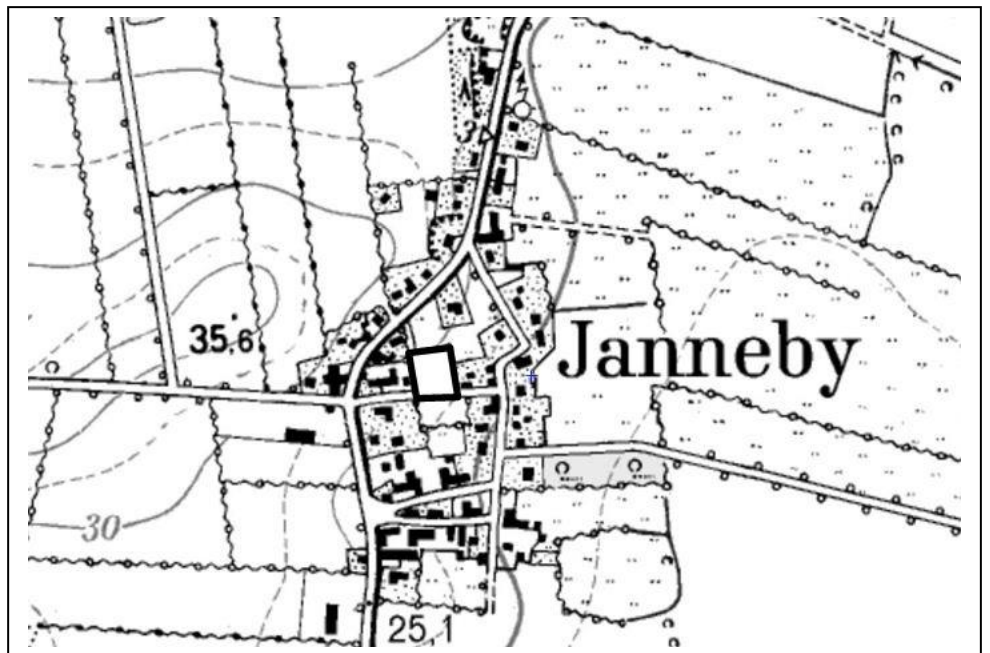

Gemeinde Janneby

Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnbebauung Norderstraße“

Begründung



Übersichtsplan © Landesvermessungsamt S-H, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2009

Auftraggeber: **Gemeinde Janneby**
Kreis Schleswig-Flensburg

Planung: **OLAF**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Süderstraße 3
25885 Wester-Ohrstedt
Tel.: 0 48 47 / 980
www.olaf.de

Bearbeiter: Dipl.-Geogr.
Christopher Enders

Stand: Entwurf für die öffentliche
Auslegung

05.10.2022

I N H A L T

1	Einleitung	2
1.1	Anlass und Ziel der Planung	2
1.2	Lage und Umfang des Plangebietes	2
1.3	Verfahren	2
2	Städtebauliche Ausgangssituation	3
3	Inhalte des Plans	3
3.1	Städtebauliches Entwurfskonzept	3
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	3
3.3	Bauweise und überbaubare Fläche.....	3
3.4	Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen	4
3.5	Örtliche Bauvorschriften.....	4
3.6	Verkehrerschließung	4
3.7	Grünplanung, Natur und Landschaft	4
3.8	Technische Ver- und Entsorgung	4
3.9	Immissionsschutz.....	5
4	Belange des Umweltschutzes	5
4.1	Naturschutz.....	5
4.2	Artenschutz.....	6
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	6
5.1	Nutzungen und Bebauung	6
5.2	Umweltauswirkungen.....	7
6	Rechtsgrundlagen	7



1 Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Janneby hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 „Wohnbebauung Norderstraße“ zur Bereitstellung eines Baugrundstücks im Innenbereich beschlossen.

Die Gemeinde beschäftigt sich bereits seit einigen Jahren mit der Erfassung und Nutzung seiner Innenentwicklungspotentiale und möchte mit dieser Planung auf einer dieser potentiellen Flächen Baurecht schaffen. Beim Plangebiet handelt es sich um nicht überplanten Innenbereich, für den eine Errichtung von Gebäuden nach § 34 BauGB nur im vorderen Bereich an der Dorfstraße möglich wäre. Das Baurecht für eine bessere Ausnutzung der Grundstückstiefe kann nur mittels eines Bebauungsplans geschaffen werden.

Um im Zuge der beabsichtigten Entwicklung Baurecht für das geplante Vorhaben zu schaffen und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, der mindestens Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und über die örtlichen Verkehrsflächen trifft.

1.2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zentral in der Ortslage Janneby an der Norderstraße und umfasst das Flurstück 63 der Flur 7 sowie einen Teil des Flurstücks 4 der Flur 8 in der Gemarkung Janneby. Der Geltungsbereich weist eine Flächengröße von 3.364 m² auf.

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren eines Bebauungsplans der Innenentwicklung aufgestellt werden. Es handelt sich bei dem Planvorhaben um die Entwicklung einer innerörtlichen und brachgefallenen Fläche für die Möglichkeit einer Wohnbebauung und dient damit Maßnahmen der Innenentwicklung.

Die maximale Grundfläche von 20.000 m² wird nicht überschritten. Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich von Natura 2000-Gebieten. Durch die Planung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht. Ebenso wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet. Aufgrund der eingeschränkten Zulässigkeiten des Allgemeinen Wohngebiets bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Es werden gemäß 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB die Verfahrensvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB angewendet. Dabei wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Es wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen



verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Es wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung abgesehen.

Die Gemeinde Janneby verfügt derzeit noch nicht über einen Flächennutzungsplan, dieser befindet sich aber in der Aufstellung und wird das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 5 als Wohnbaufläche darstellen. Da die Gemeinde dringend Baufläche für die Möglichkeit einer Wohnbebauung benötigt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan. Dieser bedarf der Genehmigung des Kreises Schleswig-Flensburg.

2 Städtebauliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt zentral in der Ortslage Janneby nördlich der Norderstraße. Es wird vollständig umgeben von der Wohnbebauung der Ortslage. Westlich liegt eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Die Fläche war bis Anfang der 2000er Jahre ebenfalls noch mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut und ist heute als Brachfläche der Dorfgebiete anzusprechen.

3 Inhalte des Plans

3.1 Städtebauliches Entwurfskonzept

Das Plangebiet soll einer Wohnbebauung mit fünf Einfamilienhäusern zugeführt werden. Die Festsetzungen orientieren sich maßgeblich an der umliegenden Bebauung und sollen ein maßvolles Einfügen in die ortsübliche Bebauung sicherstellen.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden auf 2.570 m² gemäß § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet festgesetzt. Es sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen zulässig. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,3 sowie eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Mit einer Firsthöhe von 9 m soll eine maßvolle Höhenentwicklung sichergestellt werden.

Mit diesen Zulässigkeiten wird der städtebauliche Charakter der umliegenden Bebauungen übernommen, ohne dabei flächenintensive Nutzungen zuzulassen.

3.3 Bauweise und überbaubare Fläche

Entsprechend der Umgebungsbebauung wird die offene Bauweise mit einer Konkretisierung hin zu Einzelhäusern festgesetzt. Die Baugrenze hält einen Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen sowie einen Mindestabstand von 5 m zur Norderstraße.



3.4 Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen

Die Unterbringung von PKW-Stellplätzen für die Bewohner soll zur Entlastung der umgebenden Verkehrsinfrastrukturen vollständig im Plangebiet erfolgen. Entsprechende Festsetzungen zur Anzahl bereitzustellender Stellplätze pro Wohneinheit werden getroffen.

3.5 Örtliche Bauvorschriften

Zum Schutz des Ortsbildes werden die in der Ortslage üblichen Dachformen festgesetzt.

3.6 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung soll über eine private Stickerschließung von der Norderstraße aus erfolgen. Eines der Baugrundstücke wird über eine direkte Zufahrt von der Norderstraße aus erschlossen.

3.7 Grünplanung, Natur und Landschaft

Weitere Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft oder zum Ausgleich werden nicht vorgesehen. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind damit gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht auszugleichen.

3.8 Technische Ver- und Entsorgung

3.8.1 Wasser und Schmutzwasser

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das Leitungsnetz des Wasserverbandes Nord. Die Abwasserentsorgung muss über Hauskläranlagen erfolgen, da die Ortslage nicht an ein Schmutzwassersystem angeschlossen ist. Eine entsprechende Festsetzung wird getroffen.

3.8.2 Regenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht versickert werden, daher erfolgt eine Regenrückhaltung mit gedrosseltem Ablauf in den Bestandskanal in der Norderstraße¹. Der Drosselabfluss aus dem Becken beträgt 3,0 l/s. Für das erforderliche Rückstauvolumen von 26 m³ wird ein Regenrückhaltebecken mit einem umlaufenden 3,00 m breiten Pflegestreifen festgesetzt.

3.8.3 Energieversorgung

Ein Anschluss an das Elektronetz und das Gasnetz der e.on Hanse AG ist gewährleistet.

¹ Entwässerungskonzept zum B-Plan Nr. 5 „Norderstraße“ der Gemeinde Janneby, Ingenieurgesellschaft Nord GmbH (IGN), Schleswig 2022

3.8.4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird gemäß § 2 Brandschutzgesetz S-H über die örtliche Feuerwehr der Gemeinde Janneby sichergestellt. Der Inhalt des Arbeitsblattes W 405 des DVGW ist zu berücksichtigen. Ebenso ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu berücksichtigen. In der Norderstraße befinden sich mehrere Hydranten.

3.8.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß der Abfallsatzung des Kreises Schleswig-Flensburg durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg mbH. Die Abfallbehälter sind zur Abholung an der Norderstraße bereitzustellen. Die Abfallbehälter der vier über die Sticherschließung angeschlossenen Grundstücke sind auf der ausgewiesenen Fläche abzustellen.

3.8.6 Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes ist gegeben.

3.9 Immissionsschutz

Durch die geplanten Nutzungen sind aus dem Plangebiet keine negativ auf die Umgebung einwirkenden Emissionen erkennbar. Ebenso sind keine Immissionen erkennbar, welche negativ auf das Plangebiet einwirken.

4 Belange des Umweltschutzes

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter werden im Folgenden untersucht und bewertet.

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 besteht der Grundsatz: *„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“*

Diesem Grundsatz wird mit dem Bebauungsplan Rechnung getragen. Es wird eine innerörtliche untergenutzte Fläche einer neuen Nutzung zugeführt.

4.1 Naturschutz

4.1.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sowie nationale Schutzgebiete

In der weiteren Umgebung des Plangebiets finden sich keine Schutzgebiete.



4.1.2 Boden und Wasser

Die vorhandenen geologischen Verhältnisse weisen im Geltungsbereich keine seltenen Formationen auf. Die sandigen Böden im Geltungsbereich sind sehr durchlässig. Es sind keine geschützten Bodenarten von dem Planungsvorhaben betroffen. Durch die Bebauung kommt es zu einer Störung des Bodengefüges durch Versiegelung.

Wasserschutz- und Wasserschongebiete sind im Planungsgebiet und auf den angrenzenden Flächen nicht vorhanden.

4.2 Artenschutz

Zur Beurteilung der möglichen Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange in Umsetzung des Planvorhabens sind die Vorkommen der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten entsprechend Artikel 1 VRL von Relevanz. Es ist zu prüfen, ob durch das Planvorhaben die Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Dieses betrifft:

- das Schädigungsverbot (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 4 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG) i. V. m. dem Tötungsverbot (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie
- das Störungsverbot (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen kann davon ausgegangen werden, dass die Fläche potentiell von Brutvogelgemeinschaften der Dörfer, v.a. Gebüsch- und Baumbrüter, besiedelt wird. Störungen der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten sowie Schädigungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der europäischen Vogelarten liegen vor, wenn in dieser Zeit Gebüsche und andere Gehölze entfernt oder Nistplätze an Gebäuden zerstört werden. Eine Rodung der Gehölze darf deshalb nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar des folgenden Jahres erfolgen. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich, da in der Umgebung ausreichend Nahrungs- und Brutbiotope als Ersatzlebensräume vorhanden sind.

Aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ist davon auszugehen, dass im Vorhabengebiet keine weiteren der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten vorkommen.

Insgesamt werden keine europäischen Vogelarten entsprechend Artikel 1 VRL sowie Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in ihren Lebensräumen beeinträchtigt. Es kommt zu keinen Schädigungen, Störungen oder Tötungen dieser Arten. Insgesamt entstehen so keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Nutzungen und Bebauung

Mit den Darstellungen der Planung wird eine Veränderung bzw. Herstellung von Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich ermöglicht. Die vorliegende Planung dient unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds der Schaffung von Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbauflächen im Innenbereich.



Es sind im Plangebiet Veränderungen im städtebaulichen Erscheinungsbild zu erwarten. Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in die Umwelt, durch Versiegelung verbunden.

Nachteilige Auswirkungen, die sich durch die Planung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind derzeit nicht zu erkennen.

5.2 Umweltauswirkungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 5 sind keine wesentlichen Eingriffe in die Umwelt zu erwarten. Die Umweltauswirkungen werden in Kapitel 4 der Begründung beschrieben und bewertet.

6 Rechtsgrundlagen

Für das Bauleitplanverfahren finden folgende Vorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juni 2016 (GVObI. S. 369)

