

# BEGRÜNDUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 14

### - „BAUGEBIET LÜCK“ -

## DER GEMEINDE SCHAALBY

## SCOPING

---

VERFAHRENSSTAND:

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TÖB'S (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN, TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) BauGB)
- VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET (§ 4a (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER  
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0  
E-MAIL: INFO@LA-SPRINGER.DE

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>TEIL I BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>1 AUSGANGSSITUATION.....</b>	<b>1</b>
1.1 Lage des Plangebietes .....	1
1.2 Bestand .....	1
1.3 Grundlage des Verfahrens.....	2
1.4 Rechtliche Bindungen.....	2
1.4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 .....	2
1.4.2 Regionalplan für den Planungsraum V, 2002.....	2
1.4.3 Flächennutzungsplan .....	2
1.4.4 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I, 2020.....	2
1.4.5 Landschaftsplan .....	3
1.4.6 Schutzverordnungen .....	3
<b>2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
2.1 Allgemeine Ziele der Planung.....	3
2.2 Wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde .....	5
2.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....	6
<b>3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>7</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	7
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	9
3.4 Baugestalterische Festsetzungen.....	9
3.5 Verkehrliche Erschließung.....	10
3.6 Ver- und Entsorgung .....	11
3.7 Immissionsschutz .....	12
3.8 Umweltbericht.....	13
3.9 Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	13
3.10 Hinweise.....	14
<b>4 FLÄCHENVERTEILUNG .....</b>	<b>16</b>
<b>5 KOSTEN .....</b>	<b>16</b>
<b>TEIL II UMWELTBERICHT .....</b>	<b>17</b>
<b>1 EINLEITUNG.....</b>	<b>17</b>
<b>2 RÄUMLICHE AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>17</b>

<b>3</b>	<b>ÖKOLOGISCHE AUSSTATTUNG.....</b>	<b>17</b>
<b>4</b>	<b>NATURSCHUTZFACHLICHE EINORDNUNG.....</b>	<b>18</b>
<b>5</b>	<b>VORGESEHENER UNTERSUCHUNGSUMFANG .....</b>	<b>19</b>

Anlagen:

- Bestandsplan Planungsbüro Springer, Stand: Mai 2024, Maßstab 1 :1.500
- Schaalby 2030 - Ortskernentwicklungskonzept Gemeinde Schaalby vom Planungsbüro GR ZWO aus Flensburg vom 12.12.2018
- Innenentwicklungsanalyse der Gemeinde Schaalby von der Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen aus Albersdorf vom 16.11.2015
- Städtebauliches Konzept für das Baugebiet 'Lück' in der Gemeinde Schaalby vom Planungsbüro Springer aus dem Februar 2024

## TEIL I BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan Nr. 14 "Baugebiet Lück"** der **Gemeinde Schaalby, Kreis Schleswig-Flensburg**  
für ein **Gebiet östlich der Raiffeisenstraße und nördlich der Mühlenstraße im Ortsteil Schaalby**

### 1 AUSGANGSSITUATION

#### 1.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 4,21 ha große Plangebiet liegt nördlich der Mühlenstraße und östlich der Raiffeisenstraße im Osten der Ortslage Schaalby.

Es umfasst im Wesentlichen Teile der Flurstücke 22/2 und 143/5 der Flur 5 Gemarkung und Gemeinde Schaalby.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Mühlenstraße,
- im Westen durch die Raiffeisenstraße,
- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie die Bebauung an der Mühlenstraße.

Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Planentwurfes im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.

#### 1.2 Bestand

Die Flächen des Plangebietes werden zur Zeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist ein Knick mit einzelnen Überhängen vorhanden. Ein weiterer Knick begrenzt das Plangebiet im Norden. Zudem befindet sich ein kurzer Knickabschnitt an der Ostgrenze des Plangebietes.

Das Gelände leicht bewegt und weist Höhen zwischen ca. 15 m über NHN im Südosten und ca. 19 m über NHN im Nordwesten auf.



## 1.3 Grundlage des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.

In der Sitzung am 03.06.2024 hat die Gemeindevertretung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 beschlossen.

## 1.4 Rechtliche Bindungen

### 1.4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021

Die Gemeinde Schaalby befindet sich gem. **Landesentwicklungsplan** Schleswig-Holstein 2021 im Stadt-Umland-Bereich im ländlichen Raum sowie im 10 km-Umkreis um das Mittelzentrum Schleswig und liegt in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

Für Siedlungsentwicklungsplanungen in den Stadt- und Umlandbereichen besteht jedoch aus raumordnerischer Sicht ein besonderes interkommunales Abstimmungs- und Kooperationserfordernis. Diesem Aspekt wird mit der Fortschreibung der 'Schleswig-Umland-Kooperation' Rechnung getragen, deren Ergebnisse im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

### 1.4.2 Regionalplan für den Planungsraum V, 2002

Gem. **Regionalplan** für den Planungsraum V liegt die Gemeinde Schaalby im Stadt-Umland-Bereich im ländlichen Raum sowie in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb des Bauschutzbereiches des militärischen Flugplatzes Schleswig/Jagel.

Im **1. Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplanes** für den Planungsraum I (2023) sind keine von den vorgenannten Inhalten abweichenden Darstellungen enthalten.

### 1.4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Schaalby aus dem Jahr 1982 stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Westlich, südlich und östlich schließen sich Wohn- und Mischgebiete an.

In der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird der Planbereich im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese geplanten Festsetzungen weichen damit in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab.

Die damit notwendige 6. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt, mit Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 03.06.2024, zeitgleich zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Inhaltlich wird der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### 1.4.4 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I, 2020

In den Karten 1 bis 3 des **Landschaftsrahmenplanes** (2020) für den neuen Planungsraum I sind für den Planbereich keine Darstellungen vorhanden.

### 1.4.5 Landschaftsplan

Für das Plangebiet sind im **Landschaftsplan** der Gemeinde Schaalby aus dem Jahr 1998 die damals vorhandenen Strukturen (Knicks und Bäume) dargestellt. Die Bäume im Südosten sind überwiegend als landschaftsprägend eingestuft. Konkrete Entwicklungsziele sind für den Planbereich nicht enthalten.

### 1.4.6 Schutzverordnungen

Innerhalb des Plangebietes gelten Schutzverordnungen und der Schutz aus unterschiedlichen Gesetzen. Stichpunktartig sind hier zu nennen:

- Das Plangebiet liegt innerhalb des großflächigen Naturparks ‚Schlei‘ (§ 27 BNatSchG).
- Weitere Ausweisungen nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind nicht gegeben.
- Die Knicks sind geschützte Biotope gem. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG.
- Flächen des Netzes NATURA 2000 sind von der Planung nicht betroffen. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete befinden sich mit dem FFH-Gebiet 1423-394 ‚Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe‘ sowie dem EU-Vogelschutzgebiet 1423-491 ‚Schlei‘ ca. 1,2 km südlich. Ca. 900 m südöstlich befindet sich außerdem das FFH-Gebiet 1324-391 ‚Wellspanger-Loiter-Oxbek-System und angrenzende Wälder‘. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele dieser Schutzgebiete sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

## 2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

### 2.1 Allgemeine Ziele der Planung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Baugebiet geschaffen werden, das vorwiegend dem Wohnen dient.

In der Gemeinde Schaalby besteht weiterhin ein Bedarf an Wohnraum. Um kontinuierlich die vorhandene Nachfrage bedienen zu können, möchte die Gemeinde weitere Wohnbauflächen entwickeln. Schaalby hat sich in den vergangenen Jahren als attraktiver Wohnstandort einen guten Namen gemacht. Die stetige Nachfrage nach Wohnflächen ist ein klarer Beleg hierfür.

Der am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Schaalby gelegene Planbereich soll städtebaulich entwickelt und geordnet werden, um eine vielfältige Bebauung zu ermöglichen, die sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Durch die Bereitstellung unterschiedlicher Wohnformen soll der differenzierten Nachfrage auch im ländlichen Raum Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet ist durch seine Lage für die wohnbauliche Nutzung und Nachverdichtung in Schaalby passend geeignet.

Um eine städtebaulich sinnvolle Gestaltung innerhalb des Plangebietes unter Beachtung des vorgenannten Entwicklungsspielraumes im Plangebiet zu gewährleisten, hat sich die Gemeinde Schaalby zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes entschlossen.

Die Lage innerhalb des Siedlungsgefüges von Schaalby bietet die Möglichkeit, neue Bauflächen in die bestehende Bebauung zu integrieren und so eine städtebaulich sinnvolle Nutzung des Plangebietes zu schaffen.

Im Plangeltungsbereich ist die Ausweisung von 25 Baugrundstücken für die Bebauung mit unterschiedlichen Haustypen vorgesehen, um die vorhandene Nachfrage durch Einwohner und Bauwillige aus der Umgebung zu decken.

Die Grundstücke 19 und 20 entlang der Raiffeisenstraße sind für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen, in denen Mietwohnungen entstehen sollen. Entsprechend erster Konzepte können hier ca. 32 Wohnungen errichtet werden.

Im Bereich der Grundstücke 11 bis 18 und 22 im Zentrum des Plangebietes können seniorengerechte Wohnungen und Pflegeeinrichtungen entstehen, die einen nahtlosen Übergang vom selbständigen Wohnen bis hin zur stationären Pflege ermöglichen sollen.

Die Grundstücke 23 bis 25 sind für eine Bebauung mit Reihenhäusern vorgesehen. Das städtebauliche Konzept sieht für diesen Bereich drei Reihenhäuser mit je 4 Hausscheiben, also insgesamt 12 Wohnungen, vor.

Im Bereich der Grundstücke 1 bis 10 soll der Bedarf an freistehenden Einzel- und Doppelhäusern gedeckt werden. Sollte sich im Bereich der Grundstücke 11 bis 18 keine Seniorenwohnanlage in der angestrebten Größe verwirklichen lassen, so können diese Grundstücke auch für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zur Verfügung stehen.

Auf dem Grundstück 21 strebt die Gemeinde den Neubau eines Kindergartens an. Die Kindergarten- und Grundschullandschaft im südlichen Bereich des Amtes Südangeln ist derzeit stark in Bewegung. Daher kann aktuell keine gesicherte Prognose zu der weiteren Entwicklung gestellt werden. Die Gemeinde möchte jedoch die baurechtliche Möglichkeit schaffen, innerhalb des Plangebietes ggf. einen Kindergarten in der erforderlichen Größe bauen zu können. Alternativ könnte dieser Bereich auch mit weiteren Mehrfamilienhäusern bebaut werden.

Im Kreuzungsbereich von Raiffeisenstraße und Mühlenstraße im Süden des Plangebietes ist der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses geplant. Bisher verfügen die drei Ortsteile Schaalby, Füsing und Moldenit jeweils über eine selbständige freiwillige Feuerwehr mit eigenem Feuerwehrgerätehaus. Dieser Zustand ist auf Dauer nicht mehr tragbar. Daher strebt die Gemeinde den Neubau eines zentralen Feuerwehrgerätehauses an. Die diesbezügliche Standortsuche hat ergeben, dass die vorgegebenen Einsatzzeiten nur von dem nun vorgesehenen Standort in Schaalby eingehalten werden können. Um mögliche nachbarschaftliche Spannungen zu vermeiden, sieht das städtebauliche Konzept vor, den Standort im Plangebiet durch eine öffentliche Grünfläche im Osten und den Kindergarten im Norden zu flankieren. Im Westen und Süden grenzen vorhandene Straßenflächen den Standort des Feuerwehrgerätehauses ab.

Das erste städtebauliche Konzept geht davon aus, dass innerhalb des Plangebietes ca. 86 Wohnungen entstehen könnten (32 WE in Mehrfamilienhäusern, 12 WE in Reihenhäusern, 20 WE Seniorenwohnungen, 22 WE in Einzel- und Doppelhäusern). Entsprechend der aktuellen Regelungen im LEP 21 wären hiervon 65 Wohnungen auf den o.g. wohnbaulichen Entwicklungsrahmen der Gemeinde anzurechnen. Derzeit befindet sich eine Teilfortschreibung des LEP's 'Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen' im Beteiligungsverfahren nach der Wohnungen, die in Mehrfamilienhäusern, Wohnheimen und durch Baumaßnahmen entstehen, statt zu zwei Drittel künftig nur noch zur Hälfte auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet werden sollen. Dies würde bedeuten, dass ca. 54 Wohnungen anzurechnen wären. Diese 54 Wohneinheiten fügen sich in den oben aufgezeigten baulichen Entwicklungsrahmen der Gemeinde Schaalby ein.

In Anbetracht des begrenzten landesplanerischen Entwicklungsrahmens kommt dem in Ziffer 3.6.1 Abs. 1 LEP 2021 festgelegten Grundsatz der Raumordnung, wonach die Ausweisung und Erschließung von Bauflächen sowie der Bau von Wohnungen zeitlich angemessen (über den Planungszeitraum 2022 bis 2036) verteilt erfolgen sollen, erhebliche Bedeutung zu. Diesem Umstand wird die Gemeinde als Erschließungsträger u.a. dadurch Rechnung tragen, dass sie die Erschließung und Vermarktung der Grundstücke in eigener Regie durchführen wird. Dabei wird sich die Vergabe der Grundstücke an dem örtlichen Wohnbaulandbedarf orientieren und zeitlich angemessen verteilen.

Die Planung entspricht aus Sicht der Gemeinde außerdem den in Ziffer 3.9 der Fortschreibung des LEP (2021) dargelegten Grundsätzen, wonach neue Bauflächen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden sollen.

## **2.2 Wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde**

Die Gemeinde Schaalby ist gemäß den Vorgaben des LEP 2021 als Gemeinde im ländlichen Raum an die Obergrenze des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens (max. 10 % des Wohnungsbestandes vom 31.12.2020 bis zum Jahr 2036), gebunden. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen muss sich an dem aufgezeigten Entwicklungsrahmen orientieren.

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. Im Rahmen dieser Bauleitplanung hat die Gemeinde eine weitere Aktualisierung vorgenommen.

In der Analyse 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 rechnet die Gemeinde Schaalby mit der Entstehung von ca. 12 Wohneinheiten. Die Erschließung des Plangebietes ist bereits erfolgt.

Weitere größere, abgängige Gewerbebetriebe, die in absehbarer Zukunft ihren Betrieb einstellen könnten, sind im Innenbereich in der Gemeinde Schaalby nicht vorhanden. 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. Veränderung dieses Zustandes, werden derzeit durch die Gemeinde Schaalby nicht erwartet.

Die dargestellten Flächen stehen allesamt in Privatbesitz, so dass deren Verfügbarkeit derzeit nicht absehbar ist. Die überwiegenden Flächen dürften jedoch aktuell für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen. Die Gemeinde Schaalby geht davon aus, dass sich in den kommenden 12 Jahren ein Neubau von ca. 15 Wohneinheiten innerhalb der dargestellten Bereiche der

Ortslage realisieren lässt. Dies entspricht einem Großteil der vorhandenen der Potenzialflächen.

Zusammenfassend stellt sich der wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde Schaalby bis zum Jahr 2036 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	4 WE
abzgl. Entwicklungspotenzial im Innenbereich	<u>15 WE</u>
verbleibende Wohnungsentwicklung über Bauleitplanung bis 2036	<u>57 WE</u>

Im Rahmen der Aktualisierung und Fortschreibung der Stadt-Umlandkooperationsvereinbarung aus dem Jahr 2018 (Stand Oktober 2023) ist vorgesehen, den zusätzlichen wohnbaulichen Neubaubedarf insbesondere in den Gemeinde Schuby, Fahrdorf und Schaalby zu decken. Die Gemeinden Schuby und Fahrdorf haben bisher eine Ergänzende Funktion für die wohnbauliche Entwicklung wahrgenommen. Diese Funktion sollten die Gemeinden auch künftig wahrnehmen. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob nicht auch die Gemeinde Schaalby diese Funktion wahrnehmen kann. Hierfür spricht die Analyse zur Bevölkerungsentwicklung oder auch die gemeindliche Planung für die wohnbauliche Entwicklung. Ein weiterer Aspekt ist die interkommunale gewerbliche Entwicklung. Schaalby verfügt zwar in der Gemeinde nicht über eine umfassende Infrastruktur im Hinblick auf Einkaufsmöglichkeiten; diese werden aber durch die Stadtnähe kompensiert.

## 2.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen des Ortskernentwicklungskonzeptes (2018) wurden die Rahmenbedingungen für eine bedarfsgerechte und behutsame Siedlungsentwicklung beschrieben. Demnach liegt der Schwerpunkt der wohnbaulichen Entwicklung in der 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 wurde ein Baugebiet südlich der Mühlenstraße ausgewiesen. Mit der Bebauung südlich der Mühlenstraße ist die äußerste Ausdehnung des Siedlungsbereiches in Richtung Süden erfolgt.

Im Ortskernentwicklungskonzept werden die wohnbauliche Entwicklung des Gebietes nördlich der Mühlenstraße sowie die Schaffung von Angeboten für unterschiedliche Wohnbedarfe als Schlüsselprojekte mit den Nummer 2 und 3 definiert. Die nördlich der Mühlenstraße liegende Fläche wurde im Rahmen des Gebietsentwicklungskonzeptes als für die wohnbauliche Entwicklung geeignete Fläche bewertet. 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.

Aufgrund der vielfältigen Voruntersuchungen (z.B. Innenentwicklungsanalyse, Ortskernentwicklungskonzept) sowie der Lage des Plangebietes in einem sog. Außenbereich im Innenbereich hat sich die Gemeinde Schaalby für eine wohnbauliche Nutzung des Planbereiches entschieden. Vergleichbare Flächen sind, dass haben bereits die Voruntersuchungen gezeigt, in der Gemeinde Schaalby nicht vorhanden.

### **3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen werden entsprechend der zugedachten Nutzung überwiegend gemäß § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund der unter Kapitel 2 angestrebten Bebauung sowie der angrenzenden Bebauung.

Um zum einen die Verträglichkeit mit den angrenzenden und geplanten Wohnnutzungen weitergehend sicherzustellen zum anderen aber auch, um nicht dem Gebietscharakter entsprechende und daher störende Nutzungen auszuschließen, erfolgen für das allgemeine Wohngebiet im Rahmen der Feinsteuerung eine Reihe von Nutzungsausschlüssen. Um das Gebiet vorrangig für die vorgesehene Dauerwohnnutzung zu sichern, erfolgen zudem Regelungen zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen sowie der Ausschluss von Zweit- bzw. Nebenwohnungen.

Den Ausschluss von Zweit- bzw. Nebenwohnungen sieht die Gemeinde als erforderlich an, da sich Schaalby in einer landschaftlich sehr attraktiven Lage an der Schlei und in der Nähe zur Ostsee befindet. In den unmittelbaren Küstenlagen werden Immobilien für eine derartige Nutzung zunehmend unerschwinglicher und die Nutzung von Nebenwohnungen wird durch die planenden Gemeinden zunehmend unterbunden. Als Folge verlagert sich die Problemstellung ins Landesinnere. Da Schaalby unmittelbar an das Mittelzentrum Schleswig angrenzt, ist der Ort für die Begründung von Zweit- bzw. Nebenwohnsitzen auch aus diesem Grunde attraktiv. Innerhalb des neuen Baugebietes soll diese Nutzung daher unterbunden werden.

Zu den nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen und Anlagen erfolgt für das Allgemeinen Wohngebiet eine entsprechende Feinsteuerung, da sie dem für das Gebiet angestrebten Charakter überwiegend nicht entsprechen und sich störend auf ihr Umfeld auswirken könnten. Derartige Störungen sind insbesondere durch die von den genannten Einrichtungen ausgehenden Emissionen sowie durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu befürchten. Der Ausschluss, der im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) BauNVO zulässigen Nutzungen, erfolgt unter Berücksichtigung des angestrebten Gebietscharakters und zum Schutz der Wohnruhe in den umgebenden Wohngebieten. Nachbarlichen Spannungen soll hiermit vorgebeugt werden.

Ebenso sind auf Grundlage von § 1 Abs. 9 BauNVO Ferienhäuser und Ferienwohnungen in den Allgemeinen Wohngebieten unzulässig. Hiermit soll sichergestellt werden, dass im Plangebiet nur dringend benötigte Dauerwohnungen entstehen.

Die allgemeine Zweckbestimmung der Gebiete als allgemeine Wohngebiete bleibt trotz der erfolgten Feinsteuerung gewahrt.

Eine Baufläche im Süden des Plangebietes wird als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung 'Feuerwehr' festgesetzt und ist für den Neubau

eines Feuerwehrgerätehauses vorgesehen. Hier ist die Errichtung einer Fahrzeughalle für die Feuerwehr mit Geräteräumen, Sozial- und Sanitärräumen sowie Schulungs- und Seminarräumen zulässig.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird in den Wohngebieten durch eine GRZ von 0,3 bzw. 0,35 festgesetzt und orientiert sich in angemessener Weise an der städtebaulich gewollten ortstypischen Bebauung sowie an der geplanten Bebauung der einzelnen Grundstücke.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um die erforderlichen baulichen Anlagen auf dem Grundstück errichten zu können.

Das bauliche Nutzungsmaß liegt unterhalb der Obergrenzen nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO), trägt zu einer ortstypischen, aufgelockerten Bebauung bei und bietet einen ausreichenden Nutzungsspielraum auf den Baugrundstücken.

Die Festsetzungen von max. 2 Vollgeschossen bei einer maximalen Gebäudehöhe von 8,50 m für dient der Errichtung ortstypischer Wohngebäude und dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Für den Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser an der Raiffeisenstraße wird eine Gebäudehöhe von 10,50 m festgesetzt, um eine Nutzung des dritten Geschosses (das kein Vollgeschoss sein darf) zu ermöglichen. Diese Festsetzung dient damit auch dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum in Schaalby zu schaffen.

Durch die Beschränkung der Traufhöhe auf maximal 6,00 m sollen sog. Staffelgeschosse auf dem 2. Vollgeschoss ausgeschlossen werden, da diese in Schaalby ortsuntypisch wären und sich nicht in das Ortsbild einfügen. Die Grundstücke 19, 20 und 21 sind vor dieser Regelung ausgenommen, da hier der Bau von größeren Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden soll.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr gilt eine Gebäudehöhe von 8,50 m bei einem Vollgeschoss sowie eine Traufhöhe von 6,00 m. Hiermit soll sichergestellt werden, dass sich der Neubau des Feuerwehrgerätehauses in die umgebende Bebauung einfügt.

Für untergeordnete bauliche Anlagen, wie Garagen, Carports, Wintergärten und Anbauten mit Flachdach, ist die Höhe der baulichen Anlagen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes stärker eingeschränkt. Die Begrenzung gilt auch für Nebenanlagen, wie z.B. Schuppen oder Gartenhäuser.

Das Orts- und Landschaftsbild soll weiterhin durch eine Höhenbeschränkung des Erdgeschossfußbodens gewahrt bleiben. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird hierbei auf max. 50 cm über dem höchsten Punkt des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes festgesetzt, sodass die Hausanschlüsse optimal erfolgen können.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

#### Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten werden Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt, was dem Charakter der gewollten Nutzung und der umgebenden Bebauung entspricht. Im Bereich der Grundstücke 19 bis 21 und 23 bis 25 sind zudem auch Hausgruppen zulässig, um hier auch Gebäude in Form von Reihenhäusern errichten zu können.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr wird ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt, was dem Charakter der gewollten Nutzung und der umgebenden Bebauung entspricht. Somit wird sich auch das Feuerwehrgerätehaus in die Umgebung einfügen.

Zur Schaffung von familiengerechten Wohnhäusern wird die Anzahl der Wohnungen auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Wenn die Wohngebäude an einer Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind (Doppel- oder Reihenhäuser), ist je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig. Dadurch soll eine Massierung von Klein-Appartements und damit verbunden ein übermäßiges Verkehrsaufkommen ausgeschlossen werden. Ziel ist es, eine möglichst ungestörte Wohnruhe zu erreichen.

Für die geplanten Grundstücke 19, 20 und 21 gilt diese Festsetzung nicht, da hier Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind. Diese Grundstücke liegen unmittelbar an der Raiffeisenstraße und der Verkehr muss daher nicht durch bestehende Wohngebiete geführt werden.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt und sollen einen weitgehenden Spielraum bei der Gebäudeplatzierung einräumen. Sie sind deswegen nicht als grundstücksbezogene Baufenster, sondern großflächig und grundstücksübergreifend ausgebildet. Die Baugrenzen halten den erforderlichen Mindestabstand zu Nachbargrenzen und Knicks ein.

Garagen und Stellplätze dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einem Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen errichtet werden, um den Straßenraum nicht zusätzlich einzuengen und die Einsicht beim Ein- und Ausparken sicherzustellen. Zusätzlich ist es so Besuchern möglich noch hinter den Fahrzeugen der Anwohner zu parken und so den öffentlichen Straßenverkehrsraum freizuhalten. Durch diese Maßnahmen wird die Verkehrssicherheit der Erschließungsstraßen erhöht.

Zum Schutz der vorhandenen Knicks ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in einem Abstand von weniger als 3 m vom Knickfuß nicht zulässig. Zum verbleibenden Knick an der Mühlenstraße wird hierzu eine (gemessen vom Knickfuß) 3 m breite private Grünfläche 'Knickschutz' festgesetzt. Zum Schutz des entwidmeten Knicks an der Mühlenstraße wird die Baugrenze mit einem Abstand von 5 m vom Wallfuß festgesetzt.

### **3.4 Baugestalterische Festsetzungen**

Die gestalterischen Vorschriften sollen einen ausreichenden Spielraum für die Bebauung schaffen, die mit dem Orts- und Landschaftsbild vereinbar ist.

Ohne Festlegung einer konkreten Dachform sind für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 15 bis 48 Grad vorgeschrieben, um ortsuntypische Flachdächer auszuschließen. Gründächer sind von dieser Festsetzung ausgenommen, um auch ökologische Bauformen zu ermöglichen. Nebendachflächen sind bis zu 25 % der Grundfläche des Hauptgebäudes auch mit anderen Dachneigungen zulässig.

Die Vorschriften zur Gestaltung sind für Carports, Wintergärten, Anbauten mit begrenzter Größe und für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO weiter gefasst und entfallen zum Teil, weil sie von untergeordneter baulicher Bedeutung sind. Nebenanlagen sind jedoch ab einem umbauten Raum von mehr als 30 m<sup>3</sup> nur mit Gründach zulässig, um die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zu verringern und den Artenschutz zu fördern.

Als Dacheindeckung sind nur Dachsteine, Dachziegel oder Schindeleindeckungen in Rot-, Braun-, Anthrazit- oder Schwarztönen sowie Gründächer zulässig, um ein harmonisches Ortsbild und eine optische Einheitlichkeit mit der angrenzenden Bebauung zu erzielen. Die Zulässigkeit von Gründächern dient zudem dem Klimaschutz und der Regulierung des Wasserhaushaltes.

Für die Gestaltung der Außenwandmaterialien wird mit Mauerwerk, Fassadentafeln, Putz, Holz und Glas ein breites Materialspektrum vorgegeben, um den Bauwilligen einen umfassenden Gestaltungsspielraum einzuräumen. Außenwandflächen von angebauten oder freistehenden Garagen sollen im Material und in der Farbgebung der zugehörigen Hauptgebäude oder in Holz gestaltet werden, um so ein einheitliches und ruhigeres Erscheinungsbild zu erhalten.

Doppel- und Reihenhäuser müssen je Doppelhaus bzw. Reihnhaus eine einheitliche Dacheindeckung, Dachform und Fassadengestaltung aufweisen. Mit dieser Festsetzung soll ein harmonisches Ortsbild und eine optische Einheitlichkeit erzielt werden.

Zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft sind Regelungen zu Solaranlagen auf Dachflächen sowie der Ausschluss von Kleinwindkraftanlagen erfolgt. Letztgenanntes erfolgt auch auf Grund der von derartigen Anlagen ausgehenden Emissionen, die sich störend auf die Nachbarschaft auswirken können.

Die Satzung enthält mit den örtlichen Bauvorschriften Regelungen gemäß § 86 Landesbauordnung (LBO) zur Gestaltung baulicher Anlagen. Damit im Falle von Zuwiderhandlungen auf die Bußgeldvorschriften des § 84 Abs. 3 LBO zurückgegriffen werden kann, ist ein Hinweis gemäß § 84 Abs. 1 Satz 1 LBO erforderlich. Damit eine wirksame Ahndung von Verstößen möglich ist, wird ein entsprechender Hinweis mit in den Text (Teil B) der Satzung aufgenommen.

### **3.5 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über interne Erschließungsstraßen, die an die Raiffeisenstraße im Westen und die Mühlenstraße im Süden angebunden werden. Hierdurch entsteht ein transparentes Wegenetz mit einer Verteilung der Verkehrsströme im angrenzenden Straßennetz. Der geplante Straßenquerschnitt der Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes hat eine Breite von insgesamt 8,50 m, von denen 5,55 m befestigt werden und jeweils ca. 25 cm für den Bordstein und Randstreifen zur Verfügung stehen. Die Verkehrsflächen sollen im Mischprinzip, also ohne Kennzeichnung eines separaten Gehweges, ausgebaut und genutzt werden. Öffentliche Parkplätze und Baumstandorte innerhalb der Verkehrsflächen werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Zudem wird entlang der Straße eine

einseitige, ca. 2,50 m breite Rasenmulde geführt, in der das Oberflächenwasser der Straßenverkehrsfläche gesammelt und teilweise versickert werden kann.

An den Einmündungen der Erschließungsstraßen sind die Sichtflächen gem. RAST 06 (Ausgabe 2006) Ziff. 6.3.9.3 in der Planzeichnung dargestellt. Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Ggf. sind flankierende Maßnahmen wie Halteverbot, Geschwindigkeitsbeschränkungen o.ä. erforderlich. Auch die Anlage von Müllcontainerstellplätzen sowie die zum Einwerfen und Entleeren notwendigen Halteflächen müssen außerhalb des Sichtfeldes vorgesehen werden. Innerhalb der Sichtfelder dürfen keine Parkplätze ausgewiesen werden.

Weiterhin wird in den Bebauungsplan gem. § 84 Abs. 1 Nr. 5 Landesbauordnung SH (2022) die Festsetzung aufgenommen, dass auf den Baugrundstücken je Wohnung mind. zwei Stellplätze, überdachte Stellplätze oder Garagen herzustellen sind. In Gebäuden mit 4 oder mehr Wohnungen sind je Wohnung 1,5 Stellplätze, überdachte Stellplätze oder Garagen herzustellen, wobei bei einer ungeraden Wohnungsanzahl aufzurunden ist. Dies dient der Deckung des in einer ländlichen Gemeinde zu erwartenden Bedarfes an Stellplätzen für die Anwohner und der Verkehrssicherheit innerhalb des öffentlichen Straßenraumes.

### 3.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Schleswig-Holstein Netz AG.

Das Plangebiet wird an das bestehende Wasser-Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Südangeln angeschlossen.

Der Anschluss der Schmutzwasserentsorgung des Baugebietes erfolgt an das gemeindliche Kanalisationsnetz im Trennsystem in die Leitungen in der Raiffeisenstraße bzw. der Mühlenstraße.

Das anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit weitgehend im Plangebiet versickert werden. Entlang der internen Erschließungsstraßen sind Rasenmulden zur Verdunstung und Versickerung des Niederschlagswasser vorgesehen. Gemäß der vorliegenden Baugrundsondierungen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers lokal möglich. Im weiteren Planverfahren wird ein Entwässerungskonzept im Rahmen eines Fachbeitrags nach A-RW 1 von einem fachkundigen Ing.-Büro erstellt und die Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt. Zur Förderung der Verdunstung sind Nebenanlagen ab einem umbauten Raum von mehr als 30 m<sup>3</sup> nur mit einem Gründach zulässig. Oberflächenwasser, das im Plangebiet nicht versickern oder verdunsten kann, soll dem südlich der Mühlenstraße vorhandenen Regenrückhaltebecken zugeführt werden, das bei Bedarf vergrößert werden könnte.

Die Abfallbeseitigung wird im Auftrage der Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg (ASF) von privaten Unternehmen ausgeführt. Auf die Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Schleswig-Flensburg wird hingewiesen.

Im Zuge dieser Bauleitplanung wird zudem auf folgende grundsätzliche Bestimmungen verwiesen:

Gemäß § 25 Abs. 7 der Abfallwirtschaftssatzung des Kreises (AWS) haben Überlassungspflichtige ihre Restabfallbehälter, Biotonnen, PPK-Behälter und Abfallsäcke an die nächste durch die

Sammelfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen. Dies gilt auch, wenn Straßen, Straßenteile, Straßenzüge und Wohnwege mit den im Einsatz befindlichen Sammelfahrzeugen bei Beachtung der Bestimmungen der Unfallverhütungsvorschrift (UW) nicht befahrbar sind oder Grundstücke nur mit unverhältnismäßigem Aufwand angefahren werden können (auf die weiteren Bestimmungen in § 25 Abs. 6 und Abs. 8 bis 12 der AWS wird hingewiesen).

Die Unfallverhütungsvorschrift der Berufsgenossenschaft DGUV Vorschrift 43 untersagt grundsätzlich das Hineinfahren von Müllsammelfahrzeugen in Straßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit.

Die DGUV-Regel (114-601) gibt vor, dass das Rückwärtsfahren bei der Abfalleinsammlung grundsätzlich zu vermeiden ist.

Verwiesen wird ebenfalls auf die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ RAS 06. Diese regeln im Detail, welche Abmaße Straßen und Wendeanlagen haben müssen, um ein Befahren dieser Straßen bzw. Straßenteile zu ermöglichen.

Zusätzlich sind auch die Ausführungen der zuständigen Berufsgenossenschaft Verkehrswirtschaft Post Logistik Telekommunikation (BG Verkehr) in der Broschüre „DGUV Information 214-033 Mai 2012 (aktualisierte Fassung April 2016) zu beachten.

Der Feuerschutz wird in der Gemeinde Schaalby durch die ortsansässige Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW sicherzustellen. Gemäß der Information zur Löschwasserversorgung des AGBF-Bund sollen die Abstände neu zu errichtender Hydranten 150 m nicht überschreiten.

Der Anschluss des Plangebietes an das bestehende Telekommunikationsnetz kann durch die Deutsche Telekom AG gewährleistet werden.

Über den Breitbandzweckverband Südangeln sollen alle Gemeinden des Amtes Südangeln an das Glasfasernetz angeschlossen werden. Betreiber des zukünftigen Glasfasernetzes ist die TNG Stadtnetz GmbH aus Kiel.

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen können in dem Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

### **3.7 Immissionsschutz**

Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb. Zur Beurteilung der Auswirkungen des Betriebes hat die Gemeinde im Rahmen der Aufstellung des südlich der Mühlenstraße gelegenen Bebauungsplanes Nr. 11 im Jahr 2010 Immissionschutzstellungnahmen bei der Landwirtschaftskammer eingeholt (Immissionsschutzstellungnahme mit Ausbreitungsrechnung zur Geruchsmission, Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Az.: Abt 7 AG vom 24.02.2010 sowie Ergänzung vom 19.01.2011).

Im Ergebnis ist festzustellen, dass für alle untersuchten Szenarien (auch im Falle der Berücksichtigung des maximal genehmigten Viehbestandes) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 keine Überschreitung des für Wohngebiete geforderten Wertes von 10 % (Geruchsstundenhäufigkeit im Jahr) festzustellen sind. Für den Bereich des Grundstückes Nr. 7 wurde eine max. Geruchsstundenhäufigkeit von 9 % ermittelt. Da sich die genehmigten Viehbestände für den landwirtschaftlichen Betrieb seit 2011 nicht verändert haben, geht die Ge-

meinde davon aus, dass die Berechnungen der o.g. Gutachten auch heute noch Bestand haben und innerhalb des Plangebietes keine unzulässigen Geruchsbelästigungen zu erwarten sind.

Es wird jedoch auf mögliche, zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirkende Immissionen, die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und des beschriebenen Betriebsstandortes resultieren, an dieser Stelle hingewiesen.

### **3.8 Umweltbericht**

Zum Bauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Schaalby wird die Gemeinde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchführen. In ihr werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht (siehe Teil II der Begründung) beschrieben und bewertet.

### **3.9 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Im Rahmen der Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Schaalby werden die Belange des Umweltschutzes durch eine vertiefende Darstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft ergänzt. Die im Umweltbericht enthaltene Bilanzierung ermittelt den Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die v.a. in das Schutzgut Boden aufgrund von Versiegelungen und durch den Verlust geschützter Biotope und Lebensräume ausgelöst werden.

Zur Schaffung einer durchgrünten Siedlungsstruktur werden Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen auf den Grundstücken und für Anpflanzungen an den Rändern des Baugebietes in die Planung mit aufgenommen.

Um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, wird die Festsetzung, dass Stellplätze mit ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig sind, in den Bauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzung dient ebenfalls dem städtebaulichen Ziel einer offenen, durchgrünten Bauungsstruktur.

Im Hinblick auf den § 41a BNatSchG sind im Plangebiet Straßen- und Wegebeleuchtungen sowie Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke zu installieren, die keine nachteiligen Auswirkungen auf wildlebende Tiere (v.a. Insekten und Fledermäuse) oder Pflanzen verursachen. Verwendet werden sollte ausschließlich warmweißes Licht bis maximal 3.000 Kelvin und mit geringen UV- und Blaulichtanteilen. Die Beleuchtung sollte in möglichst geringer Höhe angebracht und nach unten abstrahlend ausgerichtet werden.

Es wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass insbesondere in die Randbereiche mit Gehölzbestand eine Abstrahlung vermieden werden sollte und die beiden starken Überhänger mit potenziellen Wochenstubenquartier nicht beleuchtet werden dürfen. Die Beleuchtungsdauer sollte außerdem auf das notwendige Maß begrenzt werden (z.B. durch Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren, Begrenzung der Beleuchtungsintensität über Nacht etc.).

Gem. § 8 Abs. 1 S. 1 der Landesbauordnung (LBO-SH) sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Die Freiflächen können mit Rasen oder Gras, Gehölz, anderen Zier- oder Nutzpflanzen bedeckt sein. Plattenbeläge, Pflasterungen und dergleichen sind allenfalls dann zu den Grünflächen zu zählen, wenn sie eine verhältnismäßig schmale Einfassung von Beeten usw. darstellen. Die Wahl der Art und Beschaffenheit der Grünflächen bleibt den Verpflichteten überlassen. Auf den Flächen muss jedoch die Vegetation überwiegen, sodass Steinflächen aus Gründen der Gestaltung oder der leichteren Pflege nur in geringem Maße zulässig sind. Es ist dabei unerheblich, ob Schotterflächen mit oder ohne Unterfolie ausgeführt sind. Sie sind keine Grünflächen im Sinne des Bauordnungsrechts, soweit auch hier die Vegetation nicht überwiegt. Die Anlage sog. Schottergärten ist somit regelmäßig unzulässig.

### 3.10 Hinweise

#### Denkmalschutz

Die östlich des Plangebietes liegende Wassermühle steht als bauliche Anlage unter Denkmalschutz. Unter den Objekt-Nr. 2070, 27661 bis 27663 sind die Mühle, der Mühlenteich, das Mühlenwehr und der Wasserlauf in die Denkmalliste des Kreises Schleswig-Flensburg eingetragen. Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG bedarf die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals einer Genehmigung, wenn diese geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen.

Der südliche Bereich des Plangeltungsbereiches befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet. Daher wurden im Jahr 2023 auf der Fläche archäologische Voruntersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis konnte das Plangebiet für eine Bebauung freigegeben werden.

Gemäß § 15 DSchG gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten 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.

#### Bodenschutz

Im Zuge der Baumaßnahme sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB - Schutz des humosen Oberbodens und § 34 Abs. 1 Satz 2, BauGB - Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, §§ 6 - 8) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten

#### Allgemein:

- Beachtung der DIN 19731 'Verwertung von Bodenmaterial'
- Der Beginn der Arbeiten ist der unteren Bodenschutzbehörde spätestens 1 Woche vorab mitzuteilen.

#### Vorsorgender Bodenschutz:

- Die Häufigkeit der Fahrzeugeinsätze ist zu minimieren und soweit möglich an dem zukünftigen Verkehrsnetz zu orientieren.
- Bei wassergesättigten Böden (breiig/flüssige Konsistenz) sind die Arbeiten einzustellen.

#### Bodenmanagement:

- Oberboden und Unterboden sind bei Aushub, Transport, Zwischenlagerung und Verwertung sauber getrennt zu halten. Dies gilt gleichermaßen für den Wiederauftrag / Wiedereinbau.
- Bei den Bodenlagerflächen sind getrennte Bereiche für Ober- und Unterboden einzurichten. Eine Bodenvermischung ist grundsätzlich nicht zulässig.
- Oberboden ist ausschließlich wieder als Oberboden zu verwenden. Eine Verwertung als Füllmaterial ist nicht zulässig.
- Überschüssiger Oberboden ist möglichst ortsnah einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.

#### Hinweis:

Seit dem 01.08.2023 gilt übergangslos die neue Mantelverordnung mit der neuen Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und der Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Das bedeutet, dass die Analytik entsprechend von LAGA/DepV auf EBV/DepV umgestellt und der Parameterumfang der neuen BBodSchV beachtet werden muss.

#### Für nicht wieder auf dem Flurstück verwendete Bodenmengen gilt:

Anfallender humoser Oberboden ist gemäß § 6 und § 7 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) mindestens auf die in Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der Verordnung aufgeführten Stoffe zu analysieren und zu entsprechend verwerten. Der übrige Bodenaushub (mineralischer Boden) ist zwingend nach den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) Anlage 1 Tabelle 3 zu untersuchen und entsprechend den Ergebnissen zu verwerten (vgl. § 8 BBodSchV und §§ 14 und 16 EBV).

#### Altlasten:

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Altablagerungen und keine Altstandorte. Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z.B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

#### **Kampfmittel**

Gemäß der Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV SH 2012) gehört die Gemeinde Schaalby nicht zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwurfgebieten. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

#### **Belange der Bundeswehr**

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich nach §12 (3) Ziffer 2 b LuftVG des militärischen Flugplatzes Schleswig-Jagel. Sollte für die Errichtung/Erweiterung des Gebäudes der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde dringend erforderlich.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage des Plangebietes mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb des Flugplatzes Schleswig zu rechnen ist.

Diese sind jedoch bestandsgegeben. Beschwerden und Ersatzansprüche, welche sich auf diese Emissionen beziehen, können nicht anerkannt werden.

## 4 FLÄCHENVERTEILUNG

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 42.105 m<sup>2</sup> mit folgender Unterteilung:

Allgemeine Wohngebiete	ca. 28.680 m <sup>2</sup>
Flächen für Gemeinbedarf - Feuerwehr	ca. 2.395 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	ca. 8.050 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünflächen	ca. 2.095 m <sup>2</sup>
private Grünflächen	ca. 885 m <sup>2</sup>

## 5 KOSTEN

Die Gemeinde Schaalby trägt die Planungs- und Erschließungskosten.

## TEIL II UMWELTBERICHT

### 1 EINLEITUNG

Für das Scopingverfahren gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen dieses Planverfahrens eine Beschreibung der räumlichen Ausgangssituation und eine Beschreibung der ökologischen Ausstattung sowie der Umgebung des Planbereichs vorgelegt. Bezüglich der Beschreibung der Planung wird auf das Kapitel 2 im Teil 1 - Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

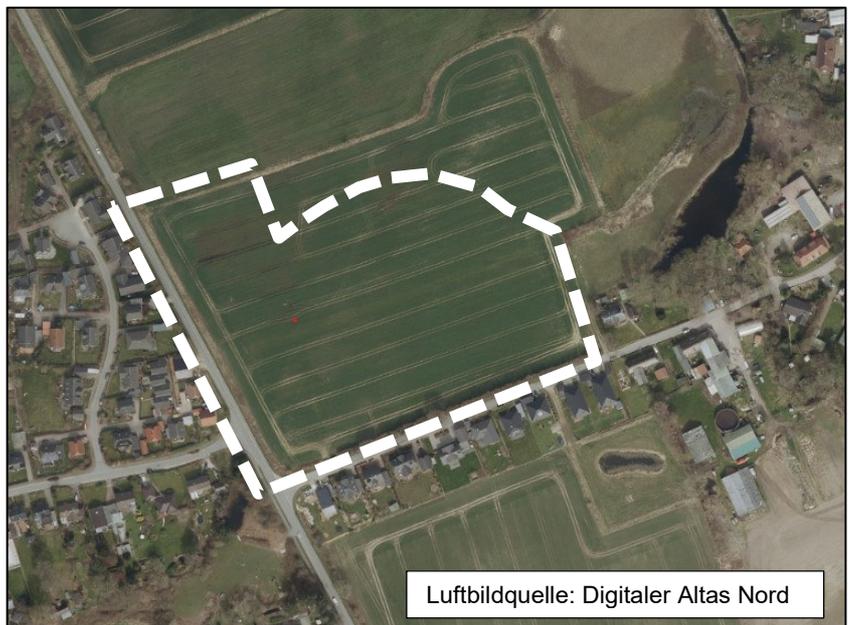
### 2 RÄUMLICHE AUSGANGSSITUATION

Das ca. 4,21 ha große Plangebiet liegt nördlich der Mühlenstraße und östlich der Raiffeisenstraße im Osten der Ortslage Schaalby.

Es umfasst im Wesentlichen Teile der Flurstücke 22/2 und 143/5 der Flur 5 Gemarkung und Gemeinde Schaalby.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Mühlenstraße,
- im Westen durch die Raiffeisenstraße,
- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie die Bebauung an der Mühlenstraße.



Das Gelände ist leicht bewegt und weist Höhen zwischen ca. 19 m über NHN im Nordwesten und ca. 15 m über NHN im Südosten auf.

### 3 ÖKOLOGISCHE AUSSTATTUNG

Die Bestandsaufnahme basiert auf einer Ortsbegehung mit Biotoptypenkartierung im Mai 2024. Ein Bestandsplan ist im Anhang beigefügt.

#### **Intensivacker (AAy)**

Die Flächen des Plangebietes werden hauptsächlich ackerbaulich genutzt.

#### **Artenarmes Grünland (GAy)**

Der Nordwesten des Plangebietes wird als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Vegetation ist artenarm ausgeprägt und wird von Gräsern dominiert.

### **Verkehrsfläche (SVs)**

Das Plangebiet umfasst im Westen einen Abschnitt der Raiffeisenstraße. Die Straße ist asphaltiert. Östlich der Straße ist ein straßenbegleitender Graben gelegen, der nicht regelmäßig Wasser führt und dessen Böschungen mit Gräsern bewachsen sind.

### **Knicks (HWy)**

Die Planbereichsfläche wird im Süden zur Mühlenstraße durch einen Knick begrenzt. Der Knick war zum Zeitpunkt der Begehung im Mai 2024 frisch geknickt. Eine Eiche (Ø ca. 85 cm) stockt als Überhälter auf dem Knick.

### **Feldhecke (HFy)**

Im Norden begrenzt eine lückige Feldhecke das Plangebiet. Die Feldhecke besteht aus vereinzelt stehenden einheimischen Gehölzen wie Weißdorn und Holunder.

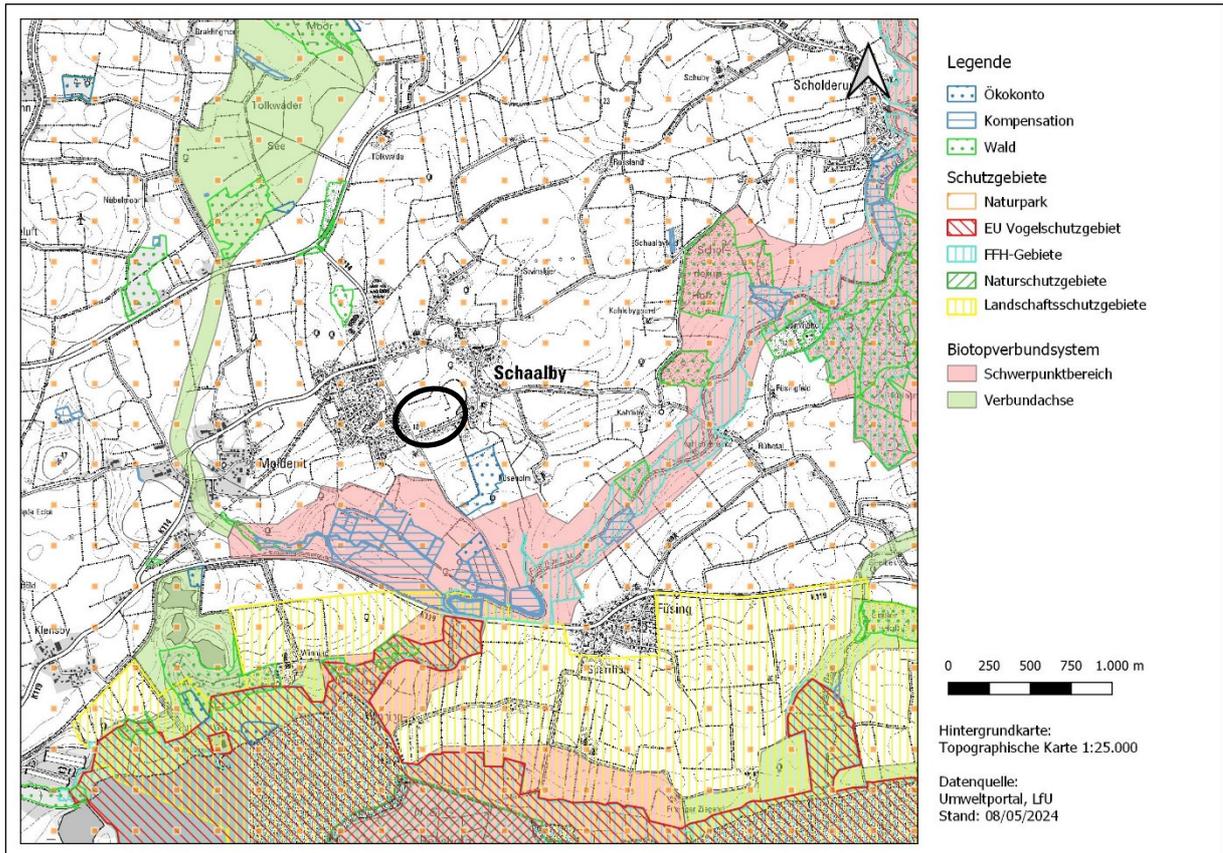
**Außerhalb** verläuft im Süden die Mühlenstraße und anschließend die Wohnbebauung an der Mühlenstraße. Im Osten schließt sich die Wohnbebauung an der Mühlenstraße an. Hier stocken vier landschaftsbildprägende Linden im Bereich der Einfahrt. Nördlich außerhalb befinden sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Westen schließt sich die Wohnbebauung an der Raiffeisenstraße an.

## **4 NATURSCHUTZFACHLICHE EINORDNUNG**

Die für die Schaffung eines neuen Baugebietes in der Gemeinde Schaalby vorgesehen Flächen werden als Acker- bzw. Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Eine Vorbelastung des Planbereichs besteht durch die landwirtschaftliche Nutzung und den südöstlich des Plangebietes befindlichen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb.

Geplant ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“. In diesem Zusammenhang sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Nutzung und Bebauung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen zu erwarten. Hierdurch werden Bodenversiegelungen, Veränderungen des Wasserhaushaltes sowie des Orts- und Landschaftsbildes verursacht.

Die geplante Bebauung berücksichtigt die geschützten Biotope weitestgehend. Knickrodungen werden stellenweise nicht vermeidbar sein. Die Lebensraumeignung des Plangebietes wird insgesamt verändert werden. Die durch die Planung entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht konkret ermittelt und durch Maßnahmen des Naturschutzes gemindert bzw. ausgeglichen.



Im Plangeltungsbereich sind bis auf den Naturpark ‚Schlei‘ keine **Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG** ausgewiesen. Flächen des **Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems** und Wälder sind ebenfalls nicht betroffen.

Flächen des Netzes **NATURA 2000** sind von der Planung nicht betroffen. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete befinden sich mit dem FFH-Gebiet 1423-394 ‚Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe‘ sowie dem EU-Vogelschutzgebiet 1423-491 ‚Schlei‘ ca. 1,2 km südlich. Ca. 900 m südöstlich befindet sich außerdem das FFH-Gebiet 1324-391 ‚Wellspanger-Loiter-Oxbek-System und angrenzende Wälder‘. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele dieser Schutzgebiete sind aufgrund der abzusehenden Wirkfaktoren des Vorhabens sowie der Entfernung nicht zu erwarten.

## 5 VORGESEHENER UNTERSUCHUNGSUMFANG

Es ist vorgesehen, innerhalb des Umweltberichtes zur Bauleitplanung neben der Bestandsaufnahme und der Bewertung zu den einzelnen Schutzgütern folgende **Schutzgutbetrachtungen** durchzuführen:

### Schutzgut Mensch:

Die Bauleitplanung dient vorrangig der Schaffung von Wohnraum. Vorbelastungen bestehen durch einen landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb, der sich südöstlich des Plangebietes befindet. Zur Beurteilung der Auswirkungen des Betriebes werden die Immissionsschutzstellungen der Landwirtschaftskammer (Immissionsschutzstellungnahme mit Ausbreitungsrechnung zur Geruchsmission, Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Az.: Abt 7 AG vom 24.02.2010 sowie Ergänzung vom 19.01.2011) berücksichtigt, die die Gemeinde im Rahmen

der Aufstellung des südlich der Mühlenstraße gelegenen Bebauungsplanes Nr. 11 im Jahr 2010 eingeholt hat.

Die Immissionsschutzstellungen kommen zu dem Ergebnis, dass für alle untersuchten Szenarien (auch im Falle der Berücksichtigung des maximal genehmigten Viehbestandes) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 keine Überschreitung des für Wohngebiete geforderten Wertes von 10 % (Geruchsstundenhäufigkeit im Jahr) festzustellen ist. Da sich die genehmigten Viehbestände für den landwirtschaftlichen Betrieb seit 2011 nicht verändert haben, geht die Gemeinde davon aus, dass die Berechnungen der o.g. Gutachten auch heute noch Bestand haben und innerhalb des Plangebietes keine unzulässigen Geruchsbelästigungen zu erwarten sind.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird das für den technischen Umweltschutz zuständige LfU beteiligt und um weitere Hinweise gebeten.

Die Erholungsnutzung für den Menschen wird für den Planbereich und angrenzende Flächen dargestellt und bewertet.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Im Zuge der Erarbeitung des Umweltberichtes wird eine Bestandsaufnahme (Biototypenkartierung) innerhalb des Planbereichs und auf den angrenzenden Flächen durchgeführt. Dabei wird eine Potenzialabschätzung zu möglichen Lebensräumen von Pflanzen und Tieren im Planbereich im Zusammenhang mit der vorhandenen und der geplanten Nutzung erarbeitet. Besonders berücksichtigt werden die Knicks mit ihren Überhältern. Neben den Regelungen des BNatSchG ist hierbei der aktuelle Leitfaden zur Beachtung des Artenschutzrechts bei der Planfeststellung vom 25. Februar 2009 (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV SH) Stand 2016) maßgeblich. Besondere Bedeutung kommt dabei der Frage zu, inwieweit Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG durch die geplante Nutzung eintreten, die ggf. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG zur Umsetzung des Vorhabens erfordern.

Darüber hinaus werden die Daten zu Pflanzen und Tieren der LANIS-Datenbank des LfU angefordert und berücksichtigt.

Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG sind im Planbereich durch die sich an den Außengrenzen des Plangebiets befindlichen Knicks/Feldhecken bekannt. Die Biotopkartierung des Landes Schleswig-Holstein (2014-2020) enthält darüber hinaus keine Darstellungen für den Planbereich.

Die geschützten Biotope sind in der Planung zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Belange des Knickschutzes werden die nicht mehr gültigen „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 20.01.2017 zugrunde gelegt. Entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe werden erarbeitet.

#### Schutzgut Fläche:

Bezüglich dieses Schutzgutes werden die Neuinanspruchnahme von Flächen, die Flächenversiegelung und die Zerschneidung von Flächen sowie die Möglichkeiten zur Begrenzung des Flächenverbrauchs dargestellt.

#### Schutzgut Boden:

Die Auswirkungen auf den Boden durch das Vorhaben werden innerhalb des Planbereichs ermittelt und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Hierbei gelten der Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 09.12.2013 - Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - und die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 13 bis 16 BNatSchG) als Grundlagen. Neue Versiegelungen werden ermittelt und bilden die Grundlage für die Ermittlung von Kompensationsflächen. Entsprechend den Vorgaben des Gemeinsamen Runderlasses ist für die Bodenversiegelungen bei den hier vorhandenen Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 0,5 zur Verfügung zu stellen.

#### Schutzgut Wasser:

Innerhalb des Plangebietes sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden. Bei der Planung wird der gemeinsame Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung vom 10.10.2019 berücksichtigt.

#### Schutzgut Klima/Luft:

Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes sind durch das Vorhaben aufgrund der in Schleswig-Holstein häufig vorkommenden Winde auch innerhalb des bereits besiedelten Bereiches der Ortschaft Schaalby nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Landschaft:

Die möglichen Veränderungen des Landschaftsbildes werden beschrieben und bewertet. Mögliche zusätzliche Begrünungsmaßnahmen zur Einbindung der Bauflächen werden entwickelt. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

#### Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind mit den Knicks als Bestandteil der historischen Kulturlandschaft im Planbereich vorhanden. In der Denkmalliste des Kreises Schleswig-Flensburg sind die östlich gelegene Wassermühle, der Mühlenteich, das Mühlenwehr sowie der Wasserlauf als Kulturdenkmale eingetragen. Das Plangebiet befindet sich außerdem innerhalb eines archäologischen Interessengebietes. Bezüglich möglicher Kulturgüter (z.B. Bodendenkmale, Kulturdenkmale) wird eine Information durch die Denkmalschutzbehörden erbeten. Auswirkungen auf Sachgüter an der Planung Unbeteiligter sind nicht zu erwarten.

Zudem werden in den Umweltbericht auch Aussagen zu folgenden Aspekten aufgenommen:

- Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.
- Kumulative Wirkungen von Planungen in einem engen räumlichen Zusammenhang.

- Beschreibung der eingesetzten Techniken und Stoffe.
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung Schaalby am .....  
gebilligt.

Schaalby, den .....

.....

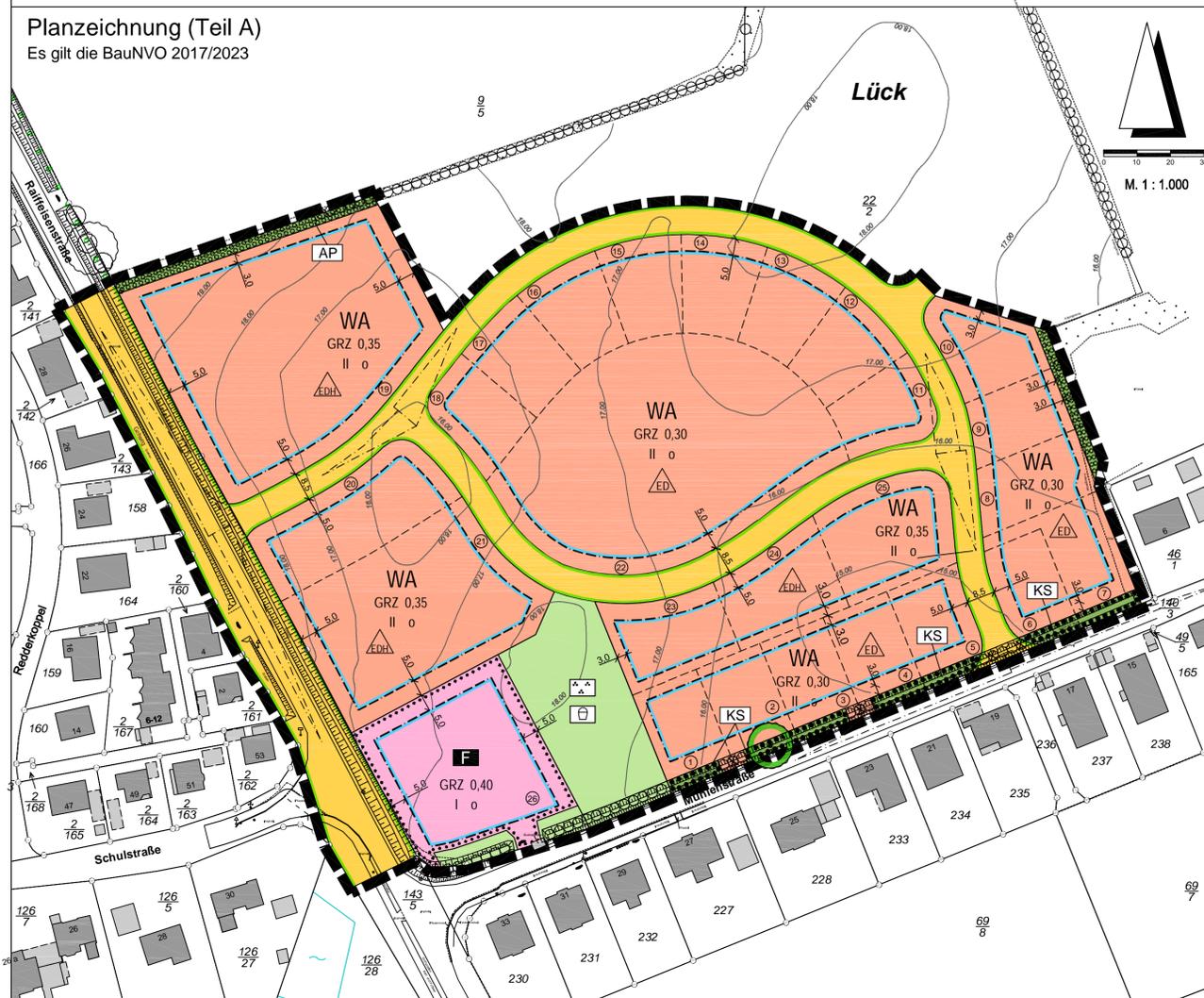
Bürgermeister

# Satzung der Gemeinde Schaalby, Kreis Schleswig-Flensburg, über den Bebauungsplan Nr. 14 'Baugebiet Lück'

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 'Baugebiet Lück' - Gebiet östlich der Raiffeisenstraße und nördlich der Mühlenstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

11 HINWEISE  
Ordnungswidrigkeit  
Nach § 84 Abs. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer gegen die gestalterischen Festsetzungen 10.1 bis 10.5 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## Planzeichnung (Teil A) Es gilt die BauNVO 2017/2023



- 3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 3.1 Die Höhe der Gebäude darf maximal 8,50 m ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen. Für den Bereich der Grundstücke 19, 20 und 21 gilt diesbezüglich eine Höhe von 10,50 m. Als Gebäudehöhe gilt der obere Abschluss des Gebäudes. Abgas- und Lüftungsschornsteine sowie technische Anlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten.
  - 3.2 Die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) der Gebäude darf max. 6,00 m über Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen. Die festgesetzte Traufhöhe ist auf die Traufen der Hauptdächer nicht aber auf die Traufen von z.B. Dachaufbauten oder die giebelseitige Traufe von Krüppelwalmdächern anzuwenden. Der Bereich der Grundstücke 19, 20 und 21 ist von der v.g. Bestimmung ausgenommen.
  - 3.4 Für Garagen, überdachte Stellplätze, Wintergärten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit geneigten Dächern ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 4,50 m ab Oberkante Fußboden begrenzt.
  - 3.5 Für Garagen, überdachte Stellplätze, Wintergärten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 3,50 m ab Oberkante Fußboden begrenzt.
- 4 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)
  - 4.1 Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der Hauptgebäude darf nicht mehr als 50 cm über dem höchsten Punkt des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes liegen.
- 5 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
  - 5.1 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot versehenen entwidmeten Knicks sowie Strauchpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
  - 5.2 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot versehenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb des Plangebietes zu ersetzen. Die Bäume sind bei Bauarbeiten durch Sicherungsmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beschädigungen zu schützen.
  - 5.3 Auf den Grundstücken ist entlang der Knicks ein Streifen von mind. 3,00 m zum Knickfuß von baulichen Anlagen, Stellplätzen, Garagen und Zufahrten nach § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO freizuhalten.
  - 5.4 Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen ist nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915 eine zweireihige Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind Gehölze I. und II. Ordnung als verpflanzte Heister, 80-100 cm hoch, Sträucher als verpflanzte Sträucher, 3 - 4 triebig, 60-100 cm hoch zu verwenden.
  - 5.5 Auf jedem Baugrundstück ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ein kleinkroniger, standortgerechter Laubbaum, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen. Alternativ können auch Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 12 cm verwendet werden. Auf den Baugrundstücken 1 bis 4 und 7 kann der Baum an anderer Stelle auf dem Grundstück gepflanzt werden. Auf dem Baugrundstück 19 sind entsprechend der vorgenannten Bestimmungen 4 Bäume, auf dem Baugrundstück 20 3 Bäume, auf dem Baugrundstück 21 2 Bäume und auf dem Baugrundstück 22 6 Bäume zu pflanzen.
  - 5.6 Stellplätze und Zufahrten sind aus fugenreichem Material mit wasserdurchlässigem Unterbau herzustellen (z.B. Schotterterrassen, Betongrassteine, Pflaster mit hohem Fuganteil).
  - 5.7 Nicht überbaute Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Terrassen, Wegen und Zufahrten, sind als Grünflächen anzulegen. Für maximal 5 % der Grundstücksfläche sind lose Material- und Stein-schüttungen zulässig.
  - 5.8 Für die Außenanlagen sind fliedermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warmweißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.
- 6 AUSSCHLUSS VON GARAGEN UND ÜBERDÄCHTEN STELLPLÄTZEN (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
  - 6.1 Auf den Baugrundstücken sind im straßenseitigen Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.
- 7 ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
  - 7.1 Auf den privaten Grundstücken sind je Wohnung mind. 2 Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports) oder Garagen herzustellen. Bei Gebäuden mit 4 oder mehr Wohnungen sind pro Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports) oder Garagen auf dem privaten Grundstück herzustellen. Hierbei ist bei einer ungeraden Wohnungsanzahl jeweils aufzurunden.
- 8 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
  - 8.1 Innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m. Innerhalb der Sichtflächen dürfen keine Parkplätze ausgewiesen werden.
- 9 VERSORGENSFLÄCHEN, EINSCHLIESSLICH DER FLÄCHEN FÜR ANLAGEN ZUR DEZENTRALEN UND ZENTRALEN ERZEUGUNG, VERTEILUNG UND NUTZUNG VON STROM (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)
  - 9.1 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen können in dem Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
- 10 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)
  - 10.1 Dachform und Dachneigung
    - 10.1.1 Für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 15 bis 48 Grad zulässig. Nebendachflächen sind bis zu 25 % der Grundfläche des Hauptgebäudes auch mit anderen Dachneigungen zulässig.
    - 10.1.2 Für Gründächer gelten die Vorschriften der Dachneigung nicht.
    - 10.1.3 Garagen, überdachte Stellplätze, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmung ausgenommen.
  - 10.2 Dacheindeckung
    - 10.2.1 Für die Dacheindeckung der Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind nur Dachsteine, Dachziegel oder Schindeleindeckungen in Rot-, Braun-, Anthrazit- oder Schwarzttönen sowie Gründächer zulässig. Hochglänzende Materialien sind unzulässig.
    - 10.2.2 Das Anbringen von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen ist zulässig.
    - 10.2.3 Garagen, überdachte Stellplätze, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmung ausgenommen.
    - 10.2.4 Nebenanlagen sind ab einem umbauten Raum von mehr als 30 m<sup>3</sup> nur mit einem Gründach zulässig.
  - 10.3 Außenwandgestaltung
    - 10.3.1 Es sind nur Sichtmauerwerk (Mauerziegel und Mauersteine), Putz, Holz, Fassadentafeln und Glas zulässig.
    - 10.3.2 Freistehende oder angebaute Garagen sind in der gleichen Außenwandgestaltung wie das zugehörige Hauptgebäude zu errichten.
  - 10.4 Doppel- und Reihenhäuser müssen je Doppelhaus bzw. Reihenhäuser eine einheitliche Dacheindeckung, Dachform und Fassadengestaltung aufweisen.
  - 10.5 Kleinwindkraftanlagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Südingeln am ..... erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am ..... durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Internet unter [www.amt-suedangeln.de](http://www.amt-suedangeln.de) nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Zeitgleich haben die Unterlagen während der Sprechstunden öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung und die öffentliche Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Südingeln am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen wurden unter [www.amt-suedangeln.de](http://www.amt-suedangeln.de) ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Schaalby, den ..... (Unterschrift)
7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.  
Schleswig, den ..... (Unterschrift)
8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Schaalby, den ..... (Unterschrift)
10. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Schaalby, den ..... (Unterschrift)
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 14 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.  
Schaalby, den ..... (Unterschrift)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

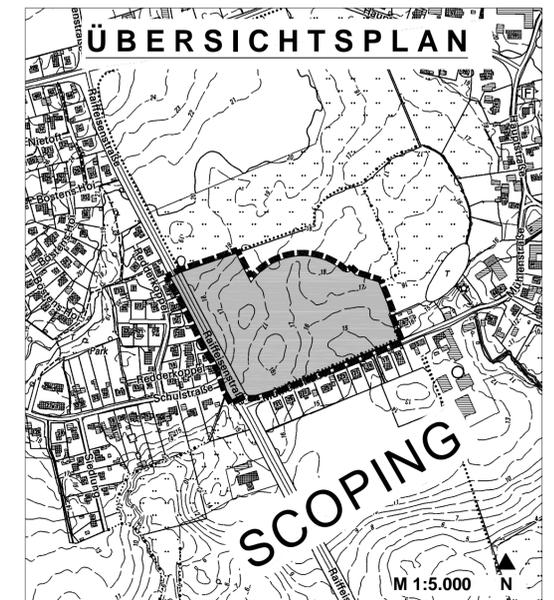
Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
<b>F</b>	Flächen für den Gemeinbedarf - Feuerwehr	§ 9 (1) 5 BauGB
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
GRZ 0,30	Grundflächenzahl, hier: 0,30	§ 16, 17, 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: II	§ 20 BauNVO
<b>Bauweise, Baulinie, Baugrenze</b>		
	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
	Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	§ 22 BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
<b>Grünflächen</b>		
	öffentliche Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
	- Parkanlage	
	- Spielplatz	
	private Grünflächen	
	- Knickschutz	
	- Anpflanzung	
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>		
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) 25b BauGB

## Text (Teil B)

1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
1.1	Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten Wohnungen in den nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebieten nur als Dauerowohnungen (Hauptwohnung oder alleinige Wohnung) zulässig und als Zweit- bzw. Nebenwohnung unzulässig.	
1.2	Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.	
1.3	Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) Ferienhäuser, Ferienwohnungen oder Räume für die Fremdenbeherbergung unzulässig.	
1.4	Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Feuerwehr' ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen und diesen Nutzungen räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben den Fahrzeughallen mit Geräte- und Lagerräumen auch Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Stellplätze.	
2	ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	
2.1	Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig. Wenn die Gebäude an einer Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, ist je Gebäude nur eine Wohnung zulässig. Für die Grundstücke 19 bis 22 gilt diese Beschränkung nicht.	
	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25b BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
<b>II. Darstellung ohne Normcharakter</b>		
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
22/2	Flurstücksnummer	
	vorhandene Höhenlinien in Meter über NHN	
10	Numerierung der vorgesehenen Grundstücke	
	in Aussicht genommene Grundstücksteilung	
	entfallende Knicksabschnitte	
	Sichtdreieck	
<b>III. Nachrichtliche Übernahme</b>		
	vorhandener, zu erhaltender Knick	§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG

## BEBAUUNGSPLAN NR. 14 DER GEMEINDE SCHAALBY Baugebiet Lück

Gebiet östlich der Raiffeisenstraße  
und nördlich der Mühlenstraße



Stand: Juni 2024