFH-Gebiet 1423-302 'Tiergarten' mind. 2,6 km südöstlich des Plangebietes und somit in ausreichender Entfernung. Bei dem Knick an der westlichen Plangebietsgrenze handelt es sich um ein **geschütztes Biotop** gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG.

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. 20 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. 700 m² eine den Funktionsbedürfnissen der Gemeinde Schuby entsprechende Entwicklung zu ermöglichen.

Der Vorhabenträger möchte von seinem Grundstück am Lürschauer Weg Nr. 11 eine westlich angrenzende Fläche von ca. 700 m² wohnbaulich nachverdichten. In diesem Bereich plant der Vorhabenträger den Neubau eines modernen Einfamilienhauses.

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 am Lürschauer Weg 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.

Der Ausschluss der nach § 4 (3) BauNVO Nr. 1-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Berherbergungsbetriebe, nicht störendes Gewerbe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) erfolgt unter Berücksichtigung des angestrebten Gebietscharakters und soll die Wohnnutzung weiter in den Vordergrund rücken. Gewollt ist ein für die Errichtung von Wohngebäuden attraktives Gebiet mit hoher Wohnqualität. Andersartigen Entwicklungen sowie möglichen Konflikten, insbesondere durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und erhöhte Schallemissionen soll vorgebeugt werden.

Durch den zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 gehörenden Durchführungsvertrag wird sichergestellt, dass im Planbereich nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat.

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 0,35 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 des konkreten Bauvorhabens. Aufgrund der relativ kleinen Grundstücksfläche, der zurückliegenden Lages des Gebäudes auf dem Grundstück und der erforderlichen Anzahl der Stellplätze darf (abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO) die Grundflächenzahl für die Grundfläche von Zufahrten und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,60 überschritten werden.

Die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 8,00 m 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.

Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) ist auf max. 4,00 m über der Erdgeschossfertigfußbodenkante beschränkt, um zweigeschossig wirkende Gebäude zu vermeiden.

Das Orts- und Landschaftsbild soll weiterhin durch eine Höhenbeschränkung des Erdgeschossfußbodens gewahrt bleiben. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf demnach nicht mehr als 0,50 m über dem Lürschauer Weg liegen.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

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

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt, die aufgrund des konkreten Vorhabens recht eng um die geplante Bebauung gelegt wird. Bauliche Erweiterungen sind nur in sehr geringem Umfang möglich.

Um die Lage des geplanten Gebäudes über die Baugrenzen relativ genau zu definieren, erfolgt die Festsetzung, dass die Baugrenze durch ebenerdige Terrassen um bis zu 2 m überschritten werden darf. Somit können die Terrassen, die üblicherweise nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind, teilweise auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Die Baugrenze hält die erforderlichen Mindestabstände zu den Nachbargrenzen 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 zwischen 15 und 35 Grad sowie Dacheindeckungen mit Dachpfannen oder -schindeln in dunklen Farbtönen zulässig. Diese Festsetzungen dienen, ebenso wie die Begrenzung der Außenwandmaterialien dem Schutz des Ortsbildes.

Für die Gestaltung der Außenwandmaterialien wird mit Sichtmauerwerk, Holz und Putz das dem Vorhaben entsprechende Materialspektrum vorgegeben.

Die Zulässigkeit von Gründächern erfolgt aus ökologischen Gründen. Hierdurch soll auch die Verdunstungsrate auf den Grundstücken gefördert werden. Diese Festsetzung dient zudem dem Klimaschutz.

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

Der Bebauungsplan enthält gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 Landesbauordnung (LBO). Damit im Falle von Zuwiderhandlungen auf die Bußgeldvorschrift des § 84 Abs. 3 LBO

zurückgegriffen werden kann, ist ein Hinweis gemäß § 84 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBO im Anschluss an den Regelungskatalog im Text (Teil B) der Satzung zwingend erforderlich. Wer einer örtlichen Bauvorschrift gem. § 86 Abs. 1 und 2 LBO zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die gem. § 84 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LBO mit einem Bußgeld geahndet werden kann.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Der Planbereich ist über den Lürschauer Weg verkehrlich erschlossen.

Die bestehende Zufahrt zum Planbereich liegt am nördlichen Rand des Flurstücks 70. Um diese Anbindung dauerhaft zu sichern, wird in den Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des geplanten Grundstückes Lürschauer Weg 11a 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.

Das Baugebiet befindet sich auf überwiegend sandigen Böden, so dass das Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes versickert werden kann. Durch ein Bodengutachten wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen. Entsprechend werden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, nach denen Stellplätze und Zufahrten aus fugenreichem Material herzustellen sind und das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Vorkehrungen auf dem Baugrundstück zu versickern ist.

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 beigefügten 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 Immissionsschutz

Zur Betrachtung und Bewertung der Geräuschimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs sowie durch die gewerbliche Belastung wurde im Juni 2018 von der TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG aus Hamburg eine Schalltechnische Untersuchung zum damals aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 im Bereich des südlich angrenzenden Grundstückes Lürschauer Weg 7 aufgestellt.

Nach Rücksprache mit dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Technischer Umweltschutz, - Regionaldezernat Nord - kann auf eine Erweiterung des bestehenden Schallgutachtens verzichtet werden. Die empfohlenen Festsetzungen zum Schallschutz sind für den Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 jedoch gleichlautend wie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 festzusetzen. Dementsprechend werden folgende Festsetzung in den Text (Teil B) der Satzung aufgenommen:

- 1. Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung bei Neubaumaßnahmen / wesentlichen Änderungen so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.*
- 2. Schlafräume und Kinderzimmer sollten bei Neubaumaßnahmen / wesentlichen Änderungen auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Ist dies nicht möglich,*

so sind ab Beurteilungspegeln > 45 dB(A) nachts aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht anderweitig gewährleistet werden kann.

- 3. Für die lärmabgewandten Gebäudeseiten neuer Gebäude darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.*
- 4. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 1 und 2 abgewichen werden.*

Hinweise:

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erforderlich sind.

3.8 Natur und Landschaft

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 27 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13b 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**.

3.8.1 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.

Zudem erfolgt die Festsetzung, dass das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) auf dem Grundstück zu versickern ist. Durch ein Bodengutachten wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen.

3.8.2 Biotope

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortschaft Schuby im Bereich des wohnbaulich genutzten Lürschauer Weges. Es handelt sich um den rückwärtigen Grundstücksteil eines bereits wohnbaulich genutzten Grundstücks. Das Plangebiet wurde als Garten angelegt und ist im Hinblick auf die geplante Bebauung bereits geräumt worden. Gehölze oder bauliche Anlagen sind hier nicht vorhanden. Zur Grundstückseinfriedung sind nach Norden und Süden Hecken angelegt worden (SBe/SGz). Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Knick (HWy). Der Knick weist einen lockeren Gehölzbewuchs auf. Überhälter sind nicht vorhanden.

Außerhalb des Plangebietes befindet sich unmittelbar östlich das Wohngebäude des nicht überplanten Grundstücksteils. Östlich davon verläuft der Lürschauer Weg. Nördlich und südlich befinden sich weitere bebaute Wohngrundstücke, die von überwiegend strukturarmen Gärten umgeben sind. Die westlich angrenzende Fläche wird als Acker genutzt.

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

Knick

Der Knick an der westlichen Grundstücksgrenze ist nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG ein geschütztes Biotop. Er wird unter Berücksichtigung der notwendigen Mindestabstände als geschütztes Biotop erhalten. In einem Abstand von 3,0 m zum Knickfuß dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Text (Teil B) mit aufgenommen. Der Bereich wird in der Planzeichnung zudem als private Grünfläche dargestellt. Die Baugrenze wird weitere 2,0 m entfernt festgesetzt, sodass sich die hauptbaulichen Anlagen in einem Abstand von mind. 5,0 m zum geschützten Knick befinden. Beeinträchtigungen sind bei Einhaltung der vorgesehenen Mindestabstände nicht zu erwarten.

3.8.3 Artenschutz

Im Mittelpunkt der artenschutzrechtlichen Betrachtung steht die Prüfung, inwiefern bei Umsetzung der geplanten Neubebauung des Vorhabengebietes 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 Prüfrahmen 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 und der aktuellen Ausprägung als unterdurchschnittlich bewertet werden. Insgesamt ist die Fläche 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.

Tiere

Als potentielle Habitatstrukturen für heimische Brutvögel sind grundsätzlich die Knickgehölze und die Hecken am Rand des Plangebietes zu betrachten. Im Plangebiet sind keine Bäume oder Gebäude mit Lebensraumeignung für Fledermäuse vorhanden. 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 dem westlich verlaufenden Knick und den Hecken 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 weisen eine hohe Bestandsdichte (z.B. Amsel, Rotkehlchen, Zaunkönig) auf. Im Bereich des kleinflächigen, strukturarmen und intensiv genutzten Plangebietes sind eine unterdurchschnittliche Artenvielfalt und nur einzelne Individuen zu erwarten. Im Zuge der Umsetzung der Planung sind keine Gehölzrodungen zu erwarten. Während der Bautätigkeiten kann es zu Scheuchwirkungen kommen. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt, sodass nach Fertigstellung der geplanten Bebauung die randlichen Gehölze wieder als Lebensraum zur Verfügung stehen. Ausreichend Ausweichlebensräume sind im Umfeld mit dem Siedlungsgrün und den Knicks vorhanden. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ist daher nicht zu erwarten.

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.

3.8.4 Beleuchtung

Im Hinblick auf das Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und den dadurch geplanten § 41a BNatSchG zum „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ sollten neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

Vor diesem Hintergrund ist die Außenbeleuchtung im Plangebiet fledermaus- und insektenfreundlich zu gestalten. 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 (z.B. über Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren) zu achten. Insbesondere in Randbereiche mit Gehölzbestand sollte eine Abstrahlung vermieden werden. Eine entsprechende Festsetzung ist im Text (Teil B) der Satzung enthalten.

3.9 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.

Immissionsschutz

Westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Auf die Grundstücke können Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche), die aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe resultieren, einwirken.

Umgang mit Schottergärten

Gem. § 8 Abs. 1 S. 1 der Landesbauordnung (LBO-SH) sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Die Freiflächen können mit Rasen oder Gras, Gehölz, anderen Zier- oder Nutzpflanzen bedeckt sein. Plattenbeläge, Pflasterungen und dergleichen sind allenfalls dann zu den Grünflächen zu zählen, wenn sie eine verhältnismäßig schmale Einfassung von Beeten usw. darstellen. Die Wahl der Art und Beschaffenheit der Grünflächen bleibt den Verpflichteten überlassen. Auf den Flächen muss jedoch die Vegetation überwiegen, sodass Steinflächen aus Gründen der Gestaltung oder der leichteren Pflege nur in geringem Maße zulässig sind. Es ist dabei unerheblich, ob Schottenflächen mit oder ohne Unterfolie ausgeführt sind. Sie sind keine Grünflächen im Sinne des Bauordnungsrechts, soweit auch hier die Vegetation nicht überwiegt. Die Anlage sog. Schottergärten ist somit regelmäßig unzulässig.

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 Verkehrsnetz 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 ortsnahe 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 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. 700 m², wovon ca. 610 m² als Allgemeines Wohngebiet und ca. 90 m² als private Grünfläche festgesetzt werden.

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. 27 wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die geplanten Festsetzungen weichen damit in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab. Da der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt und die städtebauliche Entwicklung Schubys durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung (27. 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 gebilligt.

Schuby, den

.....

Bürgermeisterin