

## **Gemeinde Hasselberg**

### **Bebauungsplan Nr. 7 „Süderfeld III“**

für das Gebiet südlich der Baugrundstücke in der Straße “Südhang“, westlich der Straße “Schenbek“ und nördlich der Grenze zur Gemeinde Rabel

Bvh.-Nr.: 18043

**Vorentwurf:** 17.05.2019

## **Begründung**

### **Auftraggeber**

Gemeinde Hasselberg  
über  
Amt Geltinger Bucht,  
Holmlück 2, 24972 Steinbergkirche

### **Auftragnehmer**

Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen GmbH  
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf  
(0 48 35) 97 77 – 0, Fax: (0 48 35) 97 77 - 22

### **Projektbearbeitung**

Projektleitung:  
Dipl.-Ing. Städtebau/Stadtplanung (TU) Frank Matthiessen  
(0 48 35) 97 77 – 15, f.matthiessen@sass-und-kollegen.de



## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Plangrundlagen</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Örtlicher Planungsbedarf	2
1.3	Lage und räumlicher Geltungsbereich	10
1.4.	Raumordnungsplanung	11
1.5	Innenentwicklungspotenziale und Standortalternativen	11
1.6	Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen	13
1.7	Vorbereitende gemeindliche Planungen	14
<b>2.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>15</b>
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	15
2.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
2.3	Verkehrsflächen	16
2.6	Nachrichtliche Übernahmen	17
2.7	Darstellungen ohne Normcharakter	17
2.8	Flächenbilanz	18
<b>3.</b>	<b>Fachplanungen</b>	<b>18</b>
3.1	Versorgung	18
3.2	Entsorgung	19
3.3.	Artenschutzfachbeitrag	19
3.3.1	Fachplanungen	19
3.3.2	Schutzgebietsnetz Natura 2000	20
3.3.3	Biotope, Tiere und Pflanzen	20
3.3.4	Artenschutz	22
3.3.5	Knickerhalt	23
3.4.	Denkmalschutz	24
3.5	Immissionsschutz	24
<b>Anlagen:</b>		<b>24</b>



# 1. Plangrundlagen

## 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Nach der Realisierung des Wohngebietes am Meiereiweg (Bebauungsplan Nr. 5 „Süderfeld“) und am Südhang (Bebauungsplan Nr. 6 „Süderfeld II“) gibt es eine anhaltend hohe Nachfrage nach weiteren Baugrundstücken in der Gemeinde Hasselberg. Im Baugebiet am Meiereiweg sind alle Grundstücke verkauft. Von den ursprünglichen 13 Baugrundstücken sind drei noch nicht bebaut, bei einem steht die Bebauung unmittelbar bevor und ein Grundstück wird als Gartenfläche des benachbarten Grundstücks genutzt.

Im Baugebiet am Südhang sind ebenfalls alle Baugrundstücke mit einer Baubindung von sieben Jahren verkauft, d.h. innerhalb von sieben Jahren seit Grundbucheintragung müssen die Grundstücke bebaut werden. Bis auf drei Grundstücke wurden alle anderen innerhalb eines Zeitraumes von zwei Jahren bebaut. Ein Grundstück ist derzeit (Mai 2019) noch unbebaut während die anderen beiden bebaut werden. Anhand dieser Entwicklung wird deutlich, dass bei einem entsprechenden Angebot an Baugrundstücken diese innerhalb eines relativ kurzen Zeitraumes von zwei bis fünf Jahren verkauft und bebaut werden.

Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, möchte die Gemeinde ein weiteres Wohngebiet mit einer überwiegenden Einfamilienhausbebauung für junge Familien mit Kindern ausweisen. Die aktuelle Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt mit einer sich verändernden Nachfrage nach kleineren Wohnungen für Senioren und Singlehaushalte kann durchaus auch für kleinere Gemeinden relevant sein. Diese Gemeinden sollten jedoch über eine Mindestausstattung an Infrastruktur bzw. über einen Nahverkehrsanschluss verfügen. Diese Bedingungen sind im Ortsteil Schwackendorf am südlichen Ortsrand nicht gegeben. Daher beschränkt sich die Realisierungsmöglichkeit für diese Wohnformen im vorliegenden Plangebiet auf den Bau von Einliegerwohnungen im Rahmen der Einzel- und Doppelhausbebauung.

Aufgrund des kalkulierten Bedarfs umfasst das Planungsvorhaben ca. 18 Baugrundstücke mit Grundstücksgrößen von ca. 600 m<sup>2</sup> bis 1.100 m<sup>2</sup>. Aufgrund von Erfahrungswerten aus vergleichbaren Baugebieten, ist davon auszugehen, dass bei einer zulässigen Einzel- und Doppelhausbebauung neben dem vorherrschenden Einzelhaus nur in ca. 10% der Fälle Doppelhäuser entstehen. So ist davon auszugehen, dass in dem geplanten Baugebiet 18 bis 22 Wohnungen entstehen. Zum örtlichen Planungsbedarf wird auf das nachfolgende Kapitel verwiesen.

Die Flächenansprüche werden zum einen durch die örtliche als auch durch eine überregionale Nachfrage begründet. Aus der örtlichen Bevölkerung entsteht ein Wohnungsbedarf, z.B. für Kinder, die eigene Familien gründen, als auch für die ältere Bevölkerung, die einen Altersruhesitz abseits der Bauern- und Ferienhöfe sucht. Aufgrund der landschaftlich reizvollen Lage kommt eine Nachfrage auch aus anderen Regionen oder sogar Bundesländern, in dem z.B. Senioren ihren Altersruhesitz in Hasselberg suchen. Daher wird davon ausgegangen, dass das Wohnungsangebot, das aus den geplanten 18 Baugrundstücken resultiert, im Rahmen der ortsangemessenen Entwicklung liegt. Mit den neu entstehenden Wohnungen soll der Bedarf sowohl für junge Familien mit Kindern, für Senioren sowie für andere Singlehaushalte gedeckt werden.

In einer Kooperation zwischen Gemeinde und treuhänderischem Erschließungsträger soll das Gebiet in gemeinsamer Verantwortung entwickelt werden. Der Erschließungsträger ist seit über 15 Jahren in der Entwicklung von Baugebieten engagiert. Vor der Entwicklung einer Fläche wird die Marktsituation der jeweiligen Gemeinde im Hinblick auf die Potenziale von Neubauplanungen und der Entwicklung im Bestand genauestens analysiert. Innerhalb der Gemeinde wird vor einer Neuausweisung eines Baugebietes eine Standortanalyse durchgeführt, in der die möglichen Alternativstandorte untersucht werden. Aufgrund der langwierigen Erfahrung können auch Vergleiche mit der Situation in anderen Gemeinden herangezogen werden. Bei dieser Analyse werden auch die möglichen Zielgruppen berücksichtigt. Vor dem Hintergrund dieser Erkenntnisse wird die Gemeinde vor einer Entscheidung über eine Gebietsentwicklung vom Erschließungsträger entsprechend beraten. Diese Zusammenarbeit hat sich bereits bei der Entwicklung der bisherigen Baugebiete an der „Meiereistraße“ und „Am Südhang“ zum Vorteil beider Seiten bewährt.

Der treuhänderische Erschließungsträger wird auf der Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung im Auftrag der Gemeinde die Planung sowie die Erschließungsmaßnahmen durchführen. Gemäß der vertraglichen Vereinbarung übernimmt der Erschließungsträger anteilig die Kosten für die Bauleitplanung, die Erschließungsplanung sowie für die Herstellung der Erschließungsanlagen.

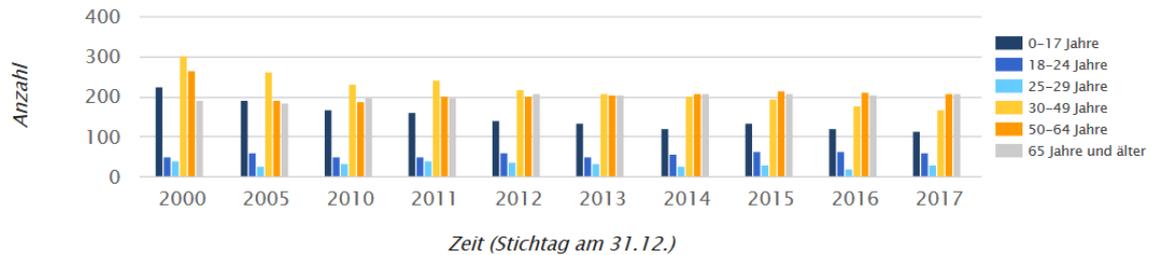
## 1.2 Örtlicher Planungsbedarf

Bei der Beurteilung des Bedarfs für ein neues Wohngebiet stellt sich zunächst eine grundsätzliche Frage. Wenn wie beim Beispiel in Hasselberg die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre negativ ausfällt, siehe nachfolgende Daten, bedeutet dies, dass es keinen Bedarf für ein neues Wohngebiet gibt, oder ist die Gemeinde gerade in diesem Fall gefordert, durch die Bereitstellung von Bauplätzen den jungen Menschen ein Angebot zu machen, sich in ihrer Gemeinde niederzulassen bzw. nicht fortzuziehen. Die Beantwortung dieser Frage hängt von mehreren Faktoren ab, u.a. von der Zuweisung bzw. Nichtzuweisung einer zentralörtlichen Funktion, von der Lagegunst und der Attraktivität als Wohnstandort und damit zusammenhängend von der Nachfrage nach Bauplätzen, siehe vorangegangenes Kapitel 1.1 „Anlass und Ziel der Planung“.

Zunächst werden verschiedene statistische Daten zur Bevölkerungsentwicklung und zum örtlichen Wohnungsmarkt des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein sowie die Nachfrage nach Baugrundstücken in den letzten beiden Baugebieten ausgewertet.

## 1.2.1 Bevölkerungsentwicklung seit dem Jahr 2000

### Bevölkerungsstand nach Altersgruppen in Hasselberg am 31.12.



Zeit	0-17 Jahre		18-24 Jahre		25-29 Jahre		30-49 Jahre		50-64 Jahre		65 Jahre und älter		Insgesamt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2000	225	20,9	51	4,7	40	3,7	302	28,0	267	24,8	192	17,8	1.077	100
2001	214	20,3	44	4,2	38	3,6	305	29,0	260	24,7	191	18,2	1.052	100
2002	219	20,7	41	3,9	42	4,0	299	28,2	261	24,6	197	18,6	1.059	100
2003	215	22,8	41	4,3	36	3,8	263	27,9	202	21,4	187	19,8	944	100
2004	197	21,0	46	4,9	36	3,8	261	27,8	202	21,5	196	20,9	938	100
2005	192	20,9	60	6,5	28	3,1	261	28,5	191	20,8	185	20,2	917	100
2006	190	21,1	64	7,1	25	2,8	253	28,1	184	20,5	183	20,4	899	100
2007	187	20,6	70	7,7	22	2,4	255	28,1	196	21,6	178	19,6	908	100
2008	185	20,6	59	6,6	26	2,9	254	28,3	190	21,2	183	20,4	897	100
2009	177	19,9	61	6,9	26	2,9	247	27,8	185	20,8	194	21,8	890	100
2010	167	19,2	50	5,7	35	4,0	233	26,7	189	21,7	198	22,7	872	100
2011	163	18,2	49	5,5	41	4,6	242	27,0	201	22,5	199	22,2	895	100
2012	142	16,4	61	7,0	36	4,2	220	25,4	201	23,2	207	23,9	867	100
2013	135	16,1	52	6,2	34	4,0	209	24,9	205	24,4	206	24,5	841	100
2014	122	14,9	56	6,8	27	3,3	201	24,5	208	25,3	207	25,2	821	100
2015	135	16,0	63	7,5	29	3,4	194	23,0	216	25,6	207	24,5	844	100
2016	122	15,2	63	7,8	21	2,6	179	22,3	212	26,4	206	25,7	803	100
2017	114	14,4	62	7,9	29	3,7	168	21,3	208	26,4	208	26,4	789	100

Grundlage sind die Fortschreibungsergebnisse auf Basis der Volkszählung 1987 (bis einschließlich 31.12.2010) und des Zensus 2011 (ab dem 31.12.2011). Die Entwicklung des Bevölkerungsstandes im Berichtsjahr 2016 ist aufgrund methodischer Änderungen in den zugrunde liegenden Bevölkerungsbewegungsstatistiken nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar. Einschränkungen bei der Genauigkeit der Ergebnisse können aus der erhöhten Zuwanderung und den dadurch bedingten Problemen bei der melderechtlichen Erfassung Schutzsuchender resultieren.

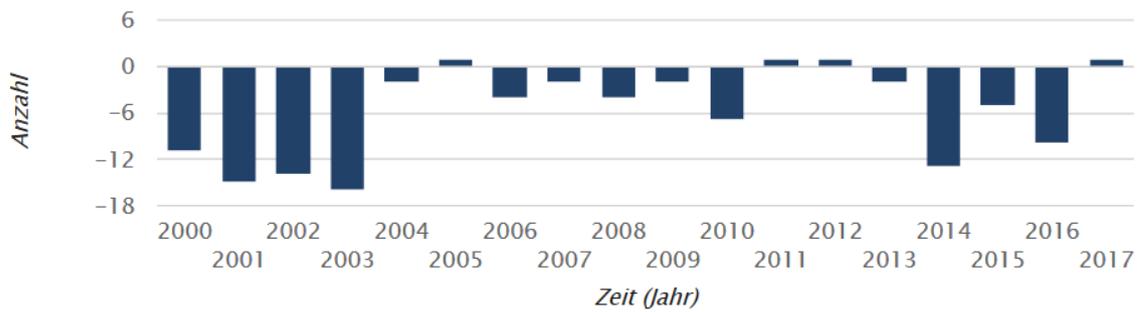
Aktueller Stand dieser Statistik: 31.12.2017.

Quelle: © Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2018

Auch wenn die Entwicklung der Gesamtbevölkerung in Hasselberg seit 2000 rückläufig ist, so lohnt doch ein Blick auf die Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen von 2000 bis 2017. Dabei fällt auf, dass zwar der Anteil der Kinder und Jugendlichen (0-17 Jahre) von 20,9% auf 14,4% gesunken ist, während der Anteil der 18 bis 24-jährigen von 4,7% auf 7,9% gestiegen ist, der Anteil der 25 bis 29-jährigen relativ konstant bei 3,7% geblieben ist und erst bei den 30 bis 49-jährigen ein leichter Rückgang von 28,0% auf 21,3% zu verzeichnen ist. Die Zunahme bei den 50 bis 64-jährigen von 24,8% auf 26,4% fällt relativ gering aus, während sie bei der Rentnergeneration (65 Jahre und älter) von 17,8% auf 26,4% deutlicher ausfällt.

In den Jahren 2007 und 2011, also zu Beginn und zum Ende der Bauphase in dem Neubaugebiet „Meiereiweg“ gab es einen jährlichen Anstieg der Bevölkerungszahlen mit neun bzw. acht Einwohnern. Dies zeigt, dass durch eine angemessene Neubautätigkeit der Wanderungssaldo in einer kleinen Gemeinde so positiv gestaltet werden kann, dass sogar trotz Sterbeüberhang der Gesamtsaldo positiv ausfällt. Wenn es gelingt, ein Angebot für junge Familien zu schaffen, kann sogar ein Geburtenüberschuss wie in den Jahren 2005, 2011, 2012 und 2017 erreicht werden, siehe nachfolgendes Diagramm.

## Geborenen- (+) bzw. Gestorbenenüberschuss (-) in Hasselberg



### Anmerkungen zu den Daten

1) Ermittlung der Einwohnerzahl (Stichtag am 31.12.) auf Basis der Bevölkerungsfortschreibung

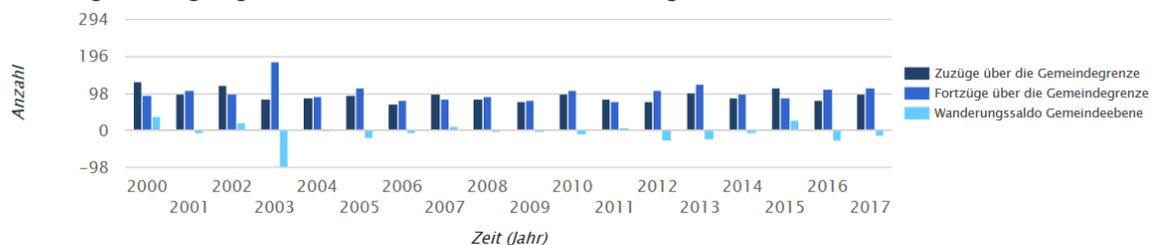
Informationen zum Geborenen- (+) bzw. Gestorbenenüberschuss (-):

Der Geborenen- (+) bzw. Gestorbenenüberschuss (-) berechnet sich aus der Anzahl der Lebendgeborenen abzüglich der Anzahl der Gestorbenen. Lebendgeborene sind Kinder, bei denen nach der Scheidung vom Mutterleib entweder das Herz geschlagen oder die Nabelschnur pulsiert oder die natürliche Lungenatmung eingesetzt hat. Als Sterbefälle werden die im Berichtszeitraum Gestorbenen ausgewiesen, ohne Totgeborene, nachträglich beurkundete Kriegssterbefälle und ohne gerichtliche Todeserklärungen.

Aktueller Stand dieser Statistik: 2017.

Quelle: © Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2018

## Wanderungsbewegungen Gemeindeebene in Hasselberg



### Anmerkungen zu den Daten

1) Ermittlung der Einwohnerzahl (Stichtag am 31.12.) auf Basis der Bevölkerungsfortschreibung

Informationen zu den Wanderungsbewegungen auf Gemeindeebene

Die Wanderungstatistik auf Gemeindeebene zählt Zu- und Fortzüge über die Gemeindegrenzen auf der Basis der An- und Abmeldungen sowie der Erklärungen über die Aufgabe bzw. die Änderung der Hauptwohnung, die aufgrund der Meldegesetze bei den Meldebehörden anfallen. Der Einzug oder der Auszug aus einer Nebenwohnung wird statistisch nicht erfasst. Eingang in die Statistik findet jeder Einzug in, jeder Auszug aus und jede Änderung einer alleinigen oder Hauptwohnung, sofern Umzüge oder Änderungen über Gemeindegrenzen stattfinden.

Aktueller Stand dieser Statistik: 2017.

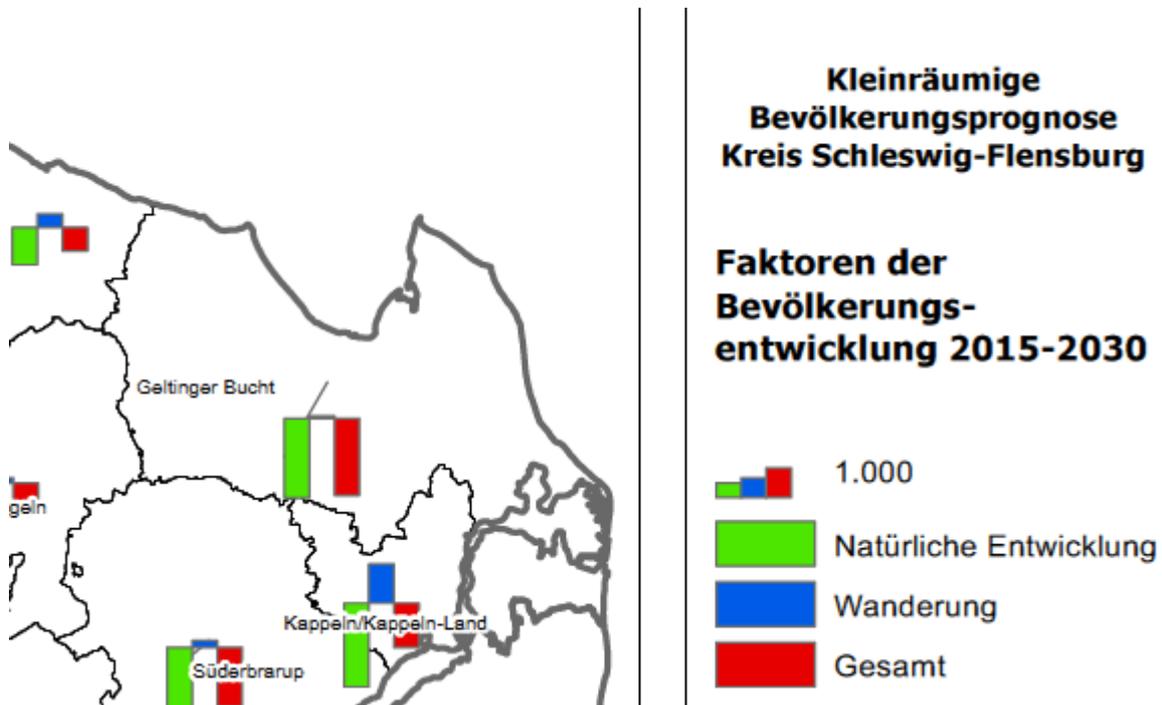
Quelle: © Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2018

Sowohl bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) wie auch bei den Wanderungsbewegungen (Zu- und Fortzüge) zeigt sich eine überwiegende negative Entwicklung, d.h. es sterben mehr Menschen als geboren werden und es ziehen mehr Menschen aus der Gemeinde in andere Gemeinden als umgekehrt. Daher ist es das Bestreben der Gemeinde, durch die Ausweisung von Neubaugebieten, jüngeren Menschen eine Lebensperspektive in der Gemeinde zu bieten. Dass diese Strategie aufgeht, zeigt sich in der guten Nachfrage nach Baugrundstücken bzw. darin, dass die angebotenen Baugrundstücke in relativ kurzer Zeit (2 bis 5 Jahren) nicht nur verkauft, sondern auch bebaut wurden. Durch die Lage

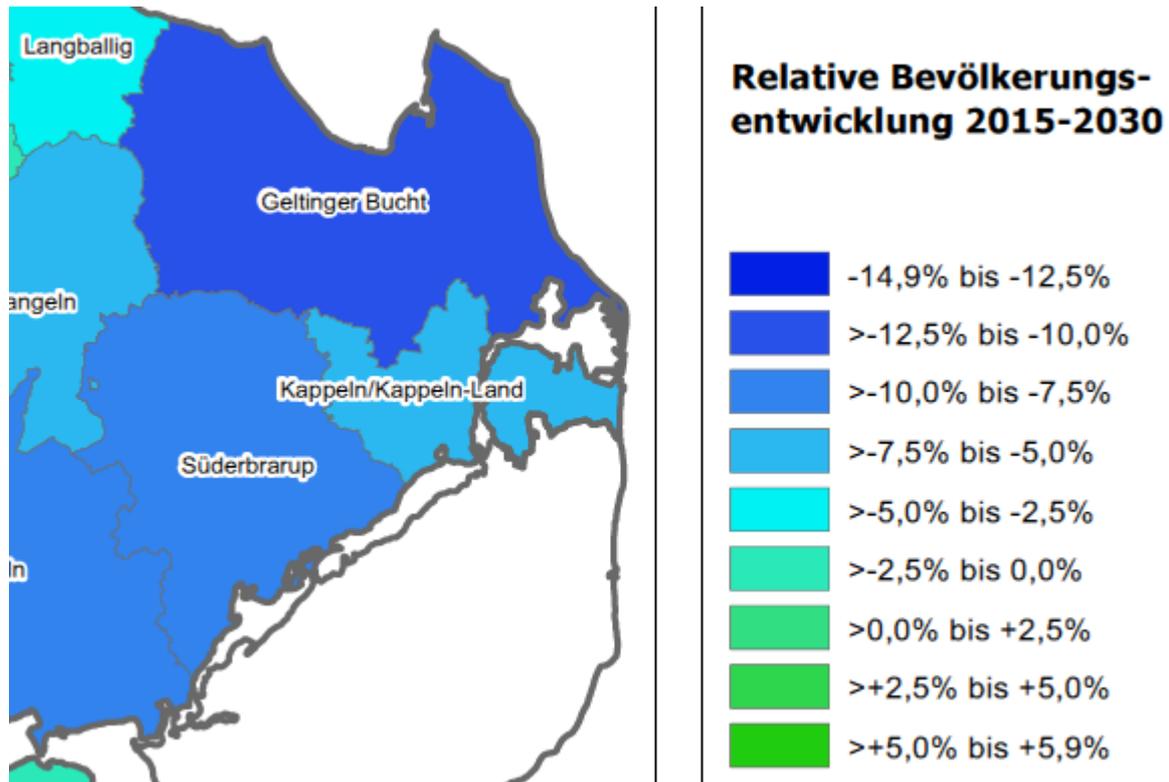
in landschaftlich reizvoller Umgebung und in der Nähe der Ostseeküste ist die Gemeinde gegenüber anderen Gemeinden vergleichbarer Größe in anderen Regionen auch für junge Menschen ein attraktiver Wohnort.

### 1.2.2 Bevölkerungsprognose

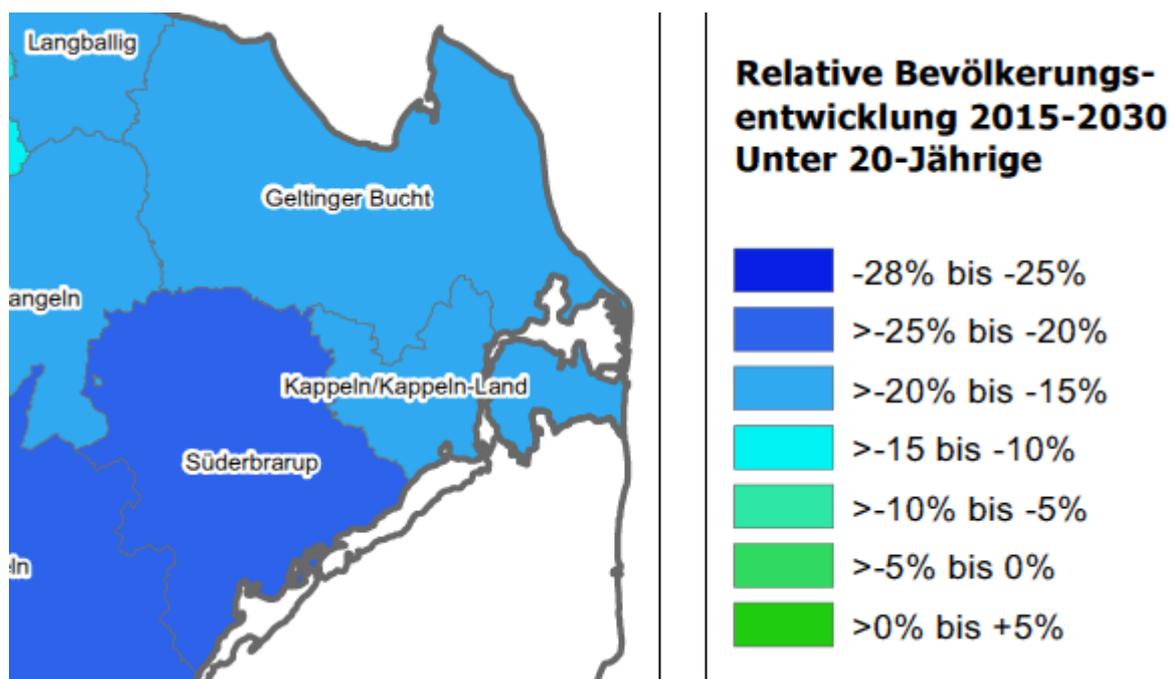
Das Büro Gertz, Gutsche, Rümenapp GbR aus Hamburg hat im Juni 2012 eine kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Schleswig-Flensburg erstellt und diese mit Stand vom November 2017 fortgeschrieben. In der Fortschreibung sind die Prognosedaten für die Bevölkerungsentwicklung auf der Ebene der Ämter für den Zeitraum von 2015 bis 2030 enthalten. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass innerhalb der Ämter deutliche Unterschiede in der Entwicklung eintreten können. Für die größeren Orte sind die Ergebnisse relativ verlässlich, während sie für die kleineren Gemeinden (< 5.000 Einwohner) eher einen Orientierungsrahmen bilden. Die Prognose stellt die Bevölkerungsentwicklung nach Faktoren, d.h. die natürliche Entwicklung bzw. Geburten- und Sterberate, die Wanderungen bzw. Fort- und Zuzüge sowie die Gesamtbilanz dar.



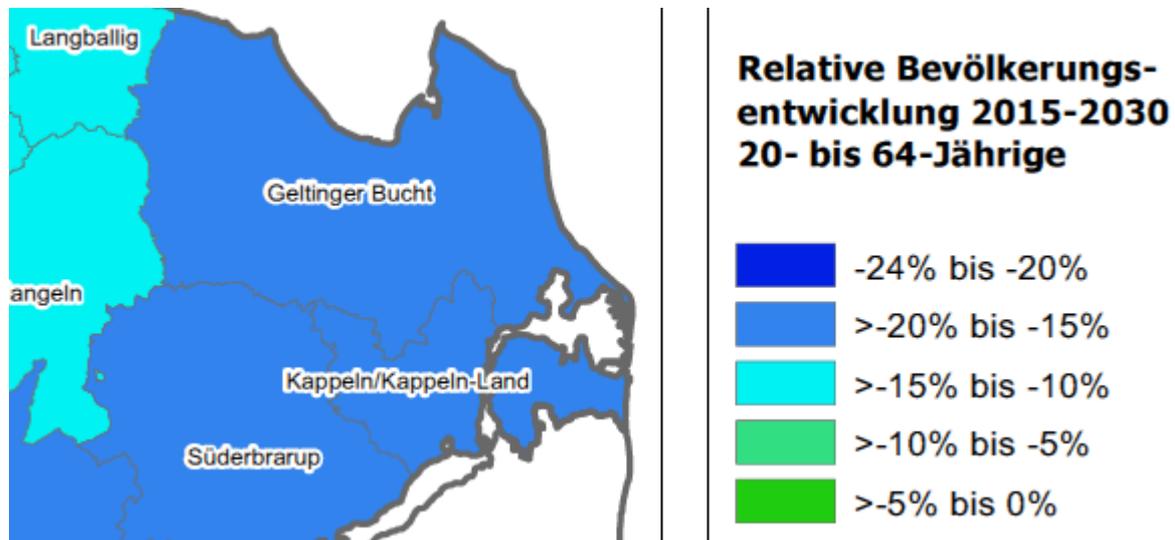
Für den Bereich des Amtes Geltinger Bucht weist die Prognose einen deutlichen Rückgang bei der Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum 2015 bis 2030 aus. Dieser Rückgang basiert auf der negativen, natürlichen Entwicklung, die durch die geringfügigen Wanderungsgewinne bei weitem nicht ausgeglichen werden kann.



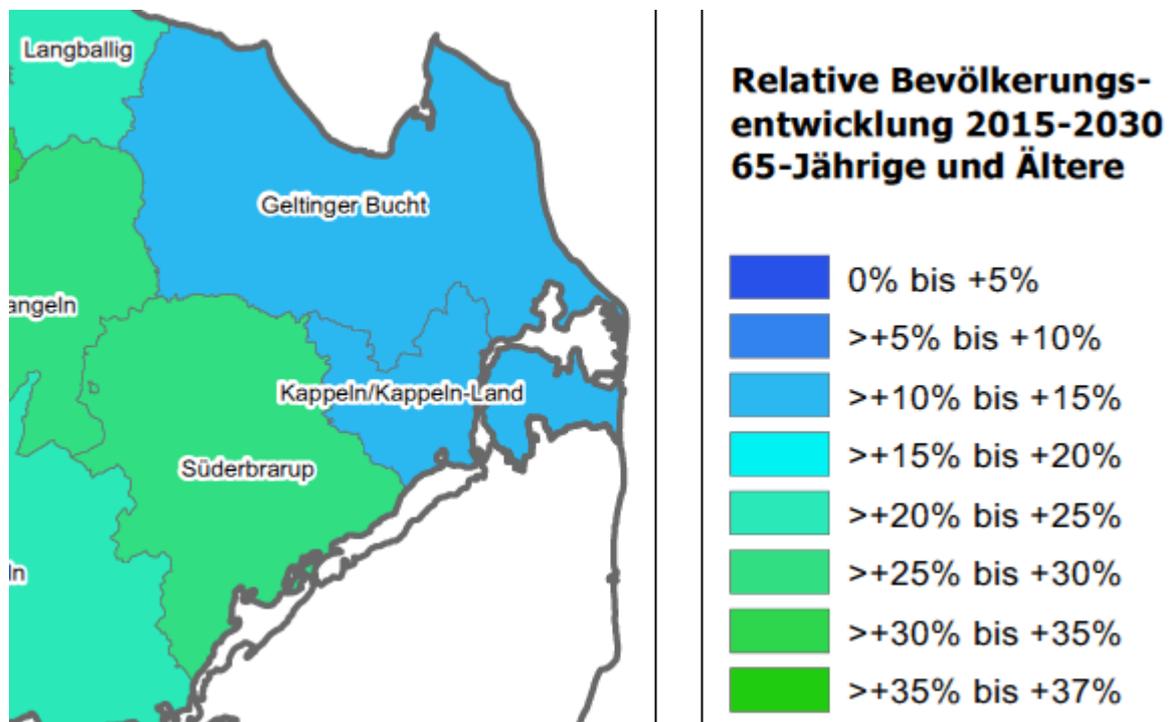
Diese Entwicklung entspricht einem relativen Rückgang der Bevölkerung im Bereich des Amtes Geltinger Bucht von 10% bis 12,5%, der im Vergleich zu den anderen Ämtern im Kreisgebiet hoch ausfällt. Während der Bevölkerungsrückgang im Amt Stapelholm in einer Spanne von 12,5% bis 14,9% erwartet wird, ist in den Ämtern Harrislee, Handewitt, Schafflund und Schleswig von einer Bevölkerungszunahme bis zu knapp 6% auszugehen. Der Kreisdurchschnitt liegt bei -4,3%.



Bei der Bevölkerungsgruppe der unter 20-jährigen, sind die Verluste im Amt Geltinger Bucht mit ca. 15% bis 20% im mittleren Bereich. Nur im Amt Harrislee wird eine Zunahme dieser Bevölkerungsgruppe bis zu 5% erwartet. In allen anderen Amtsbereichen ist mit einem Rückgang zu rechnen, der am deutlichsten im Amt Stapelholm mit bis zu 28% ausfallen soll. Der Kreisdurchschnitt liegt bei -14,9%.



Ähnlich fallen die Prognosen für die Gruppe der Berufstätigen aus. Im Bereich des Amtes Geltinger Bucht ist mit einem Rückgang von 15% bis 20% zu rechnen. Selbst in den Bereichen des Amtes Harrislee und Handewitt mit den günstigsten Prognosen ist mit einem Rückgang in dieser Altersgruppe von maximal 5,0% zu rechnen. Der Kreisdurchschnitt liegt bei -11,9%.



Entsprechend dem allgemeinen Trend wächst die Gruppe der 65-jährigen und Älteren. Im Bereich des Amtes Geltinger Bucht wird eine Zunahme von 10% bis 15%, während im Bereich

der Stadt Glücksburg die Zunahme bis maximal 5,0% am geringsten und im Bereich der Ämter Schafflund und Eggebek mit 35% bis 37% am größten ausfällt. Der Kreisdurchschnitt liegt bei +23,2%.

### 1.2.3 Gemeindliche Angebots- und Nachfragesituation

Der **Verkauf der Grundstücke** in dem Neubaugebiet „Meiereiweg“ erfolgte in einer sehr nachfrageschwachen Phase. Zum heutigen Zeitpunkt mit einer wesentlich stärkeren Nachfrage, die nicht nur aus der Region, sondern sogar auch aus anderen Bundesländern kommt, kann davon ausgegangen werden, dass die Baugrundstücke im Neubaugebiet „Süderfeld III“ in einem deutlich kürzeren Zeitraum verkauft werden. Auch die besondere Lage der Gemeinde Hasselberg in der Nähe der Ostseeküste stützt diese Annahme. Diese Lagegunst kommt nicht nur dem Tourismus, sondern auch dem Dauerwohnen zugute. Mit einer Neuausweisung eines Wohngebietes muss auch einer Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit gegeben werden, wenn es Anzeichen dafür gibt, dass eine entsprechende Nachfrage besteht und keine unverhältnismäßigen Risiken mit diesem Vorhaben verbunden sind.

Auch die Interessen der beiden nächst gelegenen, zentralen Orte, die Gemeinde Gelting und die Stadt Kappeln, sind in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen.

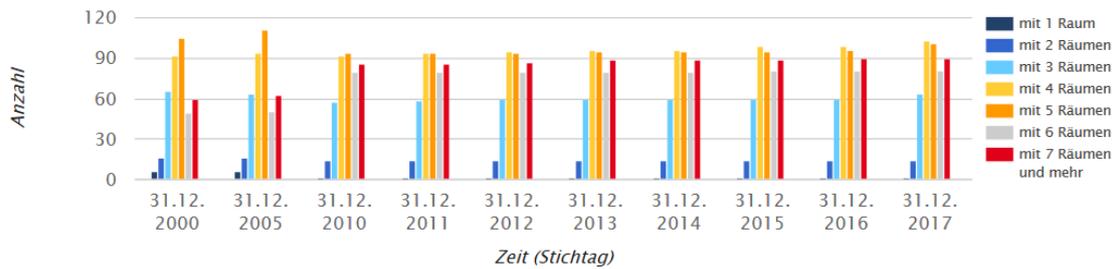
Die Stadt Kappeln hatte gegenüber dem Baugebiet „Süderfeld II“ in Hasselberg keine Bedenken geäußert. Auf Nachfrage wurde die Planung in Hasselberg insofern positiv bewertet, da sie zu einer besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur in der Stadt Kappeln führen würde.

Die Gemeinde Gelting befürchtete durch ein zu großes Neubaugebiet „Süderfeld II“ mit 20 Wohneinheiten eine Konkurrenzsituation zum ländlichen Zentralort, dem nach den landesplanerischen Vorgaben der Vorrang bezüglich der Wohnbauentwicklung zusteht. Die Gemeinde Gelting war nicht bereit, Wohnbaukontingente abzugeben, da sich dort das Wohngebiet „Geltinger Bucht“ in der Planung befand. Die befürchtete Konkurrenzsituation ist nicht eingetreten. Die Grundstücke sowohl im Geltinger wie auch im Hasselberger Baugebiet sind innerhalb von wenigen Jahren verkauft worden.

Die 14 neuen Wohngebäude, die in dem Baugebiet „Süderfeld II“ entstanden sind, wurden im Wesentlichen von Bewohnern aus Hasselberg selbst gebaut. Der andere Teil sind Interessenten, die sich gezielt in Hasselberg niederlassen wollen, da sie den Ort z.B. durch Urlaubsaufenthalte kennengelernt haben. Damit schöpft die Gemeinde Hasselberg einen für ihre Verhältnisse angemessenen Rahmen für ihre Wohnbauentwicklung aus. Ähnlich wie im Fall der Stadt Kappeln würden die neuen Bewohner zu einer höheren Auslastung der Einrichtungen und Angebote in Gelting beitragen.

### 1.2.3 Gebäude- und Wohnungsbestand

#### Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Anzahl der Räume in Hasselberg



#### Informationen zum Gebäude und Wohnungsbestand

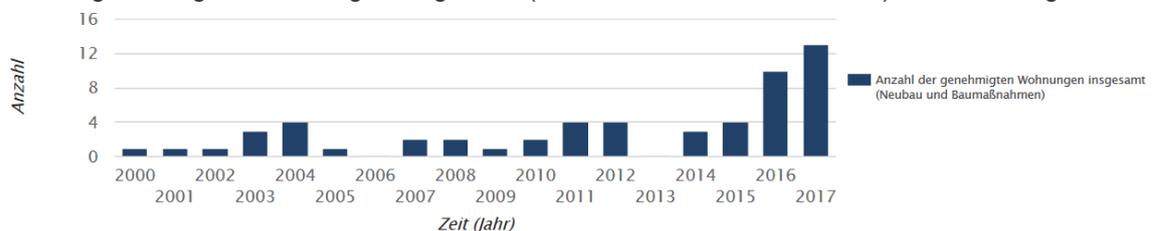
Ab 2010: Fortschreibung der Wohnungen und Wohngebäude basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011; eingeschränkte Vergleichbarkeit mit Bestandsergebnissen bis einschl. 2009 (Grundlage GWZ 1987)

Aktueller Stand dieser Statistik: 31.12.2017.

Quelle: © Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2018

Bei der Entwicklung des Wohnungsbestandes sind seit 2000 keine gravierenden Änderungen eingetreten. Die Anteile der jeweiligen Wohnungsgrößen (Anzahl der Räume) ist relativ unverändert geblieben. Der Anteil der kleineren Wohnungen hat sich nicht zu Lasten der größeren Wohnungen erhöht, wie es dem allgemeinen demographischen Trend entsprechen würde. Der Gesamtbestand hat sich von 394 Wohnungen Ende 2000 auf 454 Wohnungen Ende 2017 erhöht, obwohl sich die Bevölkerungszahl verringert hat.

#### Anzahl der genehmigten Wohnungen insgesamt (Neubau und Baumaßnahmen) in Hasselberg

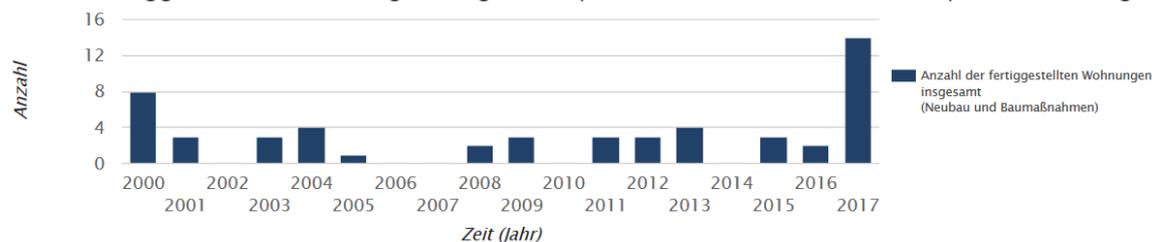


#### Informationen zu den Baugenehmigungen

Unter Baugenehmigungen werden genehmigungs- oder zustimmungsbedürftige sowie kenntnisgabe- oder anzeigepflichtige oder einem Genehmigungsverfahren unterliegende Baumaßnahmen verstanden. Aktueller Stand dieser Statistik: 2017.

Quelle: © Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2018

#### Anzahl der fertiggestellten Wohnungen insgesamt (Neubau und Baumaßnahmen) in Hasselberg



#### Informationen zu den Baufertigstellungen

*Unter Baufertigstellungen werden die Fertigstellungen von genehmigungs- oder zustimmungsbedürftigen sowie kenntnisgabe- oder anzeigepflichtigen oder einem Genehmigungsverfahren unterliegenden Bau- maßnahmen verstanden.*

*Aktueller Stand dieser Statistik: 2017.*

*Quelle: © Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2018*

Aus den beiden vorangegangenen Grafiken ist zu erkennen, dass die Genehmigungen bzw. Fertigstellungen von Wohnungen über den Zeitraum von 2000 bis 2015 auf einem konstanten Niveau von einer bis vier Wohnungen pro Jahr geblieben sind. Die hohe Zahl der Baufertigstellungen (8 Wohnungen) im Jahr 2000 folgt einer hohen Zahl von Genehmigungen in den Vorjahren. Dem entsprechend folgen den Genehmigungen von 10 Wohnungen in 2016 und 13 Wohnungen in 2017 um ein Jahr zeitversetzt die Fertigstellungen von 14 Wohnungen in 2017. Ähnlich viele Wohnungen dürften demzufolge in 2018 fertiggestellt werden.

Aus den dargestellten Statistiken kann für die Gemeinde Hasselberg die Schlussfolgerung gezogen werden, dass es trotz des negativen Trends in der Bevölkerungsentwicklung bei einem angemessenen Angebot die Nachfrage nach Baugrundstücken positiv beeinflusst und damit die negative Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde zumindest gestoppt wenn nicht sogar zum Positiven gewendet werden kann. Diese positive Entwicklung ist möglich, da Hasselberg über günstige Standortpotenziale verfügt, u.a. landschaftlich reizvolle Lage, Nähe zur Ostsee und zum Oberzentrum Flensburg sowie günstige Verkehrsanbindung über die B199.

### **1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 liegt am südlichen Rand des Gemeindegebietes, westlich der Straße Schenbek, ca. 150 m östlich der Straße Süderfeld, südlich des Baugebietes am Südhang (Süderfeld II) und nördlich der Grenze zur Gemeinde Rabel. Das Feuerwehrgerätehaus im Ortsteil Schwackendorf liegt ca. 1,0 km nördlich und die Bundesstraße (B199) verläuft ca. 300 m östlich des Plangebietes. Der Plangeltungsbereich umfasst den südöstlichen Teil des Flurstücks 195 der Flur 3 der Gemarkung Schwackendorf in der Gemeinde Hasselberg und hat eine Größe von ca. 1,59 ha.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Daher hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Hasselberg in ihrer Sitzung am 24.09.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 7 „Süderfeld III“ gefasst. Da das Planungsvorhaben direkt an die vorhandene Siedlungsfläche anschließt und eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> umfasst, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt. Auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird verzichtet. Von einem Ausgleich des baulichen Eingriffs im Gebiet wird gem. § 13b Satz 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB abgesehen.

## 1.4. Raumordnungsplanung

Gemäß **Landesentwicklungsplan 2010** (LEP) liegt die Gemeinde Hasselberg im ländlichen Raum (vgl. Ziffer 1.4) und in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung (vgl. Ziffer 3.7.2). Die Gemeinde besitzt keine zentralörtliche Funktion, gehört aber zum Mittelbereich von Kappeln (vgl. Ziffer 2.2), dass die Funktion eines Unterzentrums mit Teilfunktion eines Mittelzentrums wahrnimmt. Das Gemeindegebiet erstreckt sich beiderseits der Bundesstraße B 199, der Ortsteil Hasselberg liegt östlich und der Ortsteil Schwackendorf liegt westlich der B 199.

Gemäß **Regionalplan für den Planungsraum V – Landesteil Schleswig** in der Neufassung 2002 – liegt das Gemeindegebiet im ländlichen Raum (vgl. Ziffer 4.2 (1)) und in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung (vgl. Ziffer 5.4 (1)). Die Gemeinde, die auch hier ohne zentralörtliche Funktion eingestuft ist, gehört zum Nahbereich Gelting (vgl. Ziffer 6.1 (1)). Das Plangebiet liegt an der Grenze zum Nahbereich Kappeln.

Im **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V** (Stand September 2002) ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Flächenausweisung mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems enthalten. Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Der Straßenzug Schwackendorf und Süderfeld ist als Radfernweg und Fernwanderweg dargestellt. Der Bereich östlich der B 199 ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

## 1.5 Innenentwicklungspotenziale und Standortalternativen

Mit dem LEP 2010 und der Novellierung des Baugesetzbuches von 2013 wurde im Interesse einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung der Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung gegenüber denen im Außenbereich betont. Im Rahmen der Innenentwicklung sind im Wesentlichen folgende Gebiete bzw. Flächen zu untersuchen:

- Baulücken im unbeplanten Innenbereich;
- bebaute Grundstücke im unbeplanten Innenbereich, die für eine Umnutzung zugunsten von Wohnraum in Frage kommen;
- sowie unbebaute Flächen in Wohngebieten, für die ein rechtswirksamer Bebauungsplan existiert.

Zur Ermittlung der **Potenziale der Innenentwicklung** in der Gemeinde Hasselberg wurden die Ortsteile Bobeck, Gundelsby und Schwackendorf untersucht, siehe **Anlage** zu dieser Begründung. Der Ortsteil Hasselberg blieb unberücksichtigt, da hier weder Bebauungsplangebiete, Siedlungsbereiche im Sinne des § 34 noch eine Außenbereichssatzung existieren, die ein Innenentwicklungspotenzial begründen würden. Die Innenentwicklungspotenziale werden gemäß Vorgaben des LEP 2010 nach kurzfristigen Potenzialen bis zum Jahr 2030 und den langfristigen Potenzialen ab 2031 unterschieden. Die zeitliche Realisierbarkeit ist gerade bei privaten Flächen schwer einzuschätzen, daher kann diese Einschätzung nur aufgrund von objektiv nachvollziehbaren Kriterien erfolgen, z.B. derzeitige Nutzung einschließlich der Grünqualität, Beeinträchtigungen durch Immissionen oder der erforderliche Erschließungsaufwand.

Zudem wurden auch die rechtswirksamen Innenbereichssatzungen einschließlich der 1. Änderung für Schwackendorf, für Gundelsby-Nord und Gundelsby-Süd sowie die Außenbereichssatzung für Bobeck berücksichtigt.

Die Potenzialflächen werden in vier Tabellen aufgelistet mit Angabe der Lage, dem geltenden Planungsrecht, dem Typ von Innenentwicklungspotenzial, einer Bewertung sowie die aus dieser Bewertung resultierende Einschätzung der kurz- bzw. langfristig zu realisierenden Wohnungen. Bezüglich der zeitlichen Realisierbarkeit sind die Potentialflächen grün, gelb oder rot markiert: grün bedeutet, dass die Fläche kurzfristig, gelb langfristig und rot absehbar nicht für eine Wohnnutzung zur Verfügung steht. Zusätzlich wird die Lage der Flächen in fünf Übersichtsplänen dargestellt, siehe **Anlage**. In der nachfolgenden Tabelle sind die gesamten Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde Hasselberg dargestellt. Die Zahl der bis 2030 zu realisierenden Wohneinheiten fließt in die Bilanzierung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens ein, siehe nachfolgendes Kapitel 1.6.

Summe der Wohneinheiten	Wohneinheiten bis 2030 / ab 2031"	
<b>OT Bobeck</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>OT Gundelsby</b>	<b>0</b>	<b>5</b>
<b>OT Schwackendorf</b>	<b>1</b>	<b>9</b>
<b>Gemeinde Hasselberg</b>	<b>1</b>	<b>14</b>

**Tab.: Summe der Wohneinheiten durch Innenentwicklungspotenziale**

Bei den Innenentwicklungspotenzialen ist zu berücksichtigen, dass innerhalb der bestehenden Siedlungsgebiete das größte Potenzial im Bereich des Tourismus gesehen wird. Aufgrund der küstennahen Lage von Hasselberg werden die Möglichkeiten der Nachverdichtung und der Umnutzung von ehemaligen landwirtschaftlichen oder anderen gewerblichen Betrieben zur Bereitstellung von Ferienwohnungen und der dazugehörigen Infrastruktur genutzt. Der Tourismus stellt für die Gemeinde Hasselberg das bedeutendste, wirtschaftliche Standbein dar. Diese wirtschaftliche Ausrichtung sowie der Charakter einer Gemeinde in dieser Größenordnung lässt nur eine begrenzte, bauliche Verdichtung im Bestand zu. Dem entsprechend ist die Bereitschaft der Grundstückseigentümer für Nachverdichtungsmaßnahmen eher gering. Die großzügigen Garten- und Freiflächen dienen geradezu als Standortqualität für das touristische Angebot. Daher verfolgt die Gemeinde Hasselberg das Ziel, den Bau von Dauerwohnungen mit der Ausweisung eines Baugebietes in angemessener Größe zu realisieren, während die Innenentwicklung vornehmlich der touristischen Nutzung dient. Diese Funktionsteilung ist auf die Lage der Gemeinde in Ostseenähe und die wirtschaftliche Ausrichtung der Gemeinde zurückzuführen.

Neben den als Innenentwicklungspotenzialen berücksichtigten Flächen sind weitere Flächen als **Alternativstandorte für ein Wohngebiet** zu untersuchen, die sich am Siedlungsrand bzw.

im Außenbereich befinden und bereits bei der Aufstellung des Landschaftsplanes 2006 als Siedlungserweiterungsoptionen betrachtet wurden.

1. **OT Schwackendorf, rückwärtiger Bereich östlich der bebauten Grundstücke in der Straße Schwackendorf**, Hausnummern 54 bis 70 (Flurstück 127/25, Flur 1, Gemarkung Schwackendorf):  
aus landschaftsökologischen Gesichtspunkten geeignet, Ackerfläche ohne große Topografie, Verfügbarkeit eines für die Gebietsanbindung der Fläche entscheidenden Bereiches nicht gegeben, Lage am Siedlungsrand, kein integrierter Standort;
2. **OT Gundelsby, östlich Professor-Rösner-Weg** zwischen der Hausnummer 1 und dem Grundstück Gundelsby19 (Flurstücke 173/2 und 176/1, Flur 2, Gemarkung Gundelsby):  
Bedenken bzgl. Reliefkanten im Südteil, Immissionen von benachbarten Landwirtschaftsbetrieben mit mehreren Güllebehältern im Umkreis von 200 m;
3. **OT Gundelsby, zwischen Grundstück Gundelsby 48 und 29** (Flurstück 91/4, Flur 2, Gemarkung Gundelsby):  
aus landschaftsökologischen Gesichtspunkten geeignet, Ackerfläche, kleine Dreiecksfläche zu klein für Wohngebiet, Immissionen von benachbarten Landwirtschaftsbetrieben mit mehreren Güllebehältern im Umkreis von 200 m und B199 in 110 m Entfernung;
4. **OT Gundelsby, nördlich des Grundstücks Gundelsby 5** (Flurstücke 74/11, 101 und 102, Flur 4, Gemarkung Gundelsby):  
nördlicher Teil ist bereits bebaut, geschützter Knick als nördliche Begrenzung, südlicher Teil als Kinderspielplatz genutzt, siehe auch Innenentwicklungspotenzialfläche Nr. 7;

Aufgrund der dargestellten Situation der aufgelisteten Standortalternativen und den genannten Planungszielen hat sich die Gemeinde für die Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Baugebiete am Meiereiweg und am Südhang im Ortsteil Schwackendorf entschieden.

## 1.6 Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen wird im LEP 2010 für alle Gemeinden in Schleswig-Holstein vorgegeben. Im Rahmen der Fortschreibung des LEP 2018 wurden die Vorgaben dem gestiegenen Wohnraumbedarf angepasst. Der aktualisierte wohnbauliche Entwicklungsrahmen wird daher bereits ab dem 17. Dezember 2018 (Datum der amtlichen Bekanntmachung der Fortschreibung und der Planänderungen) angewendet. Für die kommunale Bauleitplanung bedeutet dies, dass in einer Gemeinde, die den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen beachten muss, bereits ab dann wieder bis zu 10 Prozent beziehungsweise bis zu 15 Prozent neue Wohnungen gebaut werden können. Der Rahmen bezieht sich auf den Wohnungsbestand am 31.12.2017 und den Zeitraum 2018 bis 2030.

Für die Gemeinde Hasselberg gilt der Entwicklungsrahmen von 10 Prozent. Bei der Berechnung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens sind gemäß Ziffer 2.5.2 Abs. 4 LEP 2010 nur der Bestand an Dauerwohnungen, d.h. nicht die Ferien- und Freizeitwohnungen, zu berücksichtigen. Im Rahmen des Zensus vom 09.05.2011 wurde in der Gemeinde Hasselberg bei einem Gesamtbestand von 437 Wohnungen ein Anteil von 32 Ferien- und Freizeitwohnungen festgestellt, dies entspricht einem Anteil von 7% Ferienwohnungen. Für Hasselberg wird ein

Gesamtbestand von 454 Wohnungen angegeben, abzüglich des 7%-Anteils ist zum 31.12.2017 von 422 Dauerwohnungen in Hasselberg auszugehen.

Die Zahl der Baufertigstellungen für das Jahr 2018 liegen noch nicht vor. Dieser Wert wird auf der Grundlage der Bauanträge und der Baugenehmigungen der Vorjahre auf 12 Wohnungen geschätzt.

In der nachfolgenden Tabelle wird der wohnbauliche Entwicklungsrahmen unter Berücksichtigung der Innenentwicklungspotenziale und der vorliegenden Planung bis 2030 fortgeschrieben. Das heißt, die zu erwartenden Baufertigstellungen für den Zeitraum von 2015 bis 2025 errechnen sich aus der Zahl der Innenentwicklungspotenziale bis 2025 und der Zahl der im Plangebiet zu erwartenden Wohnungen.

	Zahl der Wohnungen
Wohnungsbestand am 31.12.2017	422
Wohnungskontingent (10%) abzüglich:	42
Baufertigstellungen 2018 geschätzt	12
Innenentwicklungspotenziale, siehe Kapitel 1.5	1
Geplante Wohnungen im B-Plan Nr. 7 „Süderfeld III“	22
<b>Verbleibendes Kontingent</b>	<b>+ 7</b>

**Tab.: Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen bis 2030**

Nach dieser Bilanzierung verbleibt rein rechnerisch ein Kontingent von sieben Wohnungen, so dass der wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde Hasselberg bis 2030 eingehalten wird. Der LEP 2010 sieht zwar in Ziffer 2.5.2 Abs. 1 vor, dass die Ausweisung von Bauflächen zeitlich angemessen verteilt werden soll (Grundsatz der Raumordnung), jedoch soll diese Vorgabe durch die Fortschreibung 2018 aufgegeben. Dennoch würde mit einem nach Umsetzung der vorliegenden Planung verbleibenden Restkontingent von sieben Wohnungen diese landesplanerische Vorgabe erfüllt werden.

## 1.7 Vorbereitende gemeindliche Planungen

### 1.7.1 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde von 1976 ist der Plangeltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan Nr. 7 kann aus dieser Darstellung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird mit der 21. Änderung gem. § 13b Satz 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst und die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt.

### 1.7.2 Landschaftsplan

Der festgestellte Landschaftsplan der Gemeinde Hasselberg (Stand November 2006) stellt den Bereich des Plangebietes sowohl in der Karte Bestand als auch in der Karte Entwicklung als Ackerfläche dar. Am östlichen Plangebietsrand wird ein Knick der Stufe I (hochwertig, mit typischer Gehölzvegetation) dargestellt, der gemäß Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) geschützt ist. In der Karte Entwicklung ist der Straßenzug Schwackendorf und Süderfeld als Teil eines beschilderten ortsverbindenden Radnetzes dargestellt.

## 2. Planinhalte

### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden entsprechend der Zielstellung der Gemeinde ein **allgemeines Wohngebiet** festgesetzt, in dem neben der Wohnnutzung auch Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht stören, wie z.B. Dienstleistungen, Handwerk o.ä. Ferienwohnungen sind als Einliegerwohnung in einem Wohngebäude zulässig, wenn in dem Gebäude gleichzeitig auch eine Wohnung existiert, die dem dauerhaften Wohnen dient und über eine größere Grundfläche als die Ferienwohnung verfügt. Ausgeschlossen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die dem Charakter des Gebietes mit seiner Lage am Ortsrand widersprechen würden.

Mit Rücksicht auf den Übergang zur freien Landschaft und der nördlich und östlich angrenzenden Wohnbebauung ist **ein Vollgeschoss**, eine maximale **Gebäudehöhe** von 9,0 m zulässig. Als **Bezugspunkt** für die Höhenbegrenzung der Gebäude wird der höchste Punkt des Fahrbahnrandes vor dem jeweiligen Grundstück festgesetzt. Damit wird jedem Grundstück ein eindeutiger Bezugspunkt zugeordnet, der auch bei größeren Niveauunterschieden innerhalb des Baugrundstücks genügend Spielraum für die Gebäudehöhe lässt. Da die Grundstücke gegenüber denen im Baugebiet Süderfeld II in der Regel kleiner parzelliert werden, wird die **Grundflächenzahl** (GRZ) mit 0,4 gegenüber einer GRZ von 0,3 im Baugebiet Süderfeld II erhöht, d.h. 40% der Fläche des Baugrundstücks können mit dem Wohngebäude überbaut werden. Damit wird die in der Baunutzungsverordnung vorgegebene Obergrenze der GRZ für reine und allgemeine Wohngebiete ausgeschöpft. Für Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Wegeflächen kann die GRZ um 50% überschritten werden. Die Baugrundstücke können demnach bis zu 60% versiegelt werden.

Im Sinne des Planungszieles, ein Wohngebiet mit einer vorwiegenden Einfamilienhausbebauung zu entwickeln, wird die **Zahl der Wohnungen** pro Gebäude begrenzt. Demnach sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. In einem Doppelhaus, bei dem es sich im planungsrechtlichen Sinn um zwei Gebäude handelt, die an eine gemeinsame Flurstücksgrenze angebaut werden, können demzufolge bis zu vier Wohnungen entstehen.

### 2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In Anlehnung an den Gebäudebestand werden **Einzel- und Doppelhäuser** in **offener Bauweise** festgesetzt. Diese Bauweise prägt im überwiegenden Maße das Ortsbild und entspricht dem speziellen Charakter dieses Gebietes am Ortsrand.

Die **Baugrenzen** sind so festgesetzt, dass möglichst große Baufenster entstehen, um eine optimale Ausrichtung der Gebäude auf den Baugrundstücken auch unter energetischen Gesichtspunkten zu ermöglichen. Die Baugrenzen weisen zu den Straßenverkehrsflächen im grundsätzlich einen Abstand von 5,0 m auf. Bei ungünstigen Grundstückszuschnitten wie auch zu den übrigen Grundstücksgrenzen sind diese auf 3,0 m reduziert. Entlang der geschützten Knickstreifen an der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze sind die Baugrenzen in einem Mindestabstand von 3,0 m zu den Knickschutzstreifen festgesetzt.

Im Vorgartenbereich ist der Bau von **Carports, Garagen und Nebengebäuden** nur in einem Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig, um in diesem öffentlich einsehbaren Bereich eine geordnete Gestaltung mit einer einheitlichen Bauflucht für alle baulichen Anlagen zu gewährleisten und Sichtbehinderungen an den Grundstückszufahrten zu vermeiden.

## 2.3 Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Straßenzug Süderfeld und Südhang. Die Straße Südhang wird in Richtung Süden verlängert.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Straßenverkehrsfläche mit einer Abzweigung in Richtung Süden und einer Abzweigung in Richtung Osten, die an einem Wendepunkt endet.

Die öffentlichen Parkplätze werden auf einem kombinierten Seitenstreifen zusammen mit Pflanzflächen für Straßenbäume innerhalb der Straßenverkehrsflächen angelegt. Die privaten Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

## 2.4 Sonstige Festsetzungen

Zur Gliederung der Straßenräume und zur Steigerung der Ortsbildqualität sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen mindestens 5 heimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Diese sind an der Westseite der Erschließungsstraße vorgesehen.

Zum Schutz des Landschaftsbildes und zur Grüneinfassung des Baugebietes gegenüber der freien Landschaft wird entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hier wird eine Hecke mit heimischen und standortgerechten Gehölzen angelegt. An der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze ist diese Grüneinfassung in Form der geschützten Knickstreifen bereits vorhanden, während diese im Norden zur vorhandenen Siedlungsfläche nicht erforderlich ist.

## 2.5 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde will mit den örtlichen Bauvorschriften einen Rahmen für die bauliche Gestaltung im Plangebiet vorgeben. Zu diesem Zweck werden Regelungen zu Außenwandgestaltung, zur Neigung und Eindeckung der Dächer getroffen. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Gauen, sowie Garagen und Nebenanlagen sind von vorgenannten Regelungen ausgenommen.

Zudem soll die Möglichkeit der Nutzung von Solarenergie auf Dachflächen im Baugebiet ermöglicht werden. Die Regelungen für Grundstückseinfriedigungen dienen neben dem gestalterischen Aspekt auch der Verbesserung der Sichtbeziehungen im Einmündungsbereich der Grundstückzufahrten in die Straßenverkehrsfläche.

## 2.6 Nachrichtliche Übernahmen

Der vorhandenen *Knickstreifen* an der Ost- und der Südseite des Plangebietes sind nach Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) als Biotope geschützt. Daher sind diese Knickstreifen in nachrichtlicher Übernahme gem. § 21 Abs. 4 LNatSchG innerhalb des Plangebietes zum Erhalt festgesetzt.

Zur langfristigen Sicherung werden die Knickflächen durch einen mindestens 3,0 m breiten **Schutzstreifen** gesäumt, auf dem alle Arten von baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Wegeflächen, Einfriedungen, Anpflanzungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig sind.

## 2.7 Darstellungen ohne Normcharakter

Neben den rechtsverbindlichen Festsetzungen werden hier alle weiteren Planzeichen erklärt, die für die Verständlichkeit des Bebauungsplanes hilfreich sind. Diese Darstellungen, die nicht rechtsverbindlich sind, haben nur erläuternden Charakter. Hier werden die Knickdurchbrüche, die vorhandenen Gebäude, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern im Plangebiet, die geplanten Grundstücksgrenzen, die Nummern der Teilgebiete, der Baugrundstücke sowie die Lage der Straßenquerschnitte erklärt.

Die Grundstücksgrenzen stellen den aktuellen Stand der Planung dar. Der endgültige Verlauf kann sich auch nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens ändern. Unabhängig davon kann der Zuschnitt der Flurstücke jederzeit auch nach der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes verändert werden, solange keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen, siehe auch § 19 BauGB.

## 2.8 Flächenbilanz

1.	Allgemeines Wohngebiet (WA)	13.370 m <sup>2</sup>
1a.	überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4)	5.348 m <sup>2</sup>
1b.	Pflanzfläche (Teilfläche WA)	305 m <sup>2</sup>
2.	Straßenverkehrsfläche	1.817 m <sup>2</sup>
4.	Knickfläche	603 m <sup>2</sup>
5.	Entsorgungsfläche (RRB)	93 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>15.883 m<sup>2</sup></b>

## 3. Fachplanungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt **Bäume und unterirdische Leitungen** und Kanäle", Gemeinschaftsausgabe der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall und dem Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches, Ausgabe 2013, siehe insbesondere Abschnitt 6.3, zu beachten. Durch die Baumpflanzungen sind Behinderungen beim Bau, der Unterhaltung und Erweiterung der Leitungen auszuschließen.

### 3.1 Versorgung

Die **Wasserversorgung** wird durch Anschluss an das zentrale Leitungsnetz des Wasserzweckverbandes Ostangeln sichergestellt. Das Plangebiet wird durch eine Ringleitung an die vorhandenen Versorgungsleitungen in den Straßen Süderfeld und Schwackendorf/Schenbek angeschlossen. Der erste Anbindepunkt liegt im Bereich des Wendeplatzes in der Straße Südhang und der zweite Anbindepunkt im Einmündungsbereich des Gehweges in die Straße Schenbek.

Die Gemeinde ist Träger der **Löschwasserversorgung** gemäß § 2 Brandschutzgesetz Schleswig-Holstein. Dazu wird sie die Unterstützung der Freiwilligen Feuerwehr sowie des Wasserzweckverbandes Ostangeln in Anspruch nehmen können. Die Planung und die Herstellung der Anlagen zur Löschwasserversorgung (Hydranten, Vorschieber) werden im Auftrag der Gemeinde und in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr und dem Wasserzweckverband Ostangeln durchgeführt. Zudem steht der Wasserzweckverband wegen Einhaltung der DVGW Richtlinien (Blatt W 405) der Gemeinde gern zur Verfügung. Die Kosten für die Feuerlöschversorgung werden der Gemeinde in Rechnung gestellt. Diese wiederum kann auf der Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung die Kosten an den Erschließungsträger weiterreichen. Gemäß der Information zur Löschwasserversorgung des AGBF-Bund sollen die Abstände neu zu errichtender Hydranten 150 m nicht überschreiten.

Das Baugebiet wird zum Zeitpunkt der Bebauung an das **Telekommunikationsnetz** angeschlossen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen in einer Breite von ca. 0,30 m für die Verlegung der Telekommunikationsleitungen vorzusehen.

Die Versorgung mit **Gas und Elektrizität** erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

## 3.2 Entsorgung

Das im Plangebiet anfallende **Niederschlagswasser** wird in den Regenwasserkanal der neuzubauenden Erschließungsstraße eingeleitet. Von dort gelangt es gedrosselt (Rückstaukanal) über das vorhandene Regenrückhaltebecken (RRB) bzw. Teich im südöstlichen Bereich des Plangebietes und einen Überlauf mit einer vom WBV vorgegebenen Einleitmenge in den Verbandsvorfluter Nr. I 2.1 des Wasser- und Bodenverbandes Buckhagen. Zwischen dem Erschließungsring und dem RRB wird ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers eingerichtet, da diese Leitungsverbindung über private Baugrundstücke verlaufen wird. Der hydraulische Nachweis wird im Rahmen der Erschließungsplanung erbracht.

Zwischen dem Schacht im südwestlichen Bereich und dem RRB im südöstlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine Drainageleitung zur Entwässerung der benachbarten Landwirtschaftsflächen. Für diese Leitung, deren Verlauf noch nicht festgestellt werden konnte, wird ggf. im südlichen Bereich des Plangebietes ein Leitungsrecht eingerichtet.

Das im Plangebiet anfallende **Schmutzwasser** wird in den Schmutzwasserkanal der neuzubauenden Erschließungsstraße eingeleitet. Über einen Verbindungskanal zwischen dem Erschließungsring und der Straße Schenbek gelangt das Schmutzwasser in den dort existierenden Vorflutkanal zur Pumpstation. Auch hier ist ein Leitungsrecht zwischen dem Erschließungsring an der Ostseite und der Straße Schenbek im Bereich der privaten Baugrundstücke einzurichten.

Die **Abfallbeseitigung** erfolgt durch die Abfallwirtschaft Schleswig-Flensburg GmbH. Die Straßenrandentsorgung der Abfallbehälter ist bei den geplanten Grundstücken entsprechend sicher zu stellen. Die Straßenverkehrsfläche ist für die Befahrung durch 3-achsige Müllfahrzeuge geeignet, siehe hierzu auch die Ausführungen im Kap. 5. „Verkehr“. Bezüglich der Umsetzung der Planung wird auf § 24 Abs. 7 der Abfallwirtschaftssatzung des Kreises (AWS), die Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ der Berufsgenossenschaft BGV C 27, die BG Information 5104 Mai 2012 sowie die BGF-Information, Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen verwiesen.

## 3.3. Artenschutzfachbeitrag

### 3.3.1 Fachplanungen

Gemäß **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum V (Stand September 2002) befindet sich das Plangebiet nicht im Bereich von Schutzgebieten. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auch keine Flächenausweisung mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems enthalten.

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung (vgl. Karte 2 Landschaftsrahmenplan). Der Straßenzug Schwackendorf und Süderfeld ist als Radfernweg und Fernwanderweg dargestellt. Der Bereich östlich der B 199 ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Der festgestellte Landschaftsplan der Gemeinde Hasselberg (Stand November 2006) stellt den Bereich des Plangebietes sowohl in der Karte Bestand als auch in der Karte Entwicklung als Ackerfläche dar. In der Karte Entwicklung wird jedoch ein südlich der Straße Schenbek liegender, ca. 50 m breiter Streifen, für die künftige Siedungsentwicklung vorgeschlagen. In diesem Bereich liegt das Plangebiet.

Am östlichen Plangebietsrand, entlang der Straße Schenbek, wird ein Knick der Stufe I (hochwertig, mit typischer Gehölzvegetation) dargestellt, der gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG geschützt ist.

### **3.3.2 Schutzgebietsnetz Natura 2000**

Für die Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 ist nach überschlägiger Prüfung bereits aufgrund der Entfernung davon auszugehen, dass die Schutzgebiete bei Umsetzung der Planung nicht erheblich beeinträchtigt werden. Das Erfordernis einer vertiefenden Prüfung gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz auf Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete wird durch die Planung somit nicht begründet.

### **3.3.3 Biotop, Tiere und Pflanzen**

Der festgestellte Landschaftsplan der Gemeinde Hasselberg weist zum Bestand der Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet Ackerfläche aus. Am östlichen Rand ist ein Knickabschnitt dargestellt, der entlang der Straße Schenbek verläuft. Südlich des Plangebietes verläuft ein Knick in Ost-West-Richtung, der im Landschaftsplan nicht dargestellt ist. Knicks sind naturschutzrechtlich geschützt (§ 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG).

In einer Begehung im Februar 2019 wurde der Biotopbestand im Bereich des Plangebietes erfasst. Das Plangebiet wurde Anfang des Jahres 2019 als Intensivgrünland genutzt. In den Jahren zuvor wurde Mais angebaut.

Am östlichen Plangebietsrand verläuft ein Knick, an den östlich, außerhalb des Plangebietes, die Straße Schenbek angrenzt. Diese Straße liegt rund einen Meter tiefer als die Krone Knickwalls. Nach Westen besteht zwischen Knickwall und Geländeniveau nur geringer bzw. kein Höhenunterschied. Das Gelände steigt insgesamt Richtung Westen an.

Der Knick ist mit Gehölzen meist dicht bewachsen, weist aber auch einige größere Lücken auf. Der Gehölzbestand setzt sich aus heimischen Straucharten zusammen, dominiert von Weidenarten, Schlehe und Rosen. Außerdem findet sich ein Aufwuchs von Eschen, Hasel, Erlen und Ahorn.

Im Süden des Plangebietes verläuft die Grundstücksgrenze ungefähr auf der Krone des Knicks. In der südwestlichen Ecke des Knicks befindet sich ein Schacht, so dass der Knick dort eine Lücke aufweist.

Die größeren Bäume im Bereich der Knicks haben einen Stammdurchmesser, der geringer als 40 cm ist und sind vielfach mehrstämmig (bis zu 9-stämmig), d.h. sie wurden alle in der Vergangenheit heruntergeschnitten und sind nicht als Überhälter zu bezeichnen.

In der südöstlichen Ecke des Plangebietes befindet sich ein kleines Regenrückhaltebecken mit sehr steilen Böschungen. Es liegt nur teilweise im Bereich des Plangebietes und wird erhalten. Es ist eingezäunt und die Dränage der angrenzenden Ackerflächen ist dort angeschlossen. Außerdem entwässert die angrenzende Straße in das technische Bauwerk. Im Landschaftsplan wird das Regenrückhaltebecken als „Biotop“ bezeichnet. Aufgrund der technischen Bauweise und der Widmung des Beckens kann es jedoch nicht als schützenswertes „Kleingewässer“ bezeichnet werden.

Das Plangebiet hat insgesamt allgemeine Bedeutung für den Naturschutz im Sinne des „Runderlasses zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013). Neben der landwirtschaftlichen Fläche mit sehr geringer Arten- und Strukturvielfalt weist der Knick am östlichen und südlichen Gebietsrand besondere Bedeutung auf.

Vorkommen von Pflanzenarten im Geltungsbereich, die als gefährdet gelten (Rote Listen) oder besonders geschützt sind, sind aufgrund der Biotopstruktur im Plangebiet unwahrscheinlich.

Zur **Fauna** sind im Landschaftsplan keine Angaben über Artenvorkommen für das Plangebiet enthalten. Bei der Begehung im Februar 2019 wurden im eigentlichen Plangebiet keine Tierartenvorkommen beobachtet. Da keine systematische Erfassung von Tierartenvorkommen erfolgte, wird eine Potenzialabschätzung für das Plangebiet und Umgebung vorgenommen, in der die Lebensraumeignung für Tierarten bewertet wird.

Säugetiere: Für Fledermäuse weist das Plangebiet keine geeigneten Strukturen für Winterquartiere oder Wochenstuben auf. Vorkommen von Haselmäusen in dem Knick im Plangebiet kann ausgeschlossen werden, da das Gemeindegebiet Hasselberg nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Verbreitungsgebiet dieser Art liegt und die Knicks aufgrund naher Störungsquellen (angrenzende Wohnnutzung) kein geeignetes Habitat wären. Für große Säugetiere der Feldflur ist das Plangebiet als Lebensraum ungeeignet.

Amphibien und Reptilien: Da natürliche Gewässer im Plangebiet und direkter Umgebung fehlen, sind Laichgewässer von Amphibien nicht betroffen. Das Regenrückhaltebecken mit den steilen Böschungen ist ungeeignet als Lebensraum für Amphibien und Reptilien. Der Knickabschnitt ist nur sehr eingeschränkt als Land- bzw. Winterlebensraum von Amphibien geeignet und entsprechende Vorkommen von Amphibienarten sind unwahrscheinlich. Dies trifft auch auf Reptilienarten zu.

Wirbellose: Da naturnahe Gewässer, Feuchtbiotope, Altholzbestände und ähnliche Habitate fehlen, ist das Plangebiet als Lebensraum seltener bzw. gefährdeter Wirbellosen-Arten, z.B. aus den Artengruppen Libellen, Heuschrecken, holzbewohnende Käfer, ungeeignet.

Vögel: Die Knickabschnitte sind aufgrund der meist dichten Gehölzstruktur als Lebensraum gebüschbrütender Vögel grundsätzlich geeignet, jedoch eingeschränkt durch Störungen, die von den angrenzenden Wohnnutzungen ausgehen. Es werden daher Vorkommen von Vogelarten angenommen, die als wenig störungsempfindlich gelten und allgemein häufig vorkommen.

Die Ackerfläche/ intensiv genutzte Grünlandfläche im Geltungsbereich ist als Habitat für bodenbrütende Vögel grundsätzlich geeignet, jedoch durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung stark eingeschränkt. Die Eignung des Plangebietes als Bruthabitat für Bodenbrüter ist auch aufgrund der nahen Wohngebiete gering.

Kiebitze besiedeln offene Agrarlandschaften. Die Art ist scheu gegenüber Menschen und hält vergleichsweise hohe Fluchtdistanzen zu Menschen, Gebäuden sowie auch zu Gehölzbeständen. Von Vorkommen des Kiebitzes im Plangebiet wird daher nicht ausgegangen.

Feldlerchen besiedeln offene Kulturlandschaften und darin weiträumige Offenflächen. Die bodenbrütende Art benötigt Sichtfreiheit. Geeignete Lebensraumbedingungen für Feldlerchen sind aufgrund der umgebenden Knicks und der nahen Wohngebiete im Bereich des Plangebietes nicht gegeben, so dass von Vorkommen der Feldlerche nicht ausgegangen wird.

### 3.3.4 Artenschutz

Zum Artenschutz ist der § 44 BNatSchG zu beachten, nach dem

1. die Verletzung oder Tötung wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten,
2. die erhebliche Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten,
3. das Beschädigen und Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten sowie
4. die Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Pflanzen der besonders geschützten Arten

verboten sind (Zugriffsverbote, § 44 Abs. 1 BNatSchG).

Für Vorhaben innerhalb eines Bebauungsplans gilt, dass bei Betroffenheit von streng geschützten Tierarten (hier Arten des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie), von europäischen Vogelarten oder von bestandsgefährdeten Arten gemäß Rechtsverordnung ein Verstoß gegen das o.g. Verbot Nr. 3 nur dann vorliegt, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht weiterhin erfüllt ist.

Für das Verbot Nr.1 gilt dasselbe bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Für das Verbot Nr. 2 gilt, dass eine erhebliche Störung dann vorliegt, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Nach der Potenzialabschätzung zur Lebensraumeignung für Tiere und Pflanzen sind Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten (hier Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) nicht zu erwarten.

Für Vögel, deren sämtliche europäische Arten besonders geschützt sind, sind die Knickabschnitte entlang der Grenzen des Plangebietes grundsätzlich geeignet. Hier ist in den Gehölzbeständen von allgemein häufig vorkommenden Vogelarten auszugehen. Die Eignung der

Ackerfläche/ intensiv genutzten Grünlandfläche im Geltungsbereich als Habitat für bodenbrütende Vögel ist gering; von Vorkommen gefährdeter Brutvogelarten wie Kiebitz und Feldlerche im Plangebiet wird nicht ausgegangen.

Bestandsgefährdete Arten gemäß Rechtsverordnung sind nicht relevant, da eine entsprechende Rechtsverordnung derzeit nicht besteht.

Das Entfernen von Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September (Schutzfrist) verboten. Dem Verbot der Tötung und der erheblichen Störung von Tieren während des Brutgeschehens und der Jungenaufzucht (Zugriffsverbot Nr. 1) wird dadurch Rechnung getragen, dass das fachgerechte „Auf den Stock setzen“ alle 10-15 Jahre sowie das seitliche Zurückschneiden von Gehölzen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis einschließlich des letzten Tages des Monats Februar, also außerhalb der Schutzfrist, zulässig ist.

Für die in Anspruch genommene Freifläche des Plangebietes sind keine relevanten Vorkommen von Vogelarten anzunehmen. Die Entfernung von Knick ist nicht geplant. Somit wird es nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ggf. betroffener Arten kommen. Außerdem sind im räumlich-funktionalen Zusammenhang in ausreichendem Umfang Ausweichmöglichkeiten vorhanden.

Allgemein häufig vorkommende Vogelarten sind ggf. betroffen. Eine erhebliche Störung bzw. Beschädigen oder Zerstörung von Fortpflanzungs-, Ruhestätten oder anderen Lebensstätten von Vögeln ist bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten (Zugriffsverbote Nr. 2 und 3).

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz nicht berührt werden.

### **3.3.5 Knickerhalt**

Gemäß der „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ (Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 20.01.2017, Amtsblatt 06.02.2017; Schl.-H.) sind Knicks im Innenbereich unabhängig von ihrem Standort, also auch im Siedlungsraum, geschützt. Ein Knick, der innerhalb oder angrenzend an einen Bebauungsplan liegt, kann nur dann als unbeeinträchtigt im Sinne des Gesetzes beurteilt werden, wenn die Bebauung einen ausreichenden Abstand hält. Im vorliegenden Fall wird die Baugrenze mit einem Abstand von 3 m vom Knickwallfuß festgelegt. Diese Flächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB von jeglicher Bebauung, Versiegelung, Einfriedung sowie Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten. Damit wird der Empfehlung der „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“, einen Abstand für bauliche Anlagen von mindestens drei Meter ab Knickwallfuß einzuhalten, gefolgt. Die vorhandenen Knicks entlang der Gebietsgrenzen werden in einer Gesamtlänge von ca. 200 m mit einem 3 m breiten Schutzstreifen erhalten.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bzw. zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Knicks am östlichen und südlichen Plangebietsrand werden textliche Festsetzungen getroffen, vgl. Text (Teil B).

### 3.4. Denkmalschutz

Zurzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Der überplante Bereich befindet sich jedoch vollständig in einem archäologischen Interessensgebiet, in dem mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen ist. Daher wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde dem Archäologischen Landesamt mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die für den Fund Verantwortlichen 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.

### 3.5 Immissionsschutz

Von dem Planungsvorhaben sind keine Emissionen zu erwarten, die eine Beeinträchtigung der umliegenden Nutzungen darstellen würden. In der Umgebung sind weder Schall- noch Geruchsquellen bekannt, die zu einer Beeinträchtigung des geplanten Wohngebietes führen würden. Teilweise grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Hasselberg, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

### Anlagen:

- Untersuchung der Innenentwicklungspotenziale, Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen GmbH, Albersdorf, Anfang 2019