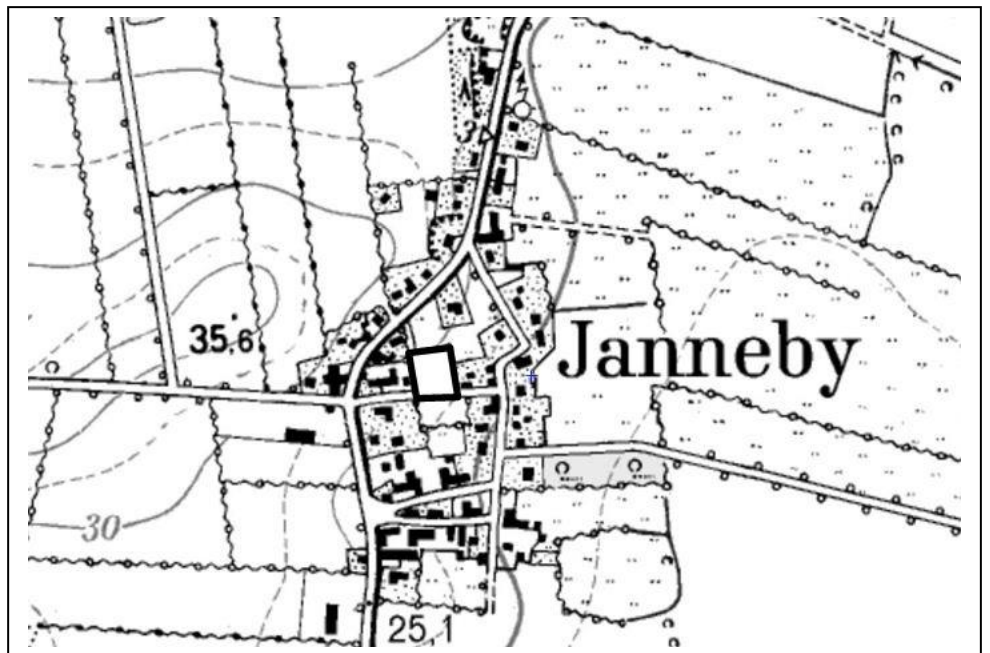


---

# 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](http://www.olaf.de)

Bearbeiter: Dipl.-Geogr.  
Christopher Enders

Stand: Entwurf für die öffentliche  
Auslegung

16.12.2024

---

## I N H A L T

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>2</b>
1.1	Anlass und Ziel der Planung .....	2
1.2	Lage und Umfang des Plangebietes .....	2
1.3	Verfahren .....	2
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Ausgangssituation</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Inhalte des Plans</b> .....	<b>3</b>
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 .....	3
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
<b>4</b>	<b>Belange des Umweltschutzes</b> .....	<b>5</b>
4.1	Naturschutz.....	6
4.2	Artenschutz.....	6
<b>5</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>7</b>
5.1	Nutzungen und Bebauung .....	7
5.2	Umweltauswirkungen.....	7
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>7</b>



## **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 2.500 m<sup>2</sup> gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. 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. Weiterhin wird die Möglichkeit für Gründächer eröffnet. Flächenbefestigungen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

### **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 eine Gruppenkläranlage erfolgen, da die Ortslage nicht an ein Schmutzwassersystem angeschlossen ist. Eine entsprechende Fläche von 75 m<sup>2</sup> wird im Plan festgesetzt. Die Erschließung des Plangebietes hat im Trennsystem zu erfolgen und das Schmutzwasser ist hinter dem Regenrückhaltebecken in den Regenwasserkanal einzuleiten.

#### **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 Norderstraße.

Bei einem gemeinsamen Erörterungstermin am 20.03.2023 wurde der Gemeinde von der Unteren Wasserbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg das Einvernehmen zur Planung in Aussicht gestellt, insofern der Drosselabfluss aus dem Becken 1,0 l/s nicht übersteigt und das gereinigte Schmutzwasser hinter dem Regenrückhaltebecken in den Regenwasserkanal eingeleitet wird.

Für den Bebauungsplan wurde ein Regenwasserkonzept<sup>1</sup> mit Wasserhaushaltsbilanz und Vorbemessung einer Rückhaltebeckens erstellt. Das erforderliche Rückstauvolumen von 32 m<sup>3</sup> wird ein Regenrückhaltebecken mit einem umlaufenden 3,00 m breiten Pflegestreifen festgesetzt.

---

<sup>1</sup> Regenwasserkonzept B-Plan Nr. 5 „Wohnbebauung Norderstraße“ in Janneby, Ingenieurgesellschaft Nord GmbH, Schleswig 16.10.2024

Im östlichen Randbereich des Plangebietes verläuft ein Regenwasserkanal, welcher grundbuchlich gesichert ist. Da das Leitungsrecht bereits besteht, wird es nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, der Bereich wird aber als Bereich, welcher von jedweder Bebauung und tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten ist, festgesetzt.

### 3.8.3 Energieversorgung

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

### 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 Stickerschließung 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)