

ERLÄUTERUNG – TEIL I – INNENENTWICKLUNG

1 Vorbemerkungen

Die Gemeinde Schaalby, Kreis Schleswig-Flensburg, möchte die weitere bauliche Entwicklung für die nächsten Jahre planen. Hierbei hat die Innenentwicklung eine hohe Bedeutung für die zukünftige Ortsentwicklung. Die Gemeinde will daher alle Möglichkeiten potenzieller Bebauung erfassen. Hierzu zählen Baulücken, gering genutzte Grundstücke und Nachverdichtungspotentiale. Die Gemeinde Schaalby hat im Jahr 2015 eine Analyse der Innenentwicklungspotentiale erstellt und diese im Jahr 2018 fortgeschrieben. Eine weitere Betrachtung der Entwicklungspotentiale erfolgte im Rahmen der Erstellung des Ortskernentwicklungskonzeptes im Jahr 2018.

2 Festlegung der zu erfassenden Flächen

Folgende Flächen wurden erfasst:

a) Kategorie A: Potenzialflächen mit Baurecht

Potenzialflächen dieser Kategorie sind städtebaulich geeignet und wären aus bauplanungsrechtlicher Sicht sofort umsetzbar. Wesentliche Realisierungshemmnisse sind nicht erkennbar.

- Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gem. § 30, § 33 BauGB bzw. einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB
- Genehmigungsfähige Lage im Innenbereich gem. § 34 BauGB
- max. 1-3 Baugrundstücke ortsüblicher Größe

b) Kategorie B: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen

Potenzialflächen dieser Kategorie sind städtebaulich geeignet und wären aus bauplanungsrechtlicher Sicht sofort umsetzbar. Es sind jedoch wesentliche Realisierungshemmnisse zu erkennen, die eine Umsetzung voraussichtlich erheblich erschweren bzw. verzögern (z.B. Abriss von baulichen Anlagen erforderlich, Altlasten vorhanden, höhere Immissionen, erhöhter Erschließungsaufwand).

- in der Regel: Genehmigungsfähige Lage im Innenbereich gem. § 34 BauGB
- nur in Ausnahmefällen: Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gem. § 30, § 33 BauGB bzw. einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB
- Es sind wesentliche Realisierungshemmnisse erkennbar, die absehbar, aber auch ohne planerische Steuerung, im Rahmen der konkreten Vorhabenentwicklung behebbar sind.

c) Kategorie C: Potenzialflächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung

Potenzialflächen dieser Kategorie sind städtebaulich geeignet, es besteht aber noch kein Baurecht bzw. es wird aufgrund des Umfangs bzw. der Sensibilität des Vorhabens empfohlen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

- in der Regel: Lage im städtebaulichen Innenbereich (Siedlungszusammenhang)
- Es besteht ein Planungserfordernis bzw. eine Planungsempfehlung, z.B. im Hinblick auf die sensible ortsbildprägende Lage im Ortskern.
- In der Regel sind neben dem z.B. fehlenden Baurecht auch weitere Realisierungshemmnisse erkennbar.

3 Erfassungskriterien

Für die Gemeinde wurde eine ortstypische Mindestgrundstücksgröße festgelegt. Diese orientiert sich an dem vorhandenen baulichen Bestand in der Gemeinde. Für Schaalby wird aufgrund der ländlichen Bebauungsstruktur eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² festgelegt. Dies bedeutet, dass zu teilende Grundstücke mind. 1.400 m² groß sein müssen und dass die Lage der vorhandenen Gebäude eine entsprechende Teilung zulassen.

Nachverdichtungspotenziale, für deren Realisierung mehr als zwei Grundstücke zusammengelegt werden müssten, wurden nicht berücksichtigt, da eine Realisierung sehr unwahrscheinlich ist.

4 Vorgehensweise

Zunächst wurden aus den aktuellen Flurkarten und Luftbildern die o.g. Flächen ermittelt. Diese wurden in einem zweiten Schritt in der Örtlichkeit abgeglichen. Weiterhin wurden die bauplanungsrechtliche Situation, die Möglichkeiten der Erschließung sowie ggf. andere vorgesehene Nutzungen untersucht.

Im Ergebnis erfolgte eine Einstufung der Flächen nach den o.g. Typen. Aufgenommen wurden die Flächen, für die möglicherweise Baurecht hergestellt werden könnte.

Die möglichen Flächen der Innenentwicklung sind in einem fortschreibungsfähigen Datensatz dokumentiert (siehe anhängende Tabellen).

5 Ergebnisse

Die Untersuchungen brachten für die Ortslagen der Gemeinde Schaalby insgesamt folgende Ergebnisse.

Typ A	5 Bereiche für 6 Grundstücke
Typ B	3 Bereiche für 3 Grundstücke
Typ C	2 Bereiche für 2 Grundstücke

Hinweis:

Die Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 (Weide) sind in der Karte für den Ortsteil Schaalby der Kategorie ‚Typ A‘ zugeordnet, werden jedoch in der o.g. Zusammenstellung nicht berücksichtigt, da für die Flächen zwar Baurecht besteht, diese aber aktuell noch nicht dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen sind. Die geplanten Wohneinheiten im B-Plan Nr. 13 werden in der abschließenden Aufstellung gesondert ausgewiesen.

Die Gemeinde Schaalby hat über einen langen Zeitraum kaum Bauleitplanungen zur Schaffung von Wohnraum betrieben. In den letzten 25 Jahren wurden diesbezüglich lediglich die Bebauungspläne Nr. 11 (2011) und Nr. 13 (2021) aufgestellt.

In der Innenentwicklungsanalyse aus dem Jahr 2018 wurden insgesamt 9 Potenzialflächen der Innenentwicklung in den Ortsteilen Schaalby und Füsing identifiziert. Hinzu kam ein Umnutzungspotenzial in Schaalby. Von den benannten Potenzialflächen wurden in der Zwischenzeit 3 Bereiche bebaut (2 in Schaalby und 1 in Füsing). Zudem hat die Gemeinde im Jahr 2021

mit dem Bebauungsplan Nr. 13 'Baugebiet Weide' am Nordrand der Ortslage Schaalby weitere Baumöglichkeiten geschaffen. In diesem Gebiet rechnete die Gemeinde Schaalby ursprünglich mit der Entstehung von ca. 12 Wohneinheiten. Die tatsächlich vorgenommene Parzellierung der Grundstücke ergab jedoch ein Grundstück weniger als in der Planung angedacht. Insofern geht die Gemeinde aktuell von der Errichtung von ca. 11 Wohneinheiten im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 aus. Die Erschließung des Plangebietes ist bereits erfolgt.

Die beiden Grundstücke des Typ A im Ortsteil Schaalby sind Bestandteil der Bebauungspläne Nr. 8 bzw. Nr. 10, wurden jedoch seit Jahrzehnten nicht bebaut.

Das Grundstück des Typ A im Ortsteil Moldenit ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 1, wurde jedoch seit Jahrzehnten nicht bebaut.

Im Innenbereich des Ortsteiles Füsing sind noch vereinzelt ortstypische Baulücken vorhanden. Hierbei handelt es sich um 2 Bereiche mit bis zu 3 Grundstücken.

Die Flächen des Typ B sind ebenfalls als Baulücken zu bezeichnen, wobei unterschiedliche Realisierungshemmnisse bestehen. Die Fläche 5 weist eine problematische Erschließung auf, da die angrenzende Wegeparzelle lediglich eine Breite von 2 m aufweist. Das Grundstück ist im F-Plan als Grünfläche dargestellt, wurde früher als Spielplatz genutzt und unterliegt aktuell der Nutzung als Streuobstwiese. Die Fläche 10 weist einen z.T. schützenswerten Baumbestand auf. Zudem stehen diese Flächen aufgrund der Eigentumsverhältnisse aktuell für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Die Fläche des Typ B in Füsing stellt sich als kleine Baulücke dar. Diese Fläche stellt jedoch die einzige Zufahrtsmöglichkeit für die angrenzende landwirtschaftliche Fläche dar. Unter Berücksichtigung dieser Zufahrt ist die Fläche nicht mehr bebaubar.

Die Flächen des Typ C sind als untergenutzte Grundstücke zu bezeichnen. Da sie jeweils eine Bebauung in der sog. zweiten Reihe ermöglichen würden, wird für diese Flächen ein Planungserfordernis gesehen.

Größere, abgängige Gewerbebetriebe, die in absehbarer Zukunft ihren Betrieb einstellen könnten, sind im Innenbereich der Gemeinde Schaalby nicht vorhanden. Gleiches gilt für alte landwirtschaftliche Bausubstanz. Ebenso scheidet eine Umnutzung alter landwirtschaftlicher Bausubstanz aus, da sich die Gebäude überwiegend im planungsrechtlichen Außenbereich befinden.

In der jüngeren Vergangenheit sind in Schaalby kaum Leerstände zu verzeichnen gewesen. Diese konnten jeweils in kurzer Zeit wieder einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden. Die Gemeinde erwartet derzeit auch keine Veränderung dieses Zustandes.

Die dargestellten Flächen stehen überwiegend in Privatbesitz. Die Gemeinde hat die Verfügbarkeit der Flächen bei den jeweiligen Eigentümern abgefragt. Danach stehen die meisten Flächen aktuell für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Insofern geht die Gemeinde Schaalby derzeit davon aus, dass sich in den nächsten 12 Jahren ein Neubau von ca. 11 Wohneinheiten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 und ca. 5 Wohneinheiten im Innenbereich der Ortslagen realisieren lässt. Dies entspricht etwa 55 % der Potenzialflächen der Kategorien A und B.

Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Schaalby

Auf Grundlage der o.g. Ergebnisse stellen sich die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für die Gemeinde Schaalby bis zum Jahr 2036 derzeit wie folgt dar:

Wohnungsbestand am 31.12.2020	764 WE
nach LEP 2021 von 2022 bis 2036 zulässig (10 %)	76 WE
in den Jahren 2022 und 2023 bereits errichtet	3 WE
abzgl. Entwicklungspotenzial B-Plan Nr. 13	11 WE
abzgl. Entwicklungspotenzial im Innenbereich	<u>5 WE</u>
Verbleibende Wohnungsentwicklung über Bauleitplanung bis 2036	57 WE

ERLÄUTERUNG – TEIL II – SIEDLUNGSENTWICKLUNG

1 Allgemeines

Die Gemeinde Schaalby, Kreis Schleswig-Flensburg, möchte die weitere bauliche Entwicklung für die nächsten Jahre planen. Hierzu hat die Gemeinde zunächst das vorhandene Innenentwicklungspotenzial erfasst und bewertet.

Da im Innenbereich der Gemeinde keine Flächen vorhanden sind, die für die Ausweisung neuer Baugebiete die entsprechende Größe aufweisen, sollen auch die möglichen Perspektiven für die weitere Siedlungsentwicklung außerhalb des Innenbereichs betrachtet werden.

Der Gemeinde liegen immer wieder konkrete Anfragen nach Baugrundstücken im Gemeindegebiet vor. Um diese Anfragen und den zukünftig zu erwartenden Bedarf für die kommenden Jahre decken zu können, möchte die Gemeinde auf Grundlage der verbleibenden Wohnungsentwicklung von ca. 73 Wohneinheiten bis zum Jahr 2036 geeignete Flächen im Gemeindegebiet ermitteln, die für die Anlage eines entsprechend großen Baugebietes geeignet sein könnten.

Diese Flächen sollen räumlich an die Ortslage Schaalby angrenzen. Da im Innenbereich keine größeren Freiflächen vorhanden sind, werden für die wohnbauliche Entwicklung geeigneten Flächen mit aktuell landwirtschaftlicher Nutzung näher betrachtet.

2 Planerische Rahmenbedingungen

Siedlungsentwicklung

Wie aus den historischen Karten ersichtlich ist, war in Schaalby bereits Ende des 19. Jahrhunderts die Grundstruktur mit dem Verlauf der Hauptstraße vorhanden. Durch den Bau der Kreisbahntrasse folgte die Entwicklung um den ehemaligen Bahnhof. Im Verlauf des 20. Jahrhunderts wurde dann die Ortslage in Richtung Westen weiterentwickelt.

Auch Füsing zeigte bereits im 19. Jahrhundert die kompakte Siedlungsstruktur, die in weiten Teilen bis heute erhalten ist. Siedlungserweiterungen erfolgten im östlichen Teil der Ortslage ab den 1950er Jahren.

In Moldenit bildete bereits damals die Kirche den Mittelpunkt der Ortslage, der von Einzelgehöften umgeben war.

In den historischen Siedlungsbereichen von Schaalby sind aufgrund der dörflichen Strukturen gemischt genutzte Lagen mit Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnen gegeben. Bei den neueren Siedlungsbereichen im Westen der Ortslage Schaalby handelt es sich überwiegend um Wohnbauflächen, in denen Einfamilien- und Doppelhäuser vorherrschen. Zudem sind in Schaalby die zentralen Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schule, Kindergarten und Sportstätten sowie das kirchliche Gemeindehaus gelegen. Nördlich der Kreisbahntrasse sind gewerbliche Bauflächen ausgewiesen, in denen der Raiffeisenbezugsverein seinen Standort hat.

Auch in Füsing ist anhand der Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan der historische Kern der Ortslage klar zu identifizieren. Die Siedlungsstruktur ist in diesem Bereich durch die Hofstellen mit großen Gebäuden und großzügigen Grundstücken geprägt. Der östliche Teil ist durch Wohnnutzung gekennzeichnet und weist dementsprechend kleinere Grundstücke mit überwiegend Einfamilienhausbebauung auf.

Moldenit ist stark durch die landwirtschaftliche Nutzung mit ihren Hofstellen geprägt. Dementsprechend ist die gesamte Ortslage als Mischbaufläche ausgewiesen. Ausnahme bilden die Kirche und der Friedhof. Der Ortsteil Klensby ist durch landwirtschaftliche Hofstellen und Wohnbebauung geprägt. Die bebauten Bereiche sind als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Schwerpunkt der wohnbaulichen Entwicklung ist die Ortslage Schaalby. In dem aus dem Jahr 2002 vorliegenden Gebietsentwicklungskonzept wurden unter Berücksichtigung der damals geltenden Rahmenbedingungen unterschiedliche Varianten für die Entwicklung der Ortslage geprüft. Bestimmende Kriterien waren die Emissionen von Gewerbe und Landwirtschaft sowie die Bodenbeschaffenheit der Flächen. Als eine entscheidende Rahmenbedingung ist dabei die Lärmentwicklung des Raiffeisengeländes zu berücksichtigen. In den letzten Jahrzehnten hat sich daher die bauliche Entwicklung auf den Süden der Ortslage Schaalby konzentriert. Zuletzt wurden kleine Baugebiet südlich der Mühlenstraße sowie an der Straße Weide ausgewiesen. Mit der Bebauung südlich der Mühlenstraße ist die äußerste Ausdehnung des Siedlungsbereiches in Richtung Süden erfolgt.

Denkmalschutz

Laut aktuellem Stand der Denkmalschutzliste stehen in der Gemeinde Schaalby die beiden Kirchen St. Jacobus in Moldenit und St. Marien in Kahleby, die Wassermühle samt Mühlen-
teich in Schaalby sowie die Gebäude Schleidörfer Straße 24 und 26 unter Denkmalschutz. Zudem sind im Gemeindegebiet eine Reihe von geschützten Grabhügeln vorhanden. Dementsprechend befinden sich um alle Ortslagen herum archäologische Interessengebiete, in denen grundsätzlich mit historischen Funden zu rechnen ist.

Natura 2000

Das FFH-Gebiet 1423-391 "Wellspanger-Loiter-Oxbek und angrenzende Wälder" befindet sich zwischen den Ortsteilen Schaalby und Füsing im Verlauf der Füsinger Au. Hierbei liegt das FFH-Gebiet deutlich näher an Füsing als an Schaalby.

Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind in der unmittelbaren Umgebung der Ortslagen nicht vorhanden. Der Ortsteil Füsing wird im Westen, Süden und Osten vom Landschaftsschutzgebiet 'Nördliches Schleiufer' begrenzt.

Immissionsschutz

Im Norden von Schaalby befindet sich mit dem Raiffeisenbezugsverein ein größerer und stärker emittierender Gewerbebetrieb, der die Siedlungsentwicklung in Richtung Norden erschwert. Die ansässigen, überwiegend landwirtschaftlichen Betriebe sind bei der unmittelbaren Nachbarschaft für Wohnbauflächen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu berücksichtigen. Die Mehrzahl der landwirtschaftlichen Betriebe befindet sich in Füsing (nördlich der K 119) sowie in Moldenit. Einzelne Betrieb sind auch im Osten von Schaalby zu finden.

3 Erfassungskriterien

Aufgrund der zuvor beschriebenen Rahmenbedingungen soll die weitere Siedlungsentwicklung vorwiegend in der Ortslage Schaalby erfolgen. Dies wurde bereits durch die Gebietsentwicklungsplanung 2002 sowie das Ortskernentwicklungskonzept 2018 herausgestellt.

Für die Gemeinde wurden mögliche Flächen für eine ortstypische Bebauung erfasst. Diese sollten an den vorhandenen baulichen Bestand angrenzen und durch vorhandene Straßen an den Ort angebunden werden können. Sie sollten also nicht isoliert im Raum liegen und keine Beeinträchtigungen für Naturräume darstellen.

Der Bereich östlich der nachfolgend beschriebenen Erweiterungsflächen E2 bis E4 wurden nicht in die Betrachtung mit einbezogen, da in diesem Bereich der Verlauf des Mühlenbaches im Zusammenhang mit der denkmalgeschützten Wassermühle im Süden von einer Bebauung freigehalten werden sollte.

4 Vorgehensweise

Zunächst wurden aus den aktuellen Flurkarten und Luftbildern die o.g. Flächen ermittelt. Diese wurden in einem zweiten Schritt in der Örtlichkeit abgeglichen und mit der Gemeinde besprochen. Weiterhin wurden die Möglichkeiten der Erschließung sowie ggf. andere vorgesehene Nutzungen und mögliche vorhandene Beeinträchtigungen untersucht.

Im Ergebnis erfolgt eine Beurteilung der Flächen in Bezug auf ihre Eignung als Wohnbauflächen.

Hierbei wurden für jede Potenzialfläche folgende Punkte untersucht:

- die Lage und Größe der Fläche mit allgemeiner Kurzbeschreibung,
- die Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan,
- die derzeitige Nutzung der Fläche,
- die Möglichkeiten der Erschließung,
- die städtebauliche Integration der Fläche in das Ortsbild,
- die Fragen des Immissionsschutzes,
- die Ansprüche aus dem Denkmalschutz,
- die Topographie des Geländes und
- die zu erwartende Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild.

Die Bewertungsskala reicht hierbei von sehr negativ - - über -, 0, + bis sehr positiv + +.

Beispielbewertungen der untersuchten Punkte:

- Darstellung im Flächennutzungsplan:
 - - Maßnahmenfläche
 - + + Wohnbaufläche
- derzeitige Nutzung:
 - - Biotop
 - + + Ackerfläche / Brache
- Erschließung:
 - - keine Erschließungsmöglichkeit
 - + + Erschließung vollständig vorhanden
- städtebauliche Integration:
 - - keine Anbindung an die bebaute Ortslage
 - + + Lage im Innenbereich

- Immissionen:
 - - unmittelbar angrenzend an störendes Gewerbe oder aktive landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung sowie Straßenverkehrslärm
 - + + keine Beeinträchtigungen erkennbar
- Denkmalschutz:
 - - Kulturdenkmal oder archäologisches Denkmal auf oder unmittelbar angrenzend an die Fläche
 - + + keine Beeinträchtigungen erkennbar
- Topographie:
 - - sehr steile Hanglagen
 - + + sehr ebenes Gelände
- Landschaftsbild:
 - - exponierte, sehr gut einsehbare Lage innerhalb empfindlicher Landschaftsbestandteile
 - + + gering / nicht einsehbare Lage

5 Bewertungen der einzelnen Potenzialflächen

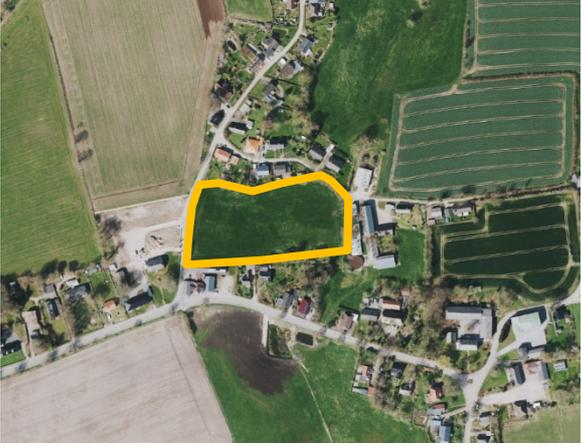
Im Folgenden werden die Beschreibungen und Bewertungen der einzelnen Flächen aufgezeigt und erläutert:

Fläche E 1		Südlich Schulstraße, westlich Siedlung
<p>Lage:</p> 		<p>Süden der Ortslage, südlich der Schulstraße, zwischen dem Pastoratsweg und der Straße 'Siedlung'</p> <p>Größe, ca.: 2,7 ha für bis zu 30 Grundstücke</p>
<p>Ansicht:</p>		<p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche E 1 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche, die an die vorhandene Bebauung an der Schulstraße, des Pastoratsweges und der Straße Siedlung anschließt.</p> <p>Sie erweitert die Ortslage angemessen in Richtung Süden und füllt dabei eine vorhandene Einbuchtung im bisherigen Siedlungsrand auf.</p> <p>Mittig durch die Fläche verläuft Knick. Weitere Knicks befinden sich am westlichen und nördlichen Rand der Fläche.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche kann nur von der Schulstraße aus über ein private Koppelzufahrt erfolgen.</p>
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	Fläche für die Landwirtschaft (Planungsrichtung für mögliche Wohnbebauung)	+
Derzeitige Nutzung	Acker	++
Erschließung:	über die Schulstraße möglich	o
Städtebauliche Integration:	Angemessene Erweiterung des Siedlungsbereiches mit guter Anbindung an die Ortslage	+
Immissionen:	keine Beeinträchtigungen erkennbar	++
Denkmalschutz:	Lage im archäologischen Interessengebiet	o
Topographie:	Gelände fällt nach Süden um ca. 6 m ab	o
Landschaftsbild	Durch die Hanglage aus Richtung Süden weithin sichtbar	o
Sonstiges:		o
Bemerkungen:	Die Fläche E 1 wäre somit prinzipiell für eine Bebauung geeignet. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.	
		Summe: + 6

Fläche E 2		Östlich Raiffeisenstraße, nördlich Mühlenstraße
<p>Lage:</p> 		<p>Osten der Ortslage, östlich der Raiffeisenstraße, nördlich der Mühlenstraße</p> <p>Größe, ca.: 5,4 ha für bis zu 60 Grundstücke</p>
<p>Ansicht:</p>		<p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche E 2 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche, die innerhalb der Ortslage liegt und an die Bebauung an der Raiffeisenstraße und der Mühlenstraße angrenzt.</p> <p>Sie setzt die Siedlungsentwicklung innerhalb der Ortslage in Richtung Osten fort.</p> <p>Südlich bzw. östlich der Mühlenstraße befinden sich ein landwirtschaftlicher Betrieb sowie eine Spedition.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche kann über die Raiffeisenstraße und die Mühlenstraße erfolgen.</p> <p>Die Fläche ist durch Knicks an den Rändern gut in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden.</p>
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	Fläche für die Landwirtschaft (Planungsrichtung für mögliche Wohnbebauung)	+
Derzeitige Nutzung	Acker	++
Erschließung:	über die Raiffeisenstraße und die Mühlenstraße möglich	++
Städtebauliche Integration:	großflächige Erweiterung innerhalb der Ortslage in Richtung Osten; zweiseitige Anbindung an die vorhandene Bebauung	++
Immissionen:	nach gutachterlicher Betrachtung keine Beeinträchtigungen zu erwarten	+
Denkmalschutz:	Nach Durchführung archäologischer Voruntersuchungen keine Beeinträchtigungen zu erwarten; angrenzende denkmalgeschützte Wassermühle ist zu beachten	o
Topographie:	leicht bewegt	+
Landschaftsbild	Durch vorhandene Eingrünungen gut in das Orts- und Landschaftsbild angebunden	++
Sonstiges:	-	o
Bemerkungen:	Die Fläche E 2 ist somit sehr gut für eine Bebauung geeignet. Die Fläche steht für eine Bebauung zur Verfügung.	
		Summe: + 11

Fläche E 3		Östlich Raiffeisenstraße
<p>Lage:</p> 		<p>Osten der Ortslage, östlich der Raiffeisenstraße</p> <p>Größe, ca.: 3,7 ha für bis zu 40 Grundstücke</p>
<p>Ansicht:</p>		<p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche E 3 handelt es sich um eine landwirtschaftlich überwiegend als Grünland genutzte Fläche, die innerhalb der Ortslage liegt und an die Bebauung an der Raiffeisenstraße angrenzt. Sie setzt die Siedlungsentwicklung innerhalb der Ortslage in Richtung Osten fort.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche kann über die Raiffeisenstraße erfolgen.</p> <p>Die Fläche ist durch Knicks an den Rändern teilweise in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden.</p>
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	Fläche für die Landwirtschaft (Planungsrichtung für mögliche Wohnbebauung)	+
Derzeitige Nutzung	Grünland/Acker	+
Erschließung:	über die Raiffeisenstraße möglich	++
Städtebauliche Integration:	großflächige Erweiterung innerhalb der Ortslage in Richtung Osten; nur einseitige Anbindung an die vorhandene Bebauung	+
Immissionen:	Keine Beeinträchtigungen erkennbar	++
Denkmalschutz:	Lage im archäologischen Interessengebiet	o
Topographie:	leicht bewegt	+
Landschaftsbild	teilweise einsehbar, aber an die Ortslage angebunden	o
Sonstiges:	-	o
Bemerkungen:	Die Fläche E 3 wäre somit prinzipiell für eine Bebauung geeignet. Städtebaulich sinnvoll ist derzeit nur eine Entwicklung im Anschluss an die Fläche E 2 oder E 4. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.	
		Summe: + 8

Fläche E 4		Östlich Raiffeisenstraße, südlich Hauptstraße
Lage: 		<p>Osten der Ortslage, östlich der Raiffeisenstraße und südlich der Hauptstraße</p> <p>Größe, ca.: 4,7 ha für bis zu 50 Grundstücke</p>
Ansicht:		<p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche E 4 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche, die innerhalb der Ortslage liegt und an die Bebauung an der Raiffeisenstraße und der Hauptstraße angrenzt. Sie setzt die Siedlungsentwicklung innerhalb der Ortslage in Richtung Osten fort.</p> <p>Nördlich der Ortslage befindet sich der Raiffeisenbezugsverein.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche kann über die Raiffeisenstraße und die Hauptstraße erfolgen.</p> <p>Die Fläche ist durch Eingrünungen an den Rändern teilweise in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden.</p>
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	Fläche für die Landwirtschaft (Planungsrichtung für mögliche Wohnbebauung)	+
Derzeitige Nutzung	Acker	++
Erschließung:	über die Raiffeisenstraße und die Hauptstraße möglich	++
Städtebauliche Integration:	großflächige Erweiterung innerhalb der Ortslage in Richtung Osten, mit guter Anbindung an die bestehende Siedlung	++
Immissionen:	Beeinträchtigungen durch den Raiffeisenbezugsverein möglich	o
Denkmalschutz:	Lage im archäologischen Interessengebiet	o
Topographie:	leicht bewegtes Gelände	+
Landschaftsbild	Kaum gegliedert aber gut in die vorhandene Ortslage eingebunden	+
Sonstiges:	-	o
Bemerkungen:	Die Fläche E 4 ist somit gut für eine Bebauung geeignet, wenn die Frage des Immissionsschutzes geklärt werden kann. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.	
		Summe: + 9

Fläche E 5		Östlich Weide, südlich Beekstraat
Lage: 		<p>Nordosten der Ortslage, östlich der Straße Weide, südlich der Beekstraat</p> <p>Größe, ca.: 1,5 ha für bis zu 17 Grundstücke</p>
Ansicht:		<p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche E 5 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche, die an die vorhandene Bebauung an der Beekstraat und der Hauptstraße anschließt.</p> <p>Es handelt sich um eine Freifläche, die vollständig von Bebauung umgeben ist, so dass keine Siedlungserweiterung in den klassischen Außenbereich erfolgt.</p> <p>Östlich grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb an. Nordwestlich befindet sich der Raiffeisenbezugsverein.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche kann über die Straße Weide erfolgen.</p> <p>Die Fläche ist von drei Seiten durch vorhandene Eingrünungen sehr gut in das Ortsbild eingebunden.</p>
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Derzeitige Nutzung	Grünland	+
Erschließung:	über die Straße Weide möglich	+
Städtebauliche Integration:	kleinflächige Erweiterung innerhalb der Ortslage mit sehr guter Anbindung an die bestehende Siedlung	++
Immissionen:	Beeinträchtigungen durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe möglich	-
Denkmalschutz:	südlicher Bereich liegt im archäologischen Interessengebiet	o
Topographie:	ebenes Gelände	++
Landschaftsbild	durch vorhandene Grünstrukturen gut in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden	++
Sonstiges:	-	o
Bemerkungen:	Die Fläche E 5 ist für Bebauung gut geeignet, wenn die Frage der Immissionen geklärt werden kann Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.	
		Summe: + 7

5.1 Übersicht der Flächenbewertungen

Fläche	F-Plan	L-Plan	Nutzung	Erschließung	Städtebauliche Integration	Immissionen	Denkmalschutz	Topographie	Landschaftsbild	Sonstiges	Summe
E 1	o	+	++	o	+	++	o	o	o	o	+ 6
E 2	o	+	++	++	++	+	o	+	++	o	+ 11
E 3	o	+	+	++	+	++	o	+	o	o	+ 8
E 4	o	+	++	++	++	o	o	+	+	o	+ 9
E 5	o	o	+	+	++	-	o	++	++	o	+ 7

*Punktebewertung: ++ = +2 | + = +1 | o = 0 | - = -1 | -- = -2

6 Ergebnisse

In Schaalby wurden fünf Flächen für eine Siedlungserweiterung untersucht, die in unterschiedlicher Ausprägung für eine Wohnbebauung geeignet sind.

Augenscheinlich sind die Flächen E 2, E 3 und E 4 aus städtebaulicher Sicht besonders für die zukünftige Siedlungsentwicklung zu empfehlen. Dies spiegelt auch die bisherigen Ergebnisse der Gebietsentwicklungsplanung und des Ortskernentwicklungskonzeptes wider. Prinzipiell sind jedoch auch die Flächen E 1 und E 5 gut für eine Siedlungsentwicklung geeignet.

Die Vorteile und Nachteile sowie evtl. Hinderungsgründe, die gegen eine Bebauung der einzelnen Flächen sprechen, wurden ausführlich dargelegt und dienen als Grundlage für die gemeindliche Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung.

Im Zuge der weiteren Überlegungen gilt es, die Bedarfe der Gemeinde darzustellen und diese mit der Eignung der Flächen abzugleichen. So kann beispielsweise eine Fläche für verdichteten, ebenerdigen, seniorenrechtlichen oder kleinteiligen Wohnraum an anderer Stelle besser geeignet sein als das klassische Neubaugebiet mit Einzelhäusern für junge Familien.

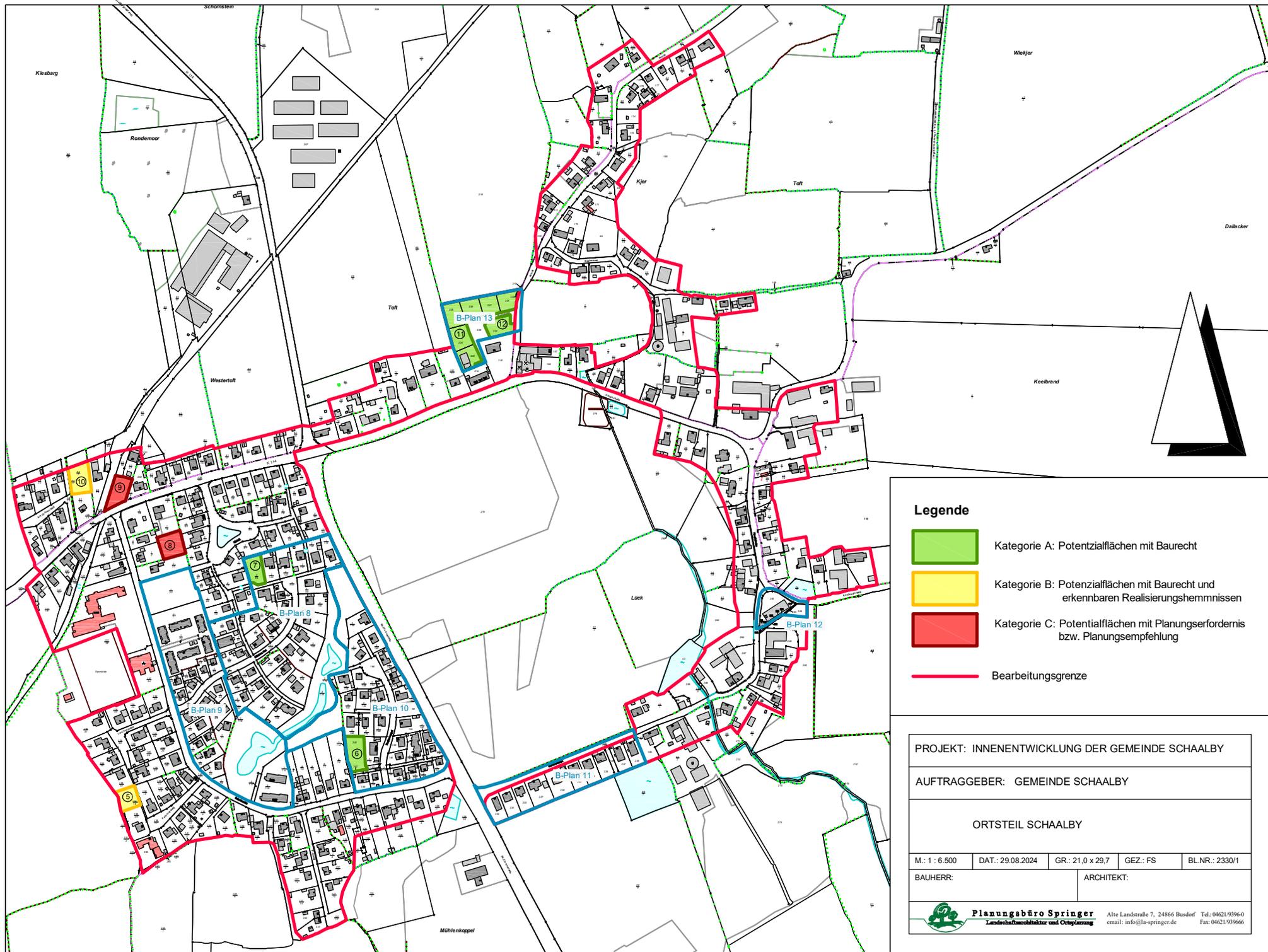
Die untersuchten Flächen können bei der späteren Überplanung auch nur zu Teilen überplant, geteilt oder zusammengefasst werden, sofern dies durch den tatsächlichen Bedarf erforderlich wird.

In diesem Rahmen ist zu berücksichtigen, dass geeignete Flächen teilweise derzeit nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Weiterhin gilt es zu beachten, dass gem. Landesentwicklungsplan (LEP 2021) und BauGB diejenigen Potenzialflächen, die einer Nachverdichtung im Innenbereich dienen, einer Erschließung weiterer Bauflächen im Außenbereich grundsätzlich vorzuziehen sind.

Aufgestellt:
Busdorf, den 29.08.2024

Planungsbüro Springer/
Landschaftsarchitektur & Ortsplanung
Alte Landstraße 7, 24866 Busdorf
Tel.: 04621/93 96 0
Mail: info@la-springer.de

* Quelle der verwendeten Luftbilder:
<https://danord.gdi-sh.de>



Legende

- Kategorie A: Potenzialflächen mit Baurecht
- Kategorie B: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
- Kategorie C: Potenzialflächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung
- Bearbeitungsgrenze

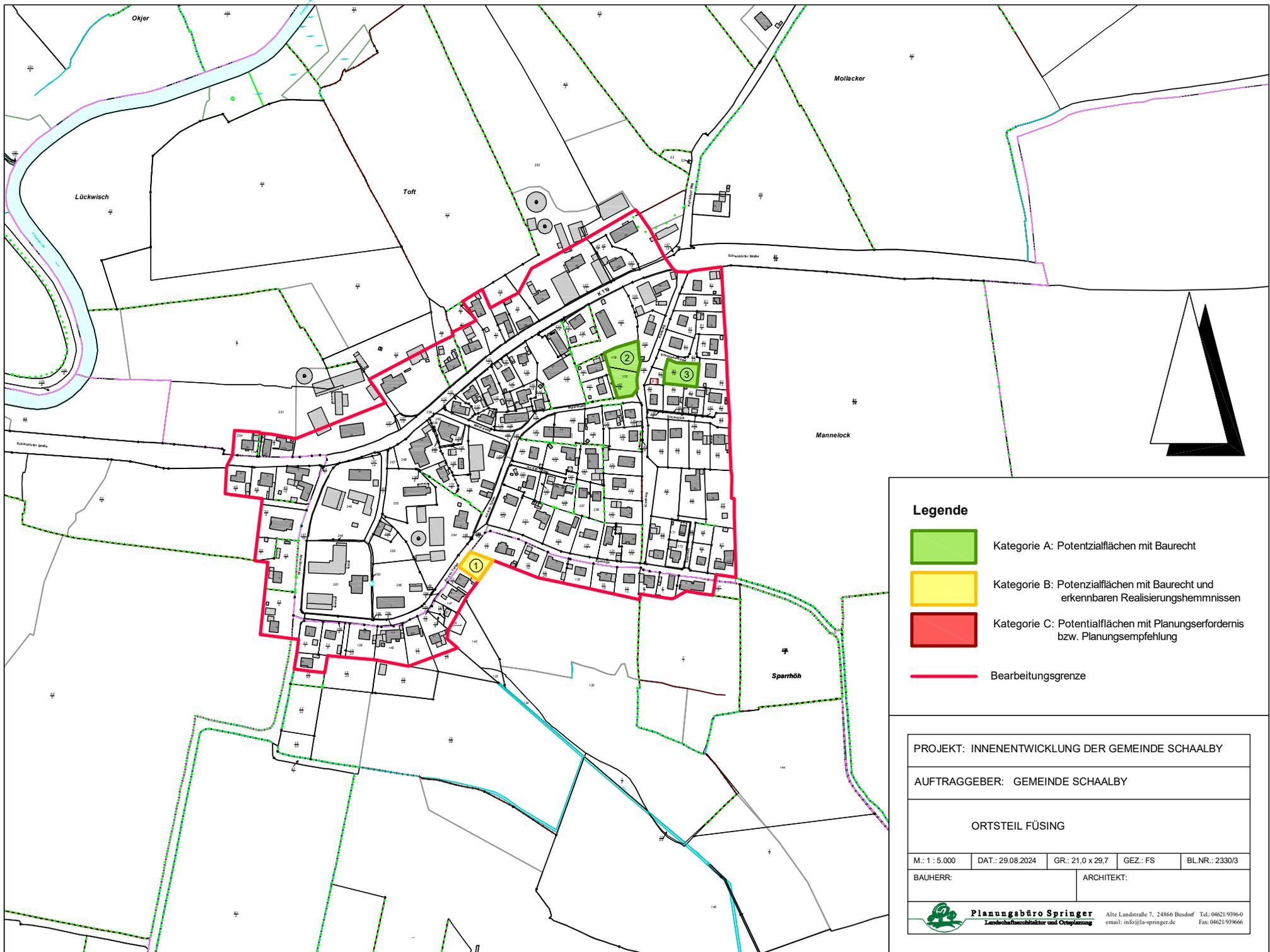
PROJEKT: INNENENTWICKLUNG DER GEMEINDE SCHAALBY

AUFTRAGGEBER: GEMEINDE SCHAALBY

ORTSTEIL SCHAALBY

M.: 1 : 6.500	DAT.: 29.08.2024	GR.: 21,0 x 29,7	GEZ.: FS	BL.NR.: 2330/1
---------------	------------------	------------------	----------	----------------

BAUHERR:	ARCHITEKT:
----------	------------



Legende

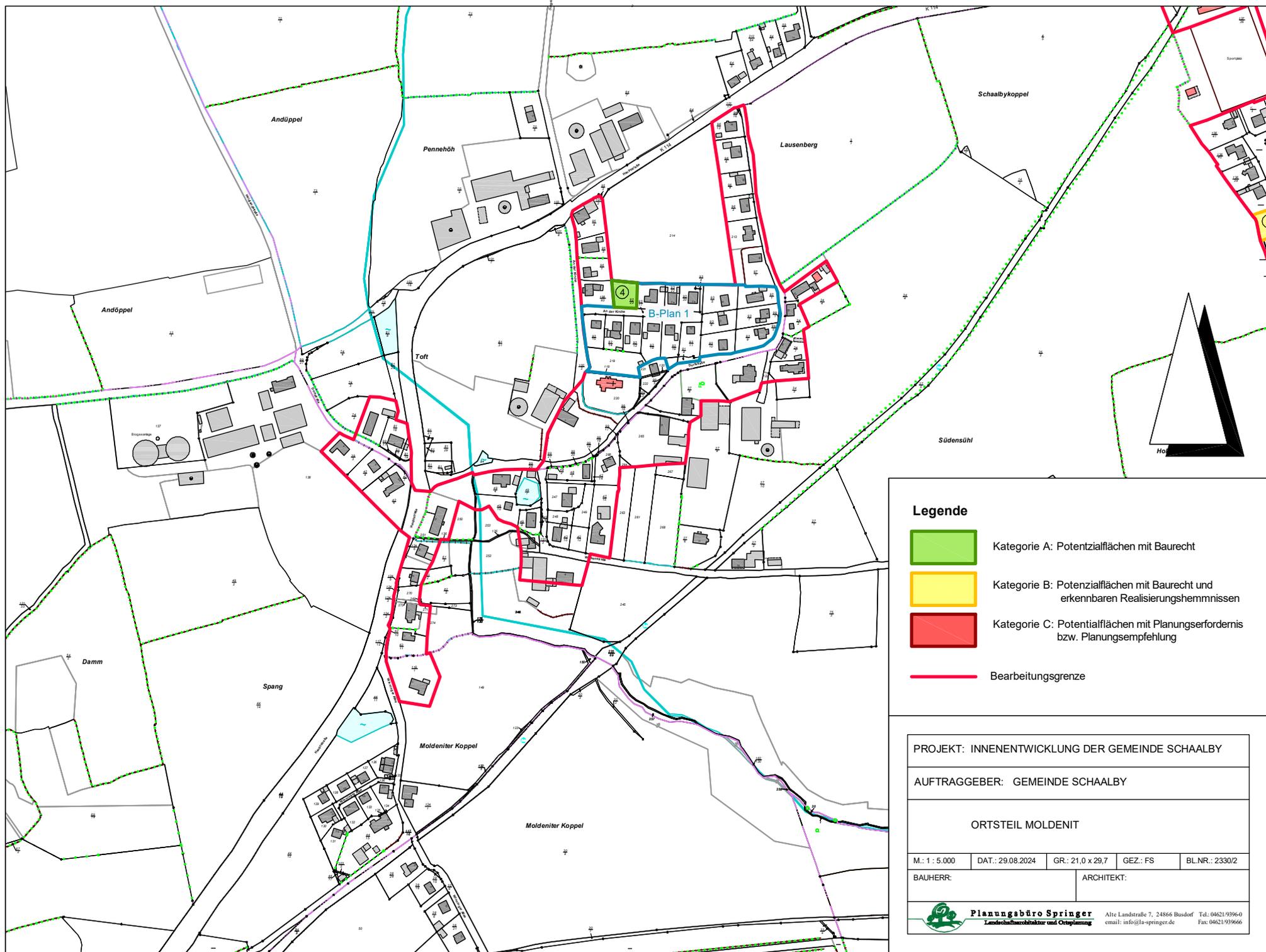
- Kategorie A: Potenzialfächen mit Baurecht
- Kategorie B: Potenzialfächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
- Kategorie C: Potenzialfächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung
- Bearbeitungsgrenze

PROJEKT: INNENENTWICKLUNG DER GEMEINDE SCHAALBY

AUFTRAGGEBER: GEMEINDE SCHAALBY

ORTSTEIL FÜSING

M.: 1 : 5.000	DAT.: 29.08.2024	GR.: 21,0 x 29,7	GEZ.: FS	BL.NR.: 2330/3
BAUHERR:			ARCHITEKT:	



Legende

- Kategorie A: Potenzialfächen mit Baurecht
- Kategorie B: Potenzialfächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
- Kategorie C: Potenzialfächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung
- Bearbeitungsgrenze

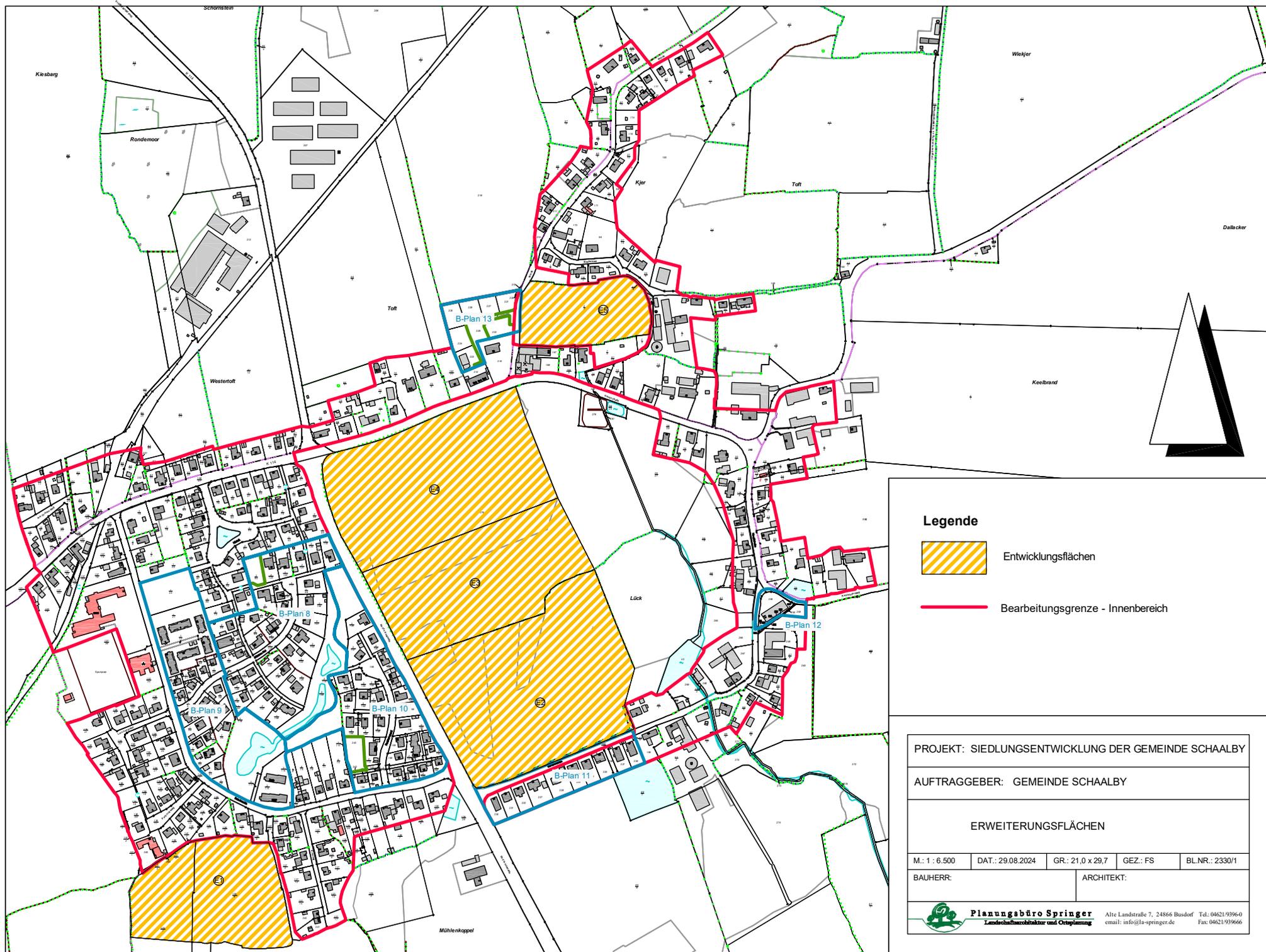
PROJEKT: INNENENTWICKLUNG DER GEMEINDE SCHAALBY

AUFTRAGGEBER: GEMEINDE SCHAALBY

ORTSTEIL MOLDENIT

M.: 1 : 5.000	DAT.: 29.08.2024	GR.: 21,0 x 29,7	GEZ.: FS	BL.NR.: 2330/2
---------------	------------------	------------------	----------	----------------

BAUHERR:	ARCHITEKT:
----------	------------



Legende

-  Entwicklungsflächen
-  Bearbeitungsgrenze - Innenbereich

PROJEKT: SIEDLUNGSENTWICKLUNG DER GEMEINDE SCHAALBY

AUFTRAGGEBER: GEMEINDE SCHAALBY

ERWEITERUNGSFLÄCHEN

M.: 1 : 6.500	DAT.: 29.08.2024	GR.: 21,0 x 29,7	GEZ.: FS	BL.NR.: 2330/1
BAUHERR:			ARCHITEKT:	