

## 1.4 Siedlungsentwicklung und Innenentwicklungspotenziale

### 1.4.1 Siedlungsentwicklung und Nutzungslagen

Die Gemeinde Schaalby besteht aus den drei Ortsteilen Schaalby, Moldenit und Füsing sowie Klensby und Gut Winning. Bereits in der historischen Karte (Abb. 21) sind die Strukturen der heutigen Ortsteile im Gemeindegebiet zu erkennen.

So war in Schaalby bereits die Grundstruktur mit dem Verlauf der Hauptstraße vorhanden. Durch den Bau der Kreisbahntrasse folgte die Entwicklung um den ehemaligen Bahnhof. Im 20. Jahrhundert 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 von Einzelgehöften umgeben war.

**Abb. 21: Moldenit, Schaalby, Füsing und Klensby 1879**

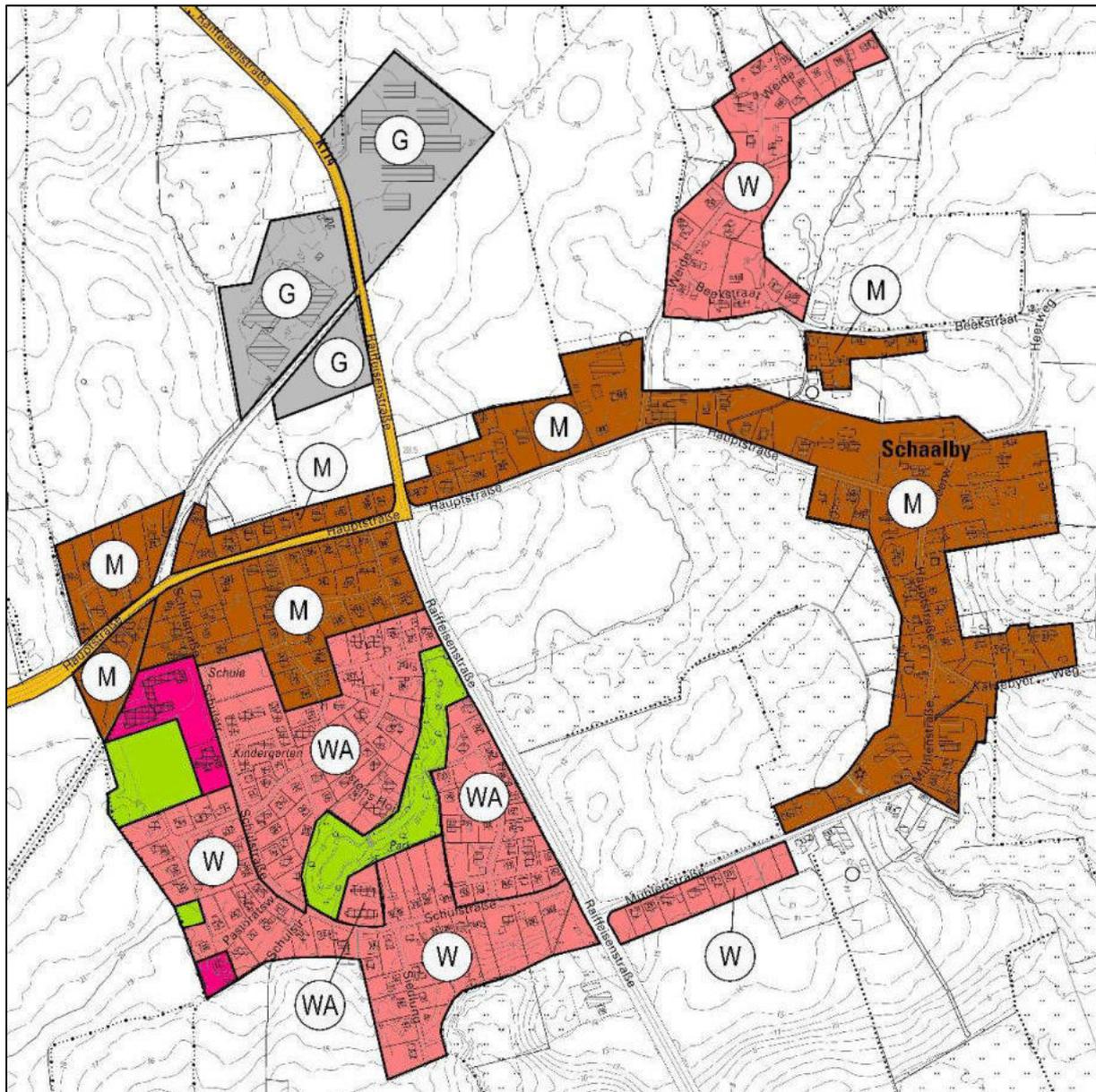


Quelle: Königlich Preußische Landesaufnahme 1879

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.

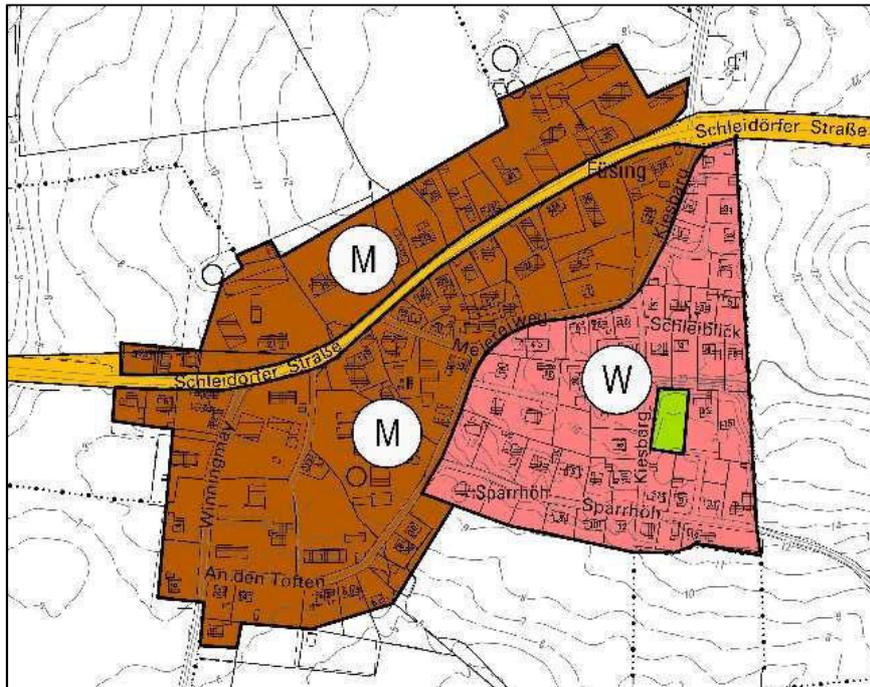
Nördlich der Kreisbahntrasse sind gewerbliche Bauflächen ausgewiesen, in denen der Raiffeisenbezugsverein seinen Standort hat.

**Abb. 22: Nutzungslagen im Ortsteil Schaalby**



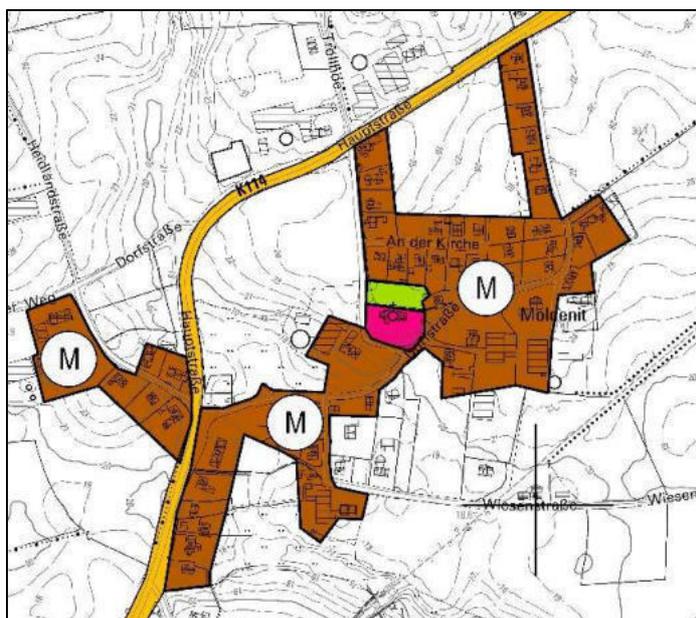
Auch in Füsing ist anhand der Bauflächendarstellung der historische Kern der Ortslage klar zu identifizieren. Die Siedlungsstruktur ist in diesem Bereich durch die Hofstellen mit großen Gebäuden und großzügigen Grundstücken geprägt. Der östliche Teil ist durch Wohnnutzung gekennzeichnet und weist dementsprechend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

**Abb. 23: Nutzungslagen Ortsteil Füsing**

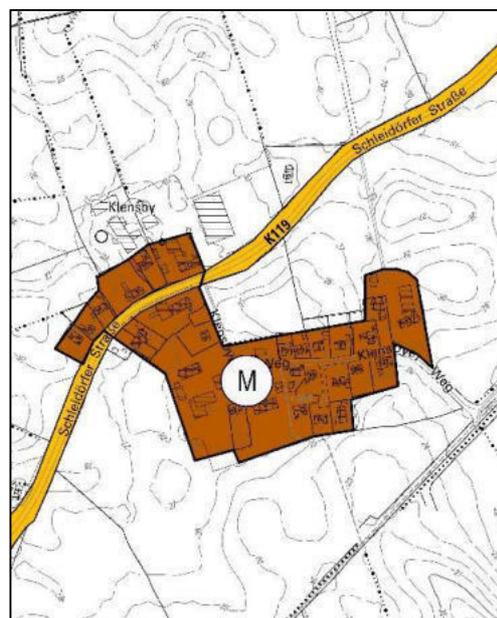


Moldenit ist stark durch landwirtschaftliche Nutzung mit ihren Hofstellen geprägt. Dementsprechend ist die gesamte Ortslage als Mischbaufläche ausgewiesen. Ausnahme bilden Kirche und Friedhof. Der Ortsteil Klensby ist durch landwirtschaftliche Hofstellen und Wohnbauung geprägt. Die bebauten Bereiche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

**Abb. 24: Nutzungslagen Ortsteil Moldenit**



**Abb. 25: Nutzungslagen Ortsteil Klensby**



## 1.4.2 Innenentwicklungspotenziale

Die Gemeinde Schaalby hat im Jahr 2015 ein Gutachten zur Erfassung der Innenentwicklungspotenziale erarbeiten lassen<sup>6</sup>. Erfasst wurden die Potenziale in Form von freien Baugrundstücken sowie gering genutzter Grundstücke und sonstiger Nachverdichtungspotenziale.

Hintergrund ist das sowohl auf Bundes- als auch Landesebene formulierte Ziel, dass der Innenentwicklung Vorrang gegenüber der Entwicklung von Außenbereichsflächen eingeräumt wird. Ziel ist zum einen die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“ weitestgehend zu vermeiden und damit Eingriffe in den Boden und die weitere Zersiedlung der Landschaft zu minimieren. Zum anderen zielt dies darauf ab, die Attraktivität und Lebendigkeit der innerörtlich gewachsenen (Infra-)Strukturen zu erhalten.

In § 1 BauGB ist das Ziel formuliert, dass: *“die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.“* Ziel der Raumordnung ist es, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat. Daher hat die Entwicklung von Bauflächen vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu erfolgen. Diese Regelung umfasst alle Baugrundstücke, die sich im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB, im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, im Bereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB oder im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB befinden.

Für Gemeinden in den ländlichen Räumen ohne zentralörtliche Funktion gilt als Vorgabe grundsätzlich der wohnbauliche Entwicklungsrahmen nach Landesentwicklungsplan<sup>7</sup>. Im Stadt- und Umlandbereich von Schleswig liegt eine Vereinbarung über den Rahmen der Siedlungsentwicklung bis zum Jahr 2025 vor<sup>8</sup>. Danach steht der Gemeinde Schaalby bis zum Jahr 2025 ein Kontingent von 32 Wohneinheiten zu. Davon sind die seit Anfang 2017 entstandenen Wohneinheiten abzuziehen. Mit der Neuaufstellung der Regionalpläne werden die Wohnungsbaukontingente angepasst, so dass auch eine Fortschreibung der Stadt- und Umland-Vereinbarung erfolgen wird.

Im Rahmen dieses Ortsentwicklungskonzeptes wurde eine Aktualisierung der Innenentwicklungsanalyse vorgenommen. Anhand einer Ortsbegehung (Januar 2018) und Rücksprache mit der Lenkungsgruppe wurde eine ergänzende Bewertung der Innenentwicklungspotenziale vorgenommen.

Untersucht wurden die Hauptortslagen Füsing, Moldenit und Schaalby.

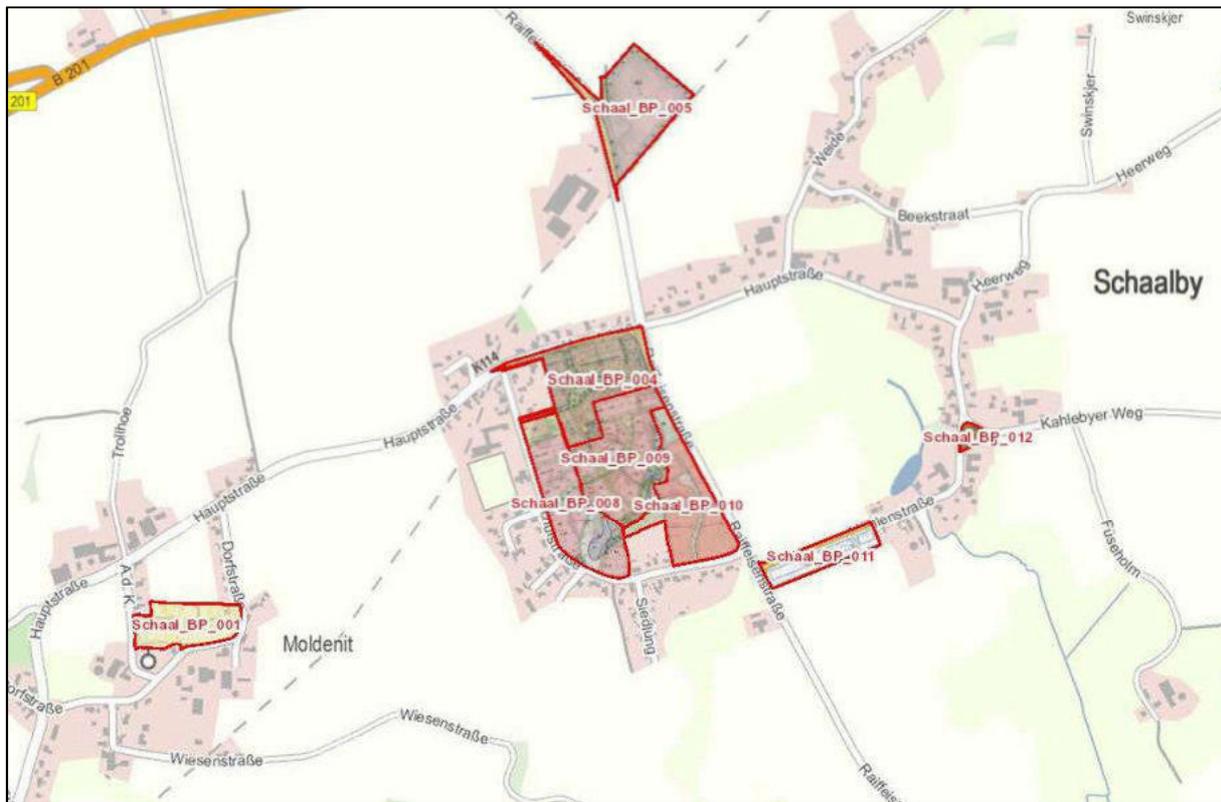
---

<sup>6</sup> Sass und Kollegen: Analyse der Wohnbaupotenziale im Innenbereich der Gemeinde Schaalby - Innenentwicklungsanalyse -, 2015

<sup>7</sup> Nach dem LEP 2010 beträgt der Entwicklungsrahmen in Gemeinden, die nicht Schwerpunkt für den Wohnungsbau sind und in den ländlichen Räumen liegen, 10 % bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2009.

<sup>8</sup> Vereinbarung der Stadt Schleswig und der Umlandgemeinden, über den Rahmen der Siedlungsentwicklung bis 2025, Verteilung von Kontingenten für Wohneinheiten auf die Stadt und die Umlandgemeinden. (2018)

**Abb. 26: Übersicht rechtskräftige Bebauungspläne in den Ortslagen Moldenit und Schaalby**



Quelle: DigitalerAtlasNord (Zugriff 02.11.2018)

Einen Überblick über die bestehenden Potenziale bieten die nachfolgenden Abbildungen.

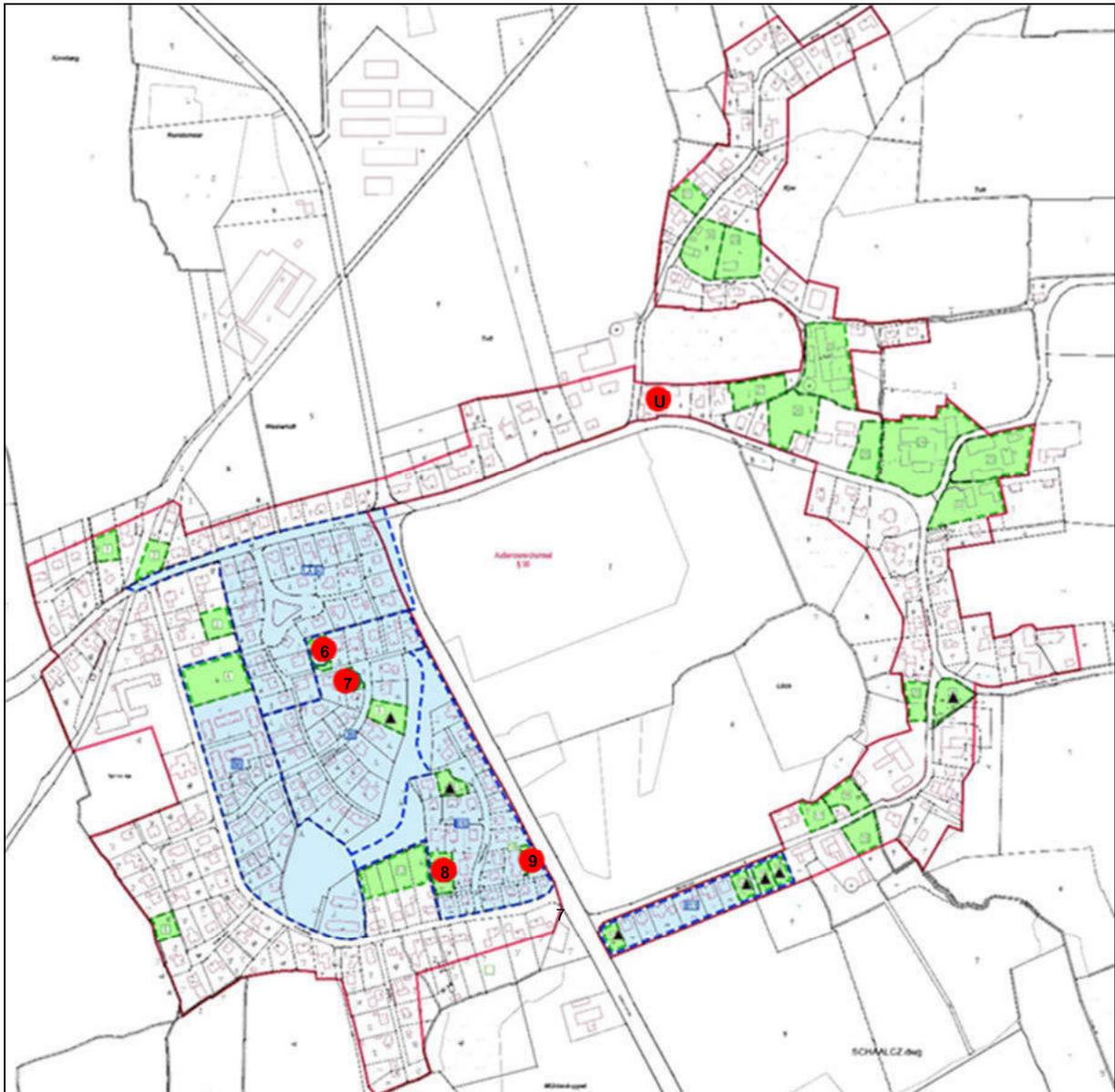
### **Ortsteil Schaalby**

Bereits in der Untersuchung von 2015 wurden etliche der in grün gekennzeichneten Flächen aufgrund anderweitiger Nutzung oder mangelnder Verfügbarkeit als nicht geeignet bewertet. Zehn Flächen wurden als Potenzialflächen bis 2025 eingestuft. Inzwischen sind bereits sechs Baulücken bebaut (▲).

Im Ortsteil Schaalby sind somit vier Potenzialflächen vorhanden, die als Potenzial bis 2025 bewertet wurden. Bei den aufgezeigten Potenzialen Nr. 6 und 7 handelt es sich um freie Bauplätze innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 9 „Böstens Hoi - 2. Abschnitt“. Die Potenzialfläche Nr. 10, 11 sind Bauplätze innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 10 „Böstens Hoi - 3. Abschnitt“. Einzelheiten zu den Potenzialflächen sind im Anhang der Analyse von 2015 zu finden.

Auf der in der Ortslage Schaalby als Umnutzungspotenzial (U) gekennzeichneten Fläche, erfolgt derzeit eine Zwischennutzung. Es ist jedoch kurzfristig damit zu rechnen, dass in diesem Bereich Umnutzungspotenzial gegeben sein wird.

Abb. 27: Übersicht Innenentwicklungspotenzial im Ortsteil Schaalby



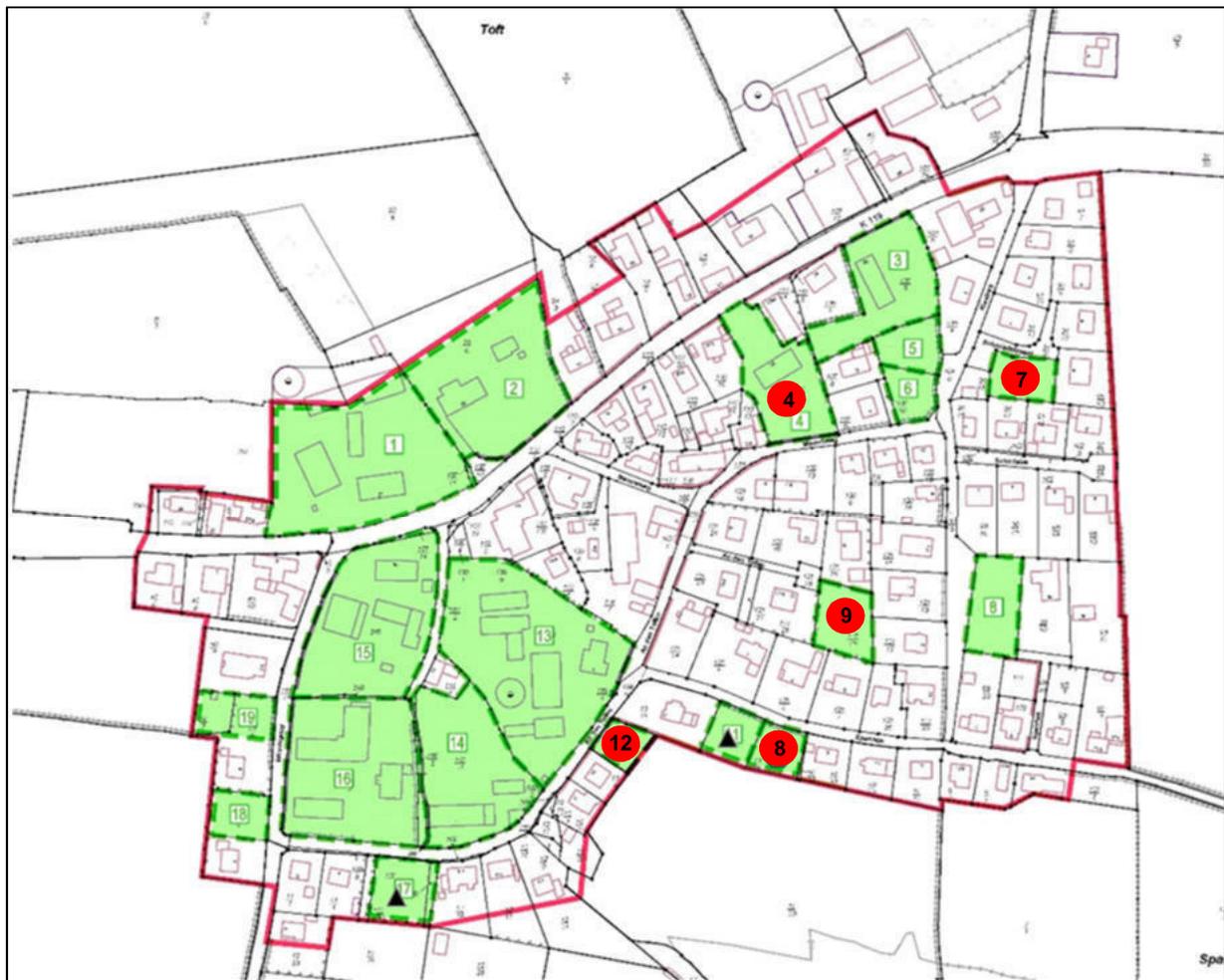
Quelle: Innenentwicklungspotenzialanalyse Schaalby 2015

### Ortsteil Füsing

Im Ortsteil Füsing weist die Untersuchung fünf Flächen mit Potenzial auf. Alle Flächen liegen im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung waren die Flächen (Nr. 4, 7, 9, 10, 12) weiterhin unbebaut. Zwischenzeitlich leerstehende Einfamilienhäuser wurden nicht in die Auflistung aufgenommen, da der Verkauf von Bestandsgebäuden in Wohngebieten in der Gemeinde regelmäßig nach kurzer Zeit erfolgt.

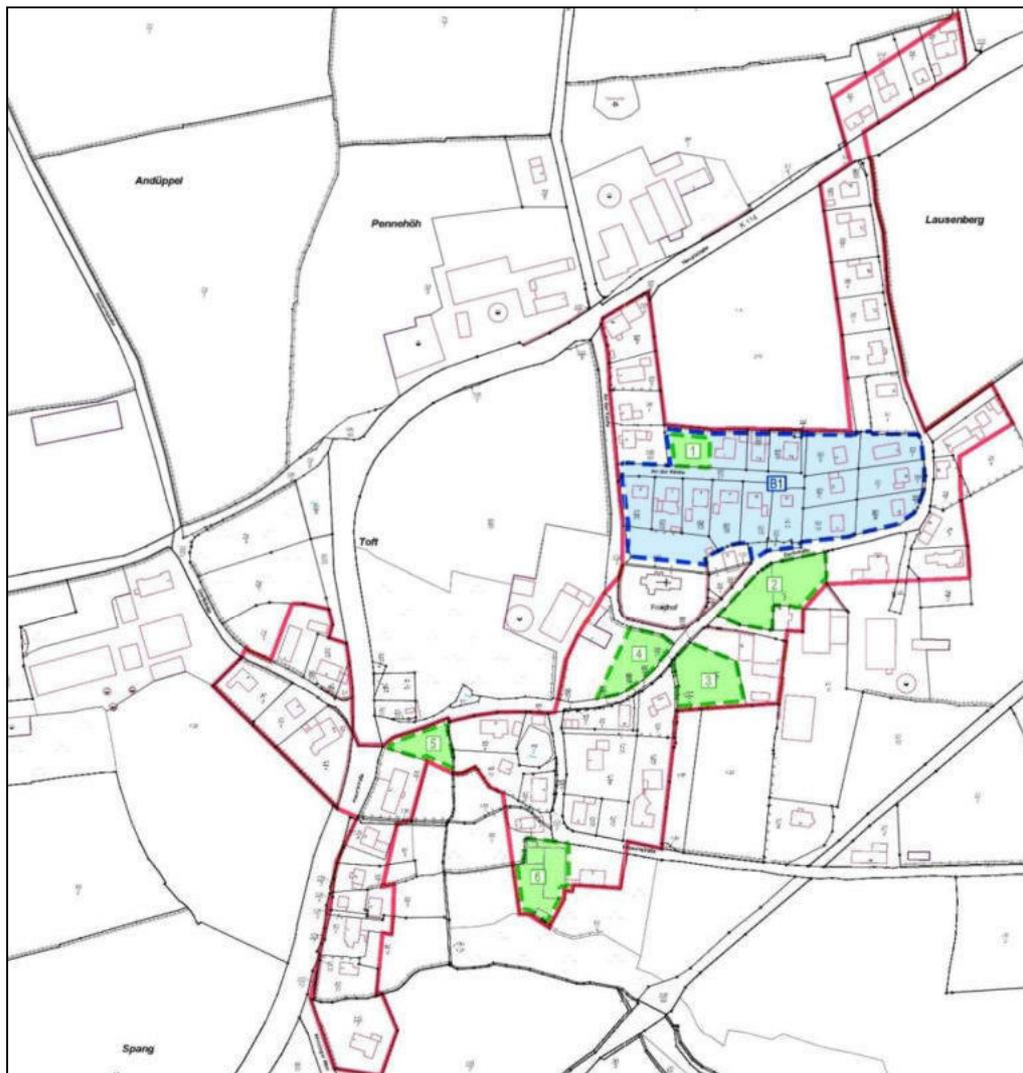
**Abb. 28: Übersicht Innenentwicklungspotenzial im Ortsteil Füsing**



Quelle: Innenentwicklungspotenzialanalyse Schaalby 2015

### **Ortsteil Moldenit**

In der Analyse 2015 werden bei der Untersuchung in Moldenit fünf Flächen, die aufgrund ihrer Lage für eine Bebauung in Frage kommen, dargestellt. Derzeit ist eine bauliche Entwicklung aufgrund der gegebenen Immissionslage oder mangelnder Verfügbarkeit bei keiner der aufgezeigten Flächen möglich.

**Abb. 29: Übersicht Innenentwicklungspotenzial im Ortsteil Moldenit**

Quelle: Innenentwicklungspotenzialanalyse Schaalby 2015

Zum Zeitpunkt der Erhebung waren in der Gemeinde Schaalby neun freie Baugrundstücke sowie ein Umnutzungspotenzial als mittelfristig umsetzbare Potenziale der Innenentwicklung zu identifizieren. Grundsätzlich ist für die Ortsteile Füsing und Moldenit in den nächsten Jahren mit einem wachsenden Umnutzungspotenzial zu rechnen, da voraussichtlich weitere innerörtliche Hofstellen aus der landwirtschaftlichen Nutzung fallen werden. Bislang stehen diese Bereiche jedoch nicht für eine Entwicklung zur Verfügung.

### **Kurzeinschätzung zur Siedlungsentwicklung und Innenentwicklungspotenzialen**

- Die Siedlungsstruktur der Gemeinde Schaalby ist insbesondere durch die Ortslagen Füsing, Moldenit und Schaalby geprägt.
- Insgesamt sind 9 Potenzialflächen der Innenentwicklung in Schaalby und Füsing vorhanden. Zusätzlich ist in Schaalby ein Umnutzungspotenzial gegeben.

## Bedarfsgerechte und behutsame Siedlungsentwicklung

Die Inanspruchnahme der aufgezeigten Potenziale kann die Gemeinde nur in wenigen Fällen steuern. Um eine bedarfsgerechte Entwicklung zu ermöglichen, ist daher auch für die Zukunft die Flächenvorsorge erforderlich.

Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für die Gemeinde Schaalby ist durch die aktuelle Stadt-Umland-Vereinbarung<sup>19</sup> vorgegeben. Danach steht der Gemeinde Schaalby bis zum Jahr 2025 ein Kontingent von 32 Wohneinheiten zu. Zu berücksichtigen sind bereits erfolgte Baufertigstellungen und vorhandene Potenziale der Innenentwicklung. Dies gilt nicht für Flächen, die von zentraler städtebaulicher und ortsplanerischer Bedeutung sind. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde Schaalby beträgt somit noch 20 Wohneinheiten.

### Entwicklungsrahmen bis 2025

Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung bis 2025	32 WE
Abzgl. Entwicklungspotenzial mit Baurecht in B-Plangebieten (Schaalby)	4 WE
Abzgl. Weiteres Potenzial im Innenbereich (Füsing)	5 WE
Abzgl. Realisierte Wohneinheiten 2017	3 WE
Verbleibender Entwicklungsrahmen für die Flächenvorsorge (2018-2025)	20 WE

Schwerpunkt der wohnbaulichen Entwicklung ist die Ortslage Schaalby. In dem aus dem Jahr 2002 vorliegenden Gebietsentwicklungskonzept<sup>20</sup> 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 wurde ein Baugebiet südlich der Mühlenstraße ausgewiesen. Mit der Bebauung südlich der Mühlenstraße ist die äußerste Ausdehnung des Siedlungsbereiches in Richtung Süden erfolgt.

In den neu entstandenen Baugebieten wurden hauptsächlich Einfamilien- und Doppelhäuser realisiert. Durchschnittlich kann dabei von einem pauschalierten Flächenverbrauch von 15 Wohneinheiten / 1 ha ausgegangen werden. Angeregt wurde die Schaffung eines vielseitigen Wohnangebots. Durch die Bereitstellung von Flächen für unterschiedliche Haustypen wird dies befördert. Dies hat zudem den Vorteil, dass der Flächenverbrauch pro Wohneinheit reduziert werden kann. Bei einer Mischung von Haustypen kann von einem pauschalierten Flächenbedarf von ca. 25 WE / 1 ha ausgegangen werden.

<sup>19</sup> Vereinbarung der Stadt Schleswig und der Umlandgemeinden über den Rahmen der Siedlungsentwicklung bis 2025 (2018)

<sup>20</sup> Ingenieurgemeinschaft Sass und Kuhrt: Gebietsentwicklungskonzept Gemeinde Schaalby (2002)

<b>Projektname</b>		<b>Nr. 2</b>
<b>Flächenvorsorge wohnbauliche Entwicklung</b>		
		<b>Projektträger</b>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Schlüsselprojekt</b>	<input type="checkbox"/> <b>Kooperationsprojekt</b>	Gemeinde Schaalby, Private Vorhabenträger
<b>Projektziele</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flächen für die Entwicklung generationenübergreifender Wohnangebote bereitstellen</li> <li>▪ Potenzialflächen für die Ansiedlung von Angeboten der Tagespflege, betreutem Wohnen bieten</li> </ul>		
<b>Projektbeschreibung</b>		
<p>Die nördlich der Mühlenstraße liegende Fläche wurde im Rahmen des Gebietsentwicklungskonzepts als für die wohnbauliche Entwicklung geeignete Fläche bewertet. Weitergehende Untersuchungen sind hinsichtlich Bodenbeschaffenheit erforderlich. Vorgesehen ist die schrittweise Entwicklung eines Wohnquartiers mit unterschiedlichen Wohnangeboten. Zudem ist eine Fläche für die Ansiedlung einer Tagespflege oder betreuter barrierefreier Wohnangebote vorgesehen. Gewünscht wurde für Schaalby ein weiterer Spielplatz. Im Rahmen der Neuplanung wäre hier Potenzial dafür gegeben. Die gesamte Fläche weist eine Größe von ca. 5 ha auf.</p>		
<b>Abbildung(en)</b>		

## Angebote für unterschiedliche Wohnbedarfe schaffen

Im Rahmen des Zukunftsgesprächs wurde die Schaffung eines vielfältigen Wohnangebots angeregt. Um auch alleinstehenden Haushaltsgründern oder kleinen Haushalten mit geringem Einkommen das Verbleiben in der Gemeinde zu ermöglichen, sollte der Nachfrage nach kleinen, bezahlbaren Wohnungen Rechnung getragen werden.

<b>Projektname</b>	<b>Nr. 3</b>
<b>Wohnvielfalt in Schaalby</b>	
<b>Projektträger</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Schlüsselprojekt</b>	<input type="checkbox"/> <b>Kooperationsprojekt</b>
Gemeinde Schaalby Private Investoren	
<b>Projektziele</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unterschiedlichen Wohnansprüchen Rechnung tragen</li> <li>▪ Schaffung kleiner, bezahlbarer Wohnungen</li> </ul>	
<b>Projektbeschreibung</b>	
<p>Bei der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen sollen Angebote für unterschiedliche Wohnformen berücksichtigt werden. Dies kann durch Bereitstellung von Flächen für unterschiedlichste Gebäudetypen (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Hofstrukturen mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser) durch die Gemeinde befördert werden.</p>	
<b>Abbildung(en)</b>	
	
Beispiel für die Kombination unterschiedlicher Gebäudetypen	