

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 14

- „BAUGEBIET LÜCK“ -

DER GEMEINDE SCHALBY

ENTWURF

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
TEIL I BEGRÜNDUNG.....	4
1 AUSGANGSSITUATION	4
1.1 Lage des Plangebietes.....	4
1.2 Bestand.....	4
1.3 Grundlage des Verfahrens	3
1.4 Rechtliche Bindungen	3
1.4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021	3
1.4.2 Regionalplan für den Planungsraum V, 2002	3
1.4.3 Flächennutzungsplan	3
1.4.4 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I, 2020	4
1.4.5 Landschaftsplan.....	4
1.4.6 Schutzverordnungen	4
2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
2.1 Allgemeine Ziele der Planung	4
2.2 Wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde.....	6
2.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	7
3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN.....	9
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
3.2 Maß der baulichen Nutzung	10
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
3.4 Baugestalterische Festsetzungen	12
3.5 Verkehrliche Erschließung	13
3.6 Ver- und Entsorgung.....	14
3.7 Immissionsschutz.....	17
3.8 Umweltbericht	18
3.9 Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	20
3.10 Hinweise	21
4 FLÄCHENVERTEILUNG	23
5 KOSTEN.....	23
TEIL II UMWELTBERICHT	24
1 EINLEITUNG	24
1.1 Beschreibung des Geltungsbereiches.....	24

1.2	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes.....	25
1.3	Ziele der übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen.....	27
1.3.1	Fachgesetze	27
1.3.2	Fachplanungen	29
1.3.3	Schutzverordnungen.....	30
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN....	31
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose	31
2.1.1	Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit	32
2.1.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	35
2.1.3	Schutzgut Fläche	43
2.1.4	Schutzgut Boden.....	43
2.1.5	Schutzgut Wasser.....	45
2.1.6	Schutzgut Klima/ Luft	47
2.1.7	Schutzgut Landschaft.....	48
2.1.8	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	50
2.1.9	Wechselwirkungen.....	51
2.2	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	52
2.3	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	52
2.4	Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen	52
2.5	Auswirkungen der Planung auf das Klima und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	53
2.6	Kumulative Wirkung von Planungen in einem engen räumlichen Zusammenhang.....	53
2.7	Beschreibung der eingesetzten Techniken und Stoffe.....	54
2.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	54
3	SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN .	54
3.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	54
3.2	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	57
3.3	Grünordnerische Festsetzungen, Text (Teil B).....	58
3.4	Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen	60
3.4.1	Ausgleichsfläche	60
3.4.2	Knickersatz	63
4	PLANUNGSAALTERNATIVEN	63
4.1	Standortalternativen.....	63
4.2	Planungsalternativen.....	64

5	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	64
5.1	Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten.....	64
5.2	Maßnahmen zur Überwachung.....	65
5.3	Zusammenfassung	66
6	LITERATUR- UND QUELLENANGABEN	68

Anlagen:

- Bestandsplan als Anlage zum Umweltbericht, Planungsbüro Springer, Stand: Januar 2025, 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
- Innen- und Siedlungsentwicklungsanalyse der Gemeinde Schaalby vom Planungsbüro Springer aus Busdorf vom 29.08.2024
- Städtebauliches Konzept für das Baugebiet 'Lück' in der Gemeinde Schaalby vom Planungsbüro Springer aus dem Februar 2024
- Prognose von Schallimmissionen zur geplanten Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr in Schaalby, im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 14 von der DEKRA Automobil GmbH aus Hamburg vom 11.10.2024
- Bewertung Wasserhaushaltsbilanz gem. A-RW 1 vom Ing.-Büro Haase + Reimer aus Busdorf vom 14.01.2025

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. 6,2 ha große Plangebiet besteht aus drei Teilbereichen im Süden der Ortslage Schaalby.

Der Teilbereich 1 liegt nördlich der Mühlenstraße und östlich der Raiffeisenstraße. Er umfasst Teile der Flurstücke 22/2 und 143/5 der Flur 5, Gemarkung und Gemeinde Schaalby.

Der Teilbereich 1 wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Mühlenstraße,
- im Westen durch die Wohnbebauung an der Raiffeisenstraße,
- im Norden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und die Wohnbebauung

an der Mühlenstraße.

Der Teilbereich 2 befindet sich südlich der Bebauung an der Mühlenstraße im Bereich des bereits vorhandenen Regenrückhaltebeckens. Er umfasst das Flurstück 69/7 der Flur 5, Gemarkung und Gemeinde Schaalby.

Der Teilbereich 2 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Wohnbebauung an der Mühlenstraße,
- im Osten durch einen landwirtschaftlichen Betrieb an der Mühlenstraße,
- im Süden und Westen durch eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche.



Der Teilbereich 3 liegt östlich des Teilbereichs 1 und umfasst ebenfalls einen Teil des Flurstücks 22/2 der Flur 5, Gemarkung und Gemeinde Schaalby. Er ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Im Osten grenzt der Wasserlauf des Mühlenbachs an.

1.2 Bestand

Die Flächen im Teilbereich 1 werden derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist ein Knick mit einzelnen Überhältern vorhanden. Ein weiterer Knick begrenzt das Plangebiet im Norden. Zudem befindet sich ein kurzer Knickabschnitt an der Ostgrenze des Plangebietes.

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

Innerhalb des Teilbereiches 2 befindet sich ein Regenrückhaltebecken, dass von regelmäßig gepflegten Grünflächen umgeben ist.

Die Flächen im Teilbereich 3 werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Osten wird der Teilbereich vom Wasserlauf des Mühlenbaches begrenzt. Nördlich grenzt ein Entwässerungsgraben an. Südlich dieses Bereiches hat sich im tieferliegenden Bereich eine Röhrichtfläche entwickelt, die mit Schilf bestanden ist. Um die Röhrichtfläche ist das Gelände feuchter ausgeprägt.

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 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.

Im Rahmen einer 1. Fortschreibung des Landschaftsplanes (2010) wurde eine wohnbauliche Entwicklung beidseitig der Mühlenstraße vorbereitet. Zudem wurde empfohlen, die weitere wohnbauliche Entwicklung auf der Nordseite der Mühlenstraße fortzusetzen. Insofern steht diese Bauleitplanung im Einklang mit dem Landschaftsplan der Gemeinde Schaalby.

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 21 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 22 bis 24 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 25 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 nach Überplanung auch mit weiteren Wohngebäuden 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 Moldenitz 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 baulichen Entwicklungsrahmen (vgl. Kap. 2.2) 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 11 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 bis 2024 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 Hinblick auf den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (Ziel der Raumordnung, vgl. Kapitel 3.9 Abs. 4 LEP-Fortschreibung 2021) sind vorrangig bereits erschlossene Flächen im Siedlungsgefüge zu bebauen. Bevor Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke im Geltungsbereich rechtskräftiger

Bebauungspläne nach § 30 BauGB, im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie in Bereichen gemäß § 34 BauGB. Innenentwicklung umfasst zudem die Nutzung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten. Diesem Grundsatz folgend hat die Gemeinde Schaalby eine entsprechende Prüfung vorgenommen. Hierzu wird auf die Ausführungen des vorherigen Kapitels 2.2 verwiesen.

Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schaalby sieht keine wohnbaulich nutzbare Flächenreserven vor.

Wohngebiet

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, das haben bereits die Voruntersuchungen gezeigt, in der Gemeinde Schaalby nicht vorhanden.

Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr

Bisher verfügen die drei Ortsteile Schaalby, Füsing und Moldenit jeweils über eine selbständige freiwillige Feuerwehr mit eigenem Feuerwehrrätehaus. Dieser Zustand ist auf Dauer nicht mehr tragbar. Daher strebt die Gemeinde den Neubau eines zentralen Feuerwehrrätehauses an. Die diesbezügliche Standortsuche hat ergeben, dass die vorgegebenen Einsatzzeiten nur von dem nun vorgesehenen Standort in Schaalby eingehalten werden können.

Auch diesbezüglich ist der Vorrang der Innenentwicklung gemäß Kap. 3.9 Abs. 4 LEP-Fortschreibung 2021 zu beachten.

Die Karten zur Innenentwicklungsanalyse zeigen, dass im Innenbereich der Ortslagen keine ausreichend große Fläche vorhanden ist, die für den Neubau eines gemeinsamen Feuerwehrgerätehauses geeignet wäre. Vor allem die bestehenden Standorte der Feuerwehrgerätehäuser bieten kein Entwicklungspotenzial.

Innerhalb des Plangebietes wurde der Standort an der Raiffeisenstraße Ecke Mühlenstraße gewählt, da hier die Vorgabe der Feuerwehrunfallkasse zur Trennung der an- und abfahrenden Fahrzeuge am besten umgesetzt werden kann, da die zweite Zufahrt von der Mühlenstraße erfolgen kann. Zudem liegt die Ein-/Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge gegenüber der Schulstraße, was die Geschwindigkeit beim Ausrücken erhöht, da ein Abbiegevorgang entfällt. Zudem liegt dadurch gegenüber der Zufahrt kein Wohngebäude, das entsprechenden Immissionsbelastungen ausgesetzt wäre. Um weitere 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.

3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden entsprechend der zgedachten Nutzung überwiegend gemäß § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund der unter Kapitel 2 angestrebten Nutzungsstruktur 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 Allgemeine 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 Südwesten des Plangebietes wird als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung 'Kindertagesstätte' festgesetzt und ist für den Neubau einer entsprechenden Einrichtung vorgesehen. Hier wird die Errichtung von baulichen Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb von Kindertagesstätten sowie bauliche Anlagen, die einer Kindertagesstätte dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind, angestrebt. Hierzu zählen auch Sozial- und Schulungsräume sowie Außenspielbereiche und Stellplätze.

Eine weitere 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 zwischen 0,3 und 0,4 festgesetzt und orientiert sich in angemessener Weise an der städtebaulich gewollten ortstypischen Bebauung sowie an der geplanten Bebauung der einzelnen Grundstücke. So wird im Bereich größerer Wohnbaugrundstücke, die für eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen sind, eine GRZ von 0,3 festgesetzt, um den Charakter der freistehenden Einzelhäuser zu unterstreichen. Für Grundstücke, die (bezogen auf ihre Grundstücksgröße) einen größeren Grünflächenanteil aufweisen, wird eine GRZ von 0,35 definiert, um auf diesen Grundstücken die gleichen Voraussetzungen hinsichtlich der späteren Gebäudegrößen zu schaffen. Für den Bereich, der für eine Bebauung mit Reihenhäusern vorgesehen ist, wird eine GRZ von 0,40 gewählt, da die Grundstücke eine deutlich kleinere Größe aufweisen. Zudem folgt die Gemeinde hiermit dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

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

Das bauliche Nutzungsmaß liegt innerhalb der Orientierungswerte 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 dient der Errichtung ortstypischer Wohngebäude und dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Für den Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser an der Raiffeisenstraße wird eine Ge-

bäudehöhe 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 und 20 sind vor dieser Regelung ausgenommen, da hier der Bau von größeren Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden soll.

Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen für die Feuerwehr und die Kindertagesstätte gilt eine Gebäudehöhe von 8,50 m bei einem Vollgeschoss sowie eine Traufhöhe von 6,00 m. Hiermit soll sichergestellt werden, dass sich die beiden Neubauten in die wohnbaulich geprägte Umgebung einfügen.

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 Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird hierbei auf max. 50 cm über dem höchsten Punkt des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes festgesetzt, sodass die Hausanschlüsse optimal erfolgen können. Für die Grundstücke 11, 18, 19 und 20 wird in der Planzeichnung der Straßenabschnitt gesondert definiert, der als Bezug für die v.g. Höhenfestsetzung dienen soll. Hierbei handelt es sich um Eckgrundstücke, deren angrenzende Straßenabschnitte größere Höhendifferenzen aufweisen.

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 und 20 sowie 22 bis 24 sind zudem auch Hausgruppen zulässig, um hier auch Gebäude in Form von Reihenhäusern errichten zu können.

Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen für die Feuerwehr und die Kindertagesstätte wird ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt, was dem Charakter der gewollten Nutzung und der umgebenden Bebauung entspricht. Somit wird sich auch das Feuerwehrgerätehaus und der Kindergarten 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 den Bereich der Grundstücke 22 bis 24 gilt: Je Wohngebäude sind max. 4 Wohnungen zulässig. Wenn die Gebäude an einer Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind, sind je Gebäude max. zwei Wohnungen zulässig. Diese Festsetzung soll die Errichtung von Reihenhäusern sichern, ohne dass die Grundstücke der Hausscheiben real geteilt werden.

Für die geplanten Grundstücke 19, 20 und 21 gilt diese Festsetzung nicht, da hier Mehrfamilienhäuser bzw. eine Seniorenwohnanlage vorgesehen sind. Die Grundstücke 19 und 20 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 m³ 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 Dachdeckung, 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 freistehenden Kleinwindkraftanlagen mit einer Höhe von mehr als 9 m erfolgt. Letztgenanntes erfolgt auch auf Grund der von derartigen Anlagen ausgehenden Emissionen, die sich störend auf die Nachbarschaft auswirken können. Die Gemeinde sieht durch diese Festsetzung die Nutzung erneuerbarer Energien nicht unverhältnismäßig eingeschränkt und möchte zudem, die zu erwartenden nachbarschaftlichen Spannungen, die solche Anlagen regelmäßig hervorrufen, vorbeugen.

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. Ein erstes Konzept sieht die Schaffung von 8 öffentlichen Parkplätzen vor. 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.

Im Bereich der Raiffeisenstraße plant die Gemeinde den Einbau eines Fahrbahnteilers mit Überquerungshilfen für Fußgänger. Zudem soll die Bushaltestelle an der Mühlenstraße nach Norden an die Raiffeisenstraße verlagert werden. Hierzu soll der vorhandene Gehweg auf der Nordseite der Schulstraße in Richtung Norden auf der Westseite der Raiffeisenstraße bis zur neuen Bushaltestelle verlängert werden. Ein weiteres Gehweg soll von der vorhandenen Haltestelle auf der Nordseite der Mühlenstraße in Richtung Norden auf der Ostseite der Raiffeisenstraße bis zur neuen Bushaltestelle geführt werden. Diese Maßnahmen dienen einer guten fußläufigen Anbindung des neuen Wohngebietes an die bestehende Ortslage, einer Stärkung des ÖPNV und sollen dazu beitragen, die Geschwindigkeiten der Fahrzeuge auf der Raiffeisenstraße zu reduzieren. Um diese Planungen nicht durch spätere Grundstückszufahrten zur Raiffeisenstraße zu erschweren, erfolgt in der Planzeichnung die Festsetzung, dass von den Grundstücken 19, 20 und 25 keine Zufahrten zur Raiffeisenstraße hergestellt werden dürfen. Ausgenommen hiervon ist ein Bereich von 7,0 m im Nordwesten des Grundstückes 19. Hier soll eine spätere Grundstückszufahrt ermöglicht werden, um die Nutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück für die Mehrfamilienhäuser zu verbessern.

3.6 Ver- und Entsorgung

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

Im Hinblick auf die Ausgestaltung der Wärmeversorgung des Baugebietes befindet sich die Gemeinde derzeit in Abstimmungsgesprächen mit den Stadtwerken SH, die bereits ein Wärmenetz in angrenzenden Bereichen der Ortslage Schaalby betreiben. Konkrete Aussagen über die Art des Wärmenetzes liegen derzeit jedoch noch nicht vor. Fossile Energieträger sind für die Versorgung des Gebietes nicht vorgesehen.

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.

Im Hinblick auf den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser hat das Ing.-Büro Haase + Reimer aus Busdorf eine Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz gem. A-RW 1 sowie ein Konzept zur Regenentwässerung ausgearbeitet.

Demnach kann das auf den Dachflächen sowie Außenanlagenflächen der Grundstücke Nr. 1-5, 20 und 22-26 anfallende Niederschlagswasser auf Grund der versickerungsfähigen Bodenschichten über geeignete Versickerungseinrichtungen (z.B. Mulden- oder Rohrrigolensysteme) im anstehenden Untergrund versickert werden. Der auftreffende Niederschlag auf der

Verkehrsfläche/Erschließungsstraße, den Stellplätzen aus Rasengittersteinen und auch den Grundstücken Nr. 6-19 und 21 wird über Hausanschluss- und Sammelleitungen sowie Regenabläufe in den Verkehrsflächen einem südlich des Plangebietes (im Teilbereich 2 des Bebauungsplanes) angeordneten Regenrückhaltebecken zugeführt, weil die in diesen Bereichen aufzutreffenden Bodenschichten lt. Bodengutachten keine Versickerung zulassen. Zur Verbesserung der Verdunstungswirkung und zur Reinigung der Verkehrsflächen werden straßenbegleitende Entwässerungsmulden angeordnet, wodurch die niedrige Versickerungsfähigkeit ausgiebig genutzt und anschließend in Regenabläufe in den Mulden entwässert werden soll. Das neue Rückhaltebecken ist südlich des bestehenden Beckens vorgesehen. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse ist zudem vorgesehen, das bestehende Rückhaltebecken um einige Meter nach Norden zu verschieben. Zudem strebt die Gemeinde an, das Niederschlagswasser der Grundstücke in Regenzysternen zur Brauchwassernutzung zu sammeln und anschließend mittels eines Überlaufes gedrosselt in den Kanal einzuleiten. Zur weiteren Förderung der Verdunstung sind Nebenanlagen ab einem umbauten Raum von mehr als 30 m³ nur mit einem Gründach zulässig.

In den Hinweiskarten Starkregengefahren Schleswig-Holstein sind innerhalb des Plangebietes zwei Bereiche gekennzeichnet, bei denen es im Falle von extremen Regenereignissen zum Anstau von Niederschlagswasser kommen kann. Im westlichen Plangebiet ist ein größerer Bereich unterhalb der Höhe von 17,00 m über NHN betroffen. Hier existiert eine natürliche (abflusslose) Senke mit einer Tiefe von ca. 1,50 m. Die Gemeinde berücksichtigt dies zum einen damit, dass die Höhe der Erschließungsstraße deutlich oberhalb des vorhandenen Geländes angelegt wird. Im Zusammenhang mit der Festsetzung zur Höhenlage des Erdgeschossfußbodens wird sichergestellt, dass alle für Gebäude die Oberkante des Erdgeschossfußbodens oberhalb von 17,00 m über NHN hergestellt werden kann. Ein zweiter, kleinerer Bereich befindet sich im Südosten des Plangebietes unterhalb einer Höhe von 15,00 m über NHN. Hier ist eine aufgrund des angrenzenden Knicks bisher abflusslose Senke mit einer Tiefe von ca. 30 cm vorhanden. Zukünftig wird der Knick für die Grundstückszufahrten sowie für die Anbindung der Erschließungsstraße an die Mühlenstraße durchbrochen, so dass das Regenwasser nicht mehr gefangen ist. Auch für diesen Bereich wird durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt, dass die Oberkanten der Erdgeschossfußböden der Gebäude oberhalb 15,00 m über NHN hergestellt werden können. Zudem wird die Gemeinde im Rahmen der Grundstückskaufverträge in den v.g. Bereichen auf die Gefahren durch Starkregenereignisse gesondert hinweisen. Grundsätzlich geht die Gemeinde zudem davon aus, dass sich aufgrund des geplanten Entwässerungssystems zukünftig deutlich weniger Regenwasser oberflächlich sammeln wird.

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“ RASSt 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

Geruchsimmissionen

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 Immissionschutzstellungen bei der Landwirtschaftskammer eingeholt (Immissionsschutzstellungnahme mit Ausbreitungsrechnung zur Geruchsimmission, 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 der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 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.

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.

Lärmimmissionen

Zur Beurteilung der möglichen Auswirkungen des geplanten Feuerwehrgerätehauses auf die umgebende Wohnbebauung hat die DEKRA Automobil GmbH Im Auftrag der Gemeinde Schaalby eine Prognose von Schallimmissionen erstellt.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die in der bestehenden und geplanten Wohnnachbarschaft zu erwartenden Geräuschimmissionen durch die zukünftigen Nutzungen der Feuerwehr zu prognostizieren und nach DIN 18005 Beiblatt 1 sowie nach TA Lärm zu beurteilen. Da zum Zeitpunkt der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung keine abschließende Anlagenplanung vorliegt, wurde eine Schallimmissionsprognose typischer Feuerwehrrnutzungen orientierend durchgeführt.

Ergebnis ist, dass durch die regulären Feuerwehrrnutzungen (Regelbetrieb) im Tageszeitraum der zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein „allgemeines Wohngebiet“ von $IR_{WT} = 55 \text{ dB(A)}$ an den nächstgelegenen Wohngebäuden wie auch den geplanten Baugrenzen unterschritten wird. Hierbei wird vorausgesetzt, dass auf dem Feuerwehrgelände keine einzeltonhaltigen Rückfahrwarnsysteme eingesetzt werden.

Im Nachtzeitraum wird durch die regulären Feuerwehrrnutzungen (Regelbetrieb) in Form von vereinzelt Pkw-Fahrbewegungen der Immissionsrichtwert von $IR_{WN} = 40 \text{ dB(A)}$ an der nördlich geplanten Baugrenze (IO 3) und am südlichen Wohnhaus (IO 1) um 2 dB unterschritten. Eine gleichzeitige Nutzung der Freiflächen mit geräuschintensiven Gesprächen durch mehrere Personen ist hierbei nach 22 Uhr nicht möglich.

Zudem ist aufgrund der Maximalpegel durch kurzzeitige Geräuschspitzen vorzusetzen, dass nördlich angrenzend kein Wohngebäude zur Vermeidung von Immissionskonflikten entsteht. Bei Errichtung einer KiTa (wie dies im aktuellen Bebauungskonzept vorgesehen ist) läge nachts kein erhöhtes Schutzinteresse und damit kein Immissionskonflikt vor. Es ist bei nächtlichem Pkw-Türenschielen ein Mindestabstand von 34 m zwischen Stellplatz und Wohngebäude erforderlich.

Die Nutzung der Freiflächen und des Parkplatzes im Nachtzeitraum ist aufgrund der Wohnumgebung schalltechnisch stark eingeschränkt.

Für den Alarmeinsatz wurden weitere Varianten betrachtet.

Bei Alarmeinsätzen mit Nutzung des Martinshorns auf dem Feuerwehrgelände werden die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm deutlich überschritten, da das geräuschintensive Martinshorn Verkehrsteilnehmer in der Umgebung vor der Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge warnen soll.

Bei Alarmeinsätzen ohne Nutzung des Martinshorns auf dem Feuerwehrgelände werden tags die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm unterschritten und nachts überschritten. Der nach Ziffer 6.3 TA Lärm zulässige Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse von nachts IRWN.selt.Ereign. = 55 dB(A) wird unterschritten.

Im vorliegenden Fall wird nach Angaben der Feuerwehr das Martinshorn nach Möglichkeit erst auf der öffentlichen Straße eingesetzt.

Die nach TA Lärm zulässigen Maximalpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen werden im Regelbetrieb bei den betrachteten Wohnhäusern / geplanten Baugrenzen im Tageszeitraum unterschritten und im Nachtzeitraum an der nördlich geplanten Baugrenze (IO 3.2) überschritten. Es sind Nutzungen des Parkplatzes im Nachtzeitraum nur dann möglich, wenn hier kein Wohnhaus entsteht. Für eine KiTa ist nachts kein erhöhtes Schutzinteresse zu wahren, so dass keine Immissionskonflikte resultieren.

3.8 Umweltbericht

Zum Bebauungsplan 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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Schaalby sollen am östlichen Rand der Ortslage Schaalby die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Baugebiet geschaffen werden, das vorwiegend dem Wohnen dient.

Zusammenfassend werden die durch die Planung möglichen und zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltbelange aufgeführt:

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit: Im Plangebiet ist die Ausweisung von Wohngrundstücken und Flächen für den Gemeinbedarf vorgesehen. Immissionen können von dem Feuerwehrgerätehaus ausgehen. Im Rahmen der Planung wurde ein Schallgutachten erstellt, bei dessen Berücksichtigung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten

sind. Zudem können von einem südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb Geruchsmissionen auf das Plangebiet einwirken. Im Rahmen eines bereits vorliegenden Gutachtens wurde nachgewiesen, dass es nicht zu Überschreitungen der für Wohngebiete vorgegebenen Werte kommt.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Im Zuge der Planung ist die Rodung von mehreren kurzen Knickabschnitten nicht zu vermeiden. Die Knickrodungen werden im Verhältnis 1 : 2 ausgeglichen. Zusätzlich wird der Knick teilweise entwidmet und die Entwidmung im Verhältnis 1 : 1 ausgeglichen. Die Rodungsarbeiten sind in der Zeit vom *01. Oktober bis Ende Februar* durchzuführen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden. Der Ausgleich erfolgt über ein Ökokonto-Knick.

Schutzgut Fläche: Der Planbereich ist bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzt und wird durch die geplante Bebauung dauerhaft der Nutzung entzogen. Der Flächenverbrauch ist im öffentlichen Interesse an geeignetem Wohnraum und Flächen für den Gemeinbedarf begründet und an dieser Stelle nicht zu vermeiden.

Schutzgut Boden: Im Großteil des Plangebiet ist die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten vorgesehen. Die GRZ wird mit 0,3, 0,35 bzw. 0,4 festgesetzt, wobei eine Überschreitung um 50 % für Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten zulässig ist. Für die festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf gilt eine GRZ von 0,4, die ebenfalls um 50 % überschritten werden dürfen. Zusätzlich sind Versiegelungen durch Verkehrsflächen und die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens möglich. Entsprechend der Bilanzierung sind für die Neuversiegelungen Ausgleichsflächen von insgesamt 11.037 m² Größe zur Verfügung zu stellen. Der Ausgleich erfolgt über eine Ausgleichsfläche im Nahbereich, die im Teilbereich 3 des Bebauungsplanes als Maßnahmenfläche festgesetzt wird.

Schutzgut Wasser: Es befinden sich bis auf das Regenrückhaltebecken in Teilbereich 2 keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken zur Brauchwassernutzung gespeichert und nach Möglichkeit weitgehend im Plangebiet versickert werden. Es wurde ein Entwässerungskonzept im Rahmen eines Fachbeitrags nach A-RW 1 erstellt und die Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt. Oberflächenwasser, das im Plangebiet nicht versickern oder verdunsten kann, soll einem südlich der Mühlenstraße herzustellenden Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Das vorhandene Regenrückhaltebecken bleibt bestehen. Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft: Durch die Ausweisung weiterer Bauflächen am südlichen Rand der Ortslage Schaalby sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des (Klein-)Klimas und der Luft zu erwarten. Einen positiven Einfluss nehmen die geplanten Grünflächen sowie die zu erhaltenen und neu anzulegenden Gehölzflächen.

Schutzgut Landschaft: Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch die Geschosshöhen und die variierenden Höhenfestsetzungen gemindert. Eine zusätzliche Minderung erfolgt durch die umliegende Bebauung. Innerhalb des Plangebietes sind die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche sowie der Erhalt des (entwidmeten) Knicks vorgesehen, was insgesamt der Durchgrünung des Gesamtgebietes dient.

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter: Kulturdenkmale sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt. Aufgrund der Lage in einem archäologischen Interessengebiet wurden vor Baubeginn archäologische Untersuchungen durchgeführt. Auswirkungen auf Sachgüter an der Planung Unbeteiligter erfolgen nicht.

Auswirkungen auf FFH-Gebiete oder Schutzgebiete nach der EU-Vogelschutzrichtlinie sind aufgrund der Entfernung und der durch die Planung zu erwartenden Wirkfaktoren auszuschließen.

Gesamtbeurteilung:

Mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Schaalby sind Beeinträchtigungen der beschriebenen Umweltbelange verbunden. Diese Beeinträchtigungen sind aufgrund der Lage der Eingriffsfläche im Umfeld des intensiv baulich genutzten Bereiches und der bisherigen Nutzung ausgleichbar und damit nicht als erheblich zu bezeichnen. Geschützte Biotope werden weitgehend berücksichtigt. Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sind vorgesehen.

Nach Durchführung aller im Bebauungsplan festgesetzter Maßnahmen ist von keinen erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der untersuchten Umweltbelange auszugehen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als ausgeglichen.

3.9 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplan aufgenommen. Hiervon ausgenommen sind die Zufahrt und die Abstellflächen für die Feuerwehrfahrzeuge am Feuerwehrgerätehaus. Diese Festsetzung dient ebenfalls dem städtebaulichen Ziel einer offenen, durchgrünten Bebauungsstruktur.

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. 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.

Innerhalb des Plangebietes werden unterschiedliche Grünflächen festgesetzt. Östlich des geplanten Feuerwehrgerätehauses erfolgt die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes bzw. einer öffentlichen Parkanlage. Die ca. 2.000 m² große Grünfläche soll neben der Funktion als Spielplatz auch als öffentlicher Raum der Kommunikation der Anwohner dienen und so die Aufenthaltsqualität innerhalb des Wohngebietes erhöhen. Zudem dient dieser Bereich als Pufferfläche zwischen dem Gerätehaus und den angrenzenden Wohnbaufläche.

Zum Schutz des 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.

Um die Anzahl der Knickrodungen zu minimieren, werden die Zufahrten zu jeweils zwei Grundstücken zusammengelegt. Die Grundstücke 6 und 7 sind über die neue Erschließungsstraße zu erreichen, sodass hier Knickdurchbrüche vermieden werden.

Zur Vermeidung von Zugriffsverboten nach § 44 BNatSchG sind die notwendigen Knickrodungen zwischen dem *01. Oktober und Ende Februar* durchzuführen, da potenziell Lebensräume heimischer Brutvögel zu erwarten sind. Hierdurch wird ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden.

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 Verkehrswegenetz 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

Die 3 Teilbereiche des Plangebietes umfassen insgesamt eine Fläche von ca. 62.225 m² mit folgender Unterteilung:

Allgemeine Wohngebiete	ca. 25.705 m ²
Flächen für Gemeinbedarf - Feuerwehr	ca. 2.820 m ²
Flächen für Gemeinbedarf - Kita	ca. 2.390 m ²
Straßenverkehrsflächen	ca. 8.050 m ²
öffentliche Grünflächen	ca. 2.250 m ²
private Grünflächen	ca. 885 m ²
Flächen für die Abwasserbeseitigung (RRB)	ca. 4.500 m ²
Flächen für Maßnahmen	ca. 14.655 m ²

5 KOSTEN

Die Gemeinde Schaalby trägt die Planungs- und Erschließungskosten.

TEIL II UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Zu der Verpflichtung, die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in nationales Recht umzusetzen, zählt, seit Inkraftsetzung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) und der anschließenden Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004, die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB. Durch sie sollen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen.

Der Bericht bildet gleichzeitig die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde. In einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (sog. Scoping gem. § 4 BauGB) wurden diese nicht nur über die Ziele des Vorhabens informiert, sondern aufgefordert, sich zu Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung zu äußern. Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgte nach Ende dieses Verfahrensschrittes, um die in diesem Rahmen abgegebenen Anregungen und Daten zu berücksichtigen. Der Umweltbericht wird im Verfahren fortgeschrieben, um die Ergebnisse des Planungs- und Beteiligungsprozesses darzustellen.

Parallel dazu bezieht der Umweltbericht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein. Mit der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind 2007 Umsetzungsdefizite der FFH-Richtlinie ausgeräumt worden, so dass für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen ausschließlich die Regelungen der §§ 44 und 45 des BNatSchG gelten.

Aufbau und Inhalt des Umweltberichtes

Nach einer kurzen Beschreibung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung werden die Ziele der übergeordneten Planungen für den Geltungsbereich zusammengefasst. Danach werden die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen beschrieben und die Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter auf ihre Erheblichkeit geprüft.

Die Gliederung des Umweltberichtes folgt den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

1.1 Beschreibung des Geltungsbereiches

Das ca. 62.225 m² große Plangebiet besteht aus drei Teilbereichen im Süden der Ortslage Schaalby.

Der Teilbereich 1 liegt nördlich der Mühlenstraße und östlich der Raiffeisenstraße. Er umfasst Teile der Flurstücke 22/2 und 143/5 der Flur 5, Gemarkung und Gemeinde Schaalby.

Der Teilbereich 1 wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Mühlenstraße,
- im Westen durch die Wohnbebauung an der Raiffeisenstraße,
- im Norden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und die Wohnbebauung an der Mühlenstraße.

Der Teilbereich 2 befindet sich südlich der Bebauung an der Mühlenstraße im Bereich des bereits vorhandenen Regenrückhaltebeckens. Er umfasst das Flurstück 69/7 der Flur 5, Gemarkung und Gemeinde Schaalby.

Der Teilbereich 2 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Wohnbebauung an der Mühlenstraße,
- im Osten durch einen landwirtschaftlichen Betrieb an der Mühlenstraße,
- im Süden und Westen durch eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche.

Der Teilbereich 3 liegt östlich des Teilbereichs 1 und umfasst ebenfalls einen Teil des Flurstücks 22/2 der Flur 5, Gemarkung und Gemeinde Schaalby. Er ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Im Osten grenzt der Wasserlauf des Mühlenbachs an.



1.2 Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Baugebiet geschaffen werden, das vorwiegend dem Wohnen dient. Durch die Bereitstellung unterschiedlicher Wohnformen soll der differenzierten Nachfrage auch im ländlichen Raum Rechnung getragen werden.

Im Teilbereich 1 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 Moldenitz 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.

Eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Teilbereiches 1 ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich, sodass eine Ableitung erfolgen muss. Der Teilbereich 2 wird aus diesem Grund für die notwendige Regenrückhaltung festgesetzt. Es ist vorgesehen, im Süden des Teilbereichs 2 ein zweites Regenrückhaltebecken herzustellen.

Bei Umsetzung der Vorhaben in den Teilbereichen 1 und 2 erfolgen durch Versiegelungen Eingriffe in den Naturhaushalt. Die Eingriffe in den Naturhaushalt, die aus diesen Versiegelungen resultieren, müssen ausgeglichen werden. Der Ausgleich soll in unmittelbarer Nähe erfolgen und wird über die Maßnahmenfläche in Teilbereich 3 festgesetzt.

In der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird der Planbereich im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 62.225 m² mit folgender Unterteilung:

Teilbereich 1

Allgemeine Wohngebiete	ca. 25.705 m ²
Flächen für Gemeinbedarf - Feuerwehr	ca. 2.820 m ²

Flächen für Gemeinbedarf - Kindertagesstätte	ca. 2.390 m ²
Straßenverkehrsflächen	ca. 8.050 m ²
öffentliche Grünflächen	ca. 2.250 m ²
private Grünflächen	ca. 885 m ²

Teilbereich 2

Fläche für Abwasserbeseitigung	ca. 4.500 m ²
--------------------------------	--------------------------

Teilbereich 3

Maßnahmenfläche	ca. 14.660 m ²
-----------------	---------------------------

1.3 Ziele der übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen

Folgende Ziele des Umweltschutzes sind in den bei der Aufstellung eines Bauleitplanes zu berücksichtigenden Fachgesetzen und Fachplanungen zu beachten.

1.3.1 Fachgesetze

Europa

EU-Vogelschutzrichtlinie vom 30.11.2009

Art. 1 Schutz, Bewirtschaftung und Regulierung sämtlicher wildlebender Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten heimisch sind.

EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) vom 23.10.2000, zuletzt geändert am 31.10.2014

Erhaltung und Verbesserung der aquatischen Umwelt in der Gemeinschaft hinsichtlich der Wassergüte und -menge

Vermeidung einer Verschlechterung des Zustands der Gewässer auf Gemeinschaftsebene

Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG vom 20.11.2006

Art. 2 Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20.12.2023

§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung - Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen, Berücksichtigung öffentlicher Belange

§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz - Einhaltung der Bodenschutzklausel, naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Erhalt und Beachtung von Schutzgebietsausweisungen, Klimaschutz

§ 2 Aufstellung der Bauleitpläne

§ 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

§ 9 Inhalt des Bebauungsplanes

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i.d.F. vom 17.03.1998, zuletzt geändert am 25.02.2021

- § 1 Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen
- § 7 Vorsorgepflicht gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013, zuletzt geändert am 03.07.2024

- § 1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung vor Entstehung von schädlichen Umwelteinwirkungen
- § 3 Immissionen im Sinne des Gesetzes sind einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Umwelteinwirkungen
Emissionen im Sinne des Gesetzes sind von einer Anlage ausgehende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Erscheinungen
- § 50 Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 23.10.2024

- § 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt
- § 13 Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren
- § 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten von Eingriffen
- § 33 Veränderungen oder Störungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten in ihren Erhaltungszielen oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig
- § 39 Allgemeiner Artenschutz
- § 44 Besonderer Artenschutz

Land

Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) i.d.F. vom 24.02.2010, zuletzt geändert am 30.09.2024

- § 1 Regelungsgegenstand; Verwirklichung der Ziele
- § 8 Eingriffe in Natur und Landschaft
- § 9 Verursacherpflichten
- § 10 Bevorratung von Kompensationsflächen
- § 11 Verfahren

Denkmalschutzgesetz (DSchG) i.d.F. vom 30.12.2014, zuletzt geändert am 01.09.2020

- § 1 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- § 12 Genehmigungspflichtige Maßnahmen
- § 15 Funde

Gemeinsamer Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, und ländliche Räume (Kompensationserlass) i.d.F. vom 09.12.2013.

„Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“, Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein i.d.F. vom 20.01.2017.

Gemeinsamer Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein i.d.F. vom 10.10.2019.

1.3.2 Fachplanungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folgende planerischen Vorgaben sind aus den bestehenden Fachplänen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen:

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

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.

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.

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.

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I

Der Landschaftsrahmenplan (2020) für den Planungsraum I enthält für das Plangebiet in den Karten 1 bis 3 keine Darstellungen.

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 des Teilbereichs 1 sind überwiegend als landschaftsprägend eingestuft. Konkrete Entwicklungsziele sind für den Planbereich nicht enthalten.

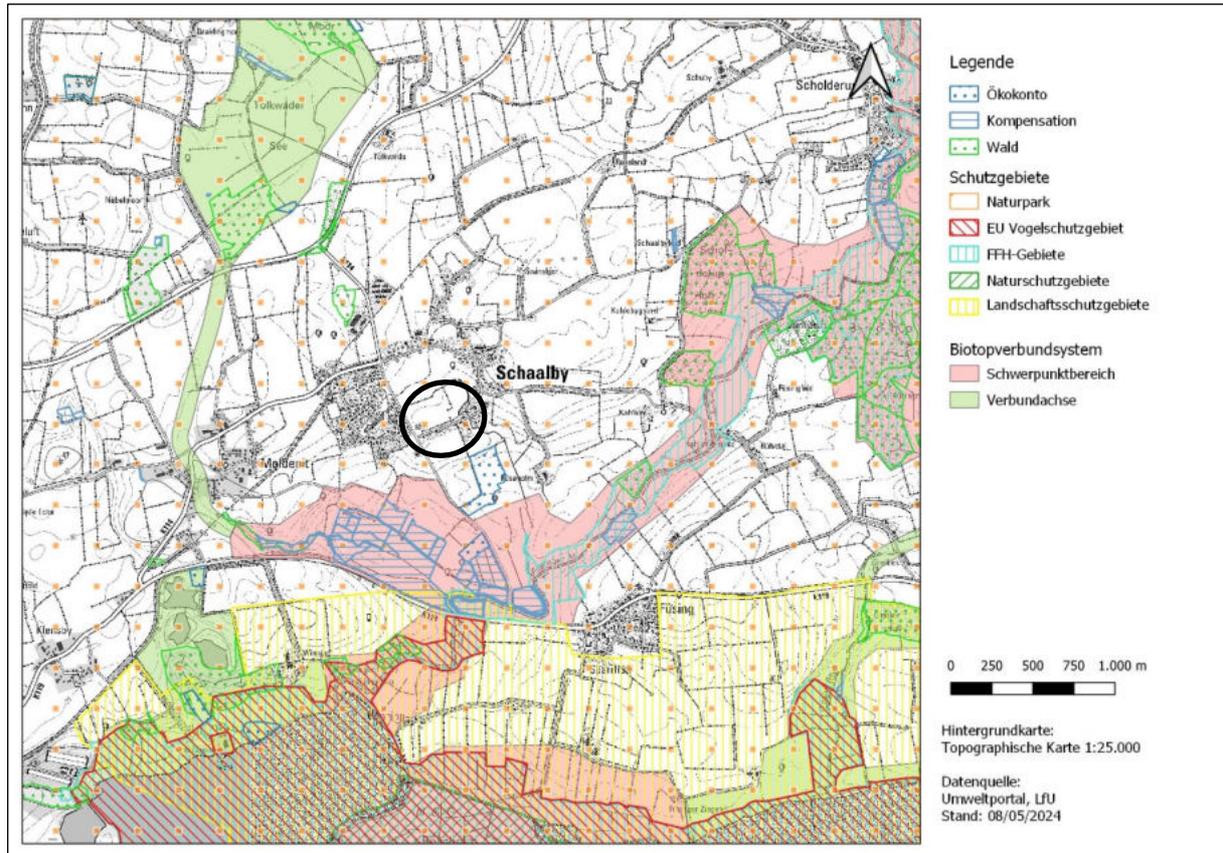
Im Rahmen einer 1. Fortschreibung des Landschaftsplanes (2010) wurde eine wohnbauliche Entwicklung beidseitig der Mühlenstraße vorbereitet. Zudem wurde empfohlen, die weitere wohnbauliche Entwicklung auf der Nordseite der Mühlenstraße fortzusetzen. Insofern steht diese Bauleitplanung im Einklang mit dem Landschaftsplan der Gemeinde Schaalby.

1.3.3 Schutzverordnungen

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.

Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG sind im Planbereich durch den sich an der südlichen Außengrenze des Teilbereichs 1 befindlichen Knick bekannt. Die Biotopkartierung des Landes Schleswig-Holstein (2014-2020) enthält die Darstellung des Knicks an der Mühlenstraße und von Feldhecken angrenzend an die Teilbereiche 2 und 3. Der außerhalb des Plangebietes gelegene Mühlenteich unterliegt als naturnahes durchströmtes Anstaugewässer der benachbarten ehemaligen Wassermühle dem gesetzlichen Biotopschutz.



2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose

Die Beschreibung und die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt getrennt nach einzelnen Schutzgütern (gem. § 1 Abs 6 Nr. 7 a – d, i BauGB). Die Bestandsaufnahme basiert auf einer Ortsbegehung mit Biotoptypenkartierung im Mai, September und November 2024, der Luftbildauswertung und der Verwendung öffentlich zugänglicher Daten sowie einschlägiger Literatur. An die Bestandsaufnahme schließt sich eine Einschätzung über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung bzw. Durchführung des Vorhabens an. Die Bewertung der Auswirkungen auf die Umweltbelange bei Durchführung der Planung erfolgt in verbal argumentativer Weise sowie auf Grundlage folgender Gutachten:

- Prognose von Schallimmissionen, DEKRA Automobil GmbH aus Hamburg vom 11.10.2024
- Bewertung Wasserhaushaltsbilanz gem. A-RW 1 durch die Haase + Reimer Ingenieure GbR vom 14.01.2025

In die Beurteilung der Erheblichkeit gehen der Grad der Veränderung, die Dauer und die räumliche Ausdehnung ein. Es werden fünf Erheblichkeitsstufen unterschieden:

- erheblich nachteilig
- unerheblich nachteilig

- weder nachteilig noch vorteilhaft
- unerheblich vorteilhaft
- erheblich vorteilhaft.

2.1.1 Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit

Derzeitiger Zustand

Der Mensch und seine Gesundheit können in vielerlei Hinsicht von Planungsvorhaben unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Im Rahmen der Umweltprüfung relevant sind allein solche Auswirkungen, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen (auch wenn dies durchaus Konsequenzen für Gesundheit und Wohlbefinden haben kann). Gesundheit und Wohlbefinden sind dabei an die drei im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen bestehenden und geplanten Funktionen Arbeit, Wohnen und Erholen gekoppelt. Dabei werden jedoch nur Wohnen und Erholung betrachtet, da Aspekte des Arbeitsschutzes nicht Gegenstand der Umweltprüfung sind.

Der aktuelle Zustand im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 14 stellt sich für die Funktionen ‚Wohnen‘ und ‚Erholung‘ wie folgt dar:

a) Wohnen

Die Teilbereiche 1 und 3 sind aktuell in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Der Teilbereich 2 wird zur Regenrückhaltung genutzt. Eine Wohnnutzung findet innerhalb des Plangebietes nicht statt. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen schließen sich westlich, südlich und östlich an das Plangebiet an.

b) Erholen

Alle Teilbereiche weisen aufgrund der bisherigen Nutzung keine Bedeutung für die Erholung auf. Angrenzende Straßen werden von der einheimischen Bevölkerung als Rad- und Wanderweg genutzt. Eine überregionale Bedeutung besteht nicht.

c) Vorbelastung

Östlich des Teilbereiches 2 befindet sich ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb, dessen Geruchsimmissionen im Rahmen der Aufstellung des südlich der Mühlenstraße gelegenen Bebauungsplanes Nr. 11 im Jahr 2010 untersucht wurden (Immissionsschutzstellungnahme mit Ausbreitungsrechnung zur Geruchsimmission, Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Az.: Abt 7 AG vom 24.02.2010 sowie Ergänzung vom 19.01.2011). Im Ergebnis der Stellungnahme wurde festgestellt, 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 vom landwirtschaftlichen Betrieb nächstgelegenen Bereich des Teilbereichs 1 wurde eine max. Geruchsstundenhäufigkeit von 9 % ermittelt. 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 Teilbereichs 1 keine unzulässigen Geruchsbelästigungen zu erwarten sind.

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

Ferner ist aufgrund der Lage des Plangebietes mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb des Flugplatzes Schleswig zu rechnen. Diese sind jedoch bestandsgegeben. Beschwerden und Ersatzansprüche, welche sich auf diese Emissionen beziehen, können nicht anerkannt werden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die intensive landwirtschaftliche Nutzung in den Teilbereichen 1 und 3 fortgeführt. Der Bereich des Regenrückhaltebeckens in Teilbereich 2 bliebe unverändert. Veränderte Auswirkungen auf das Schutzgut ergeben sich dadurch nicht.

Auswirkung der Planung

Da die Betroffenheit des Menschen, seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens im Plangebiet an die Aktivitäten Wohnen und Erholen geknüpft sind, muss insbesondere der Wirkfaktor Lärm berücksichtigt werden. Die visuellen Beeinträchtigungen werden in Kapitel 2.1.7 (Landschaft) betrachtet. Aus der Vorbelastung (insbesondere Geruch) ergeben sich keine Anforderungen, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind. In den Teilbereichen 2 und 3 sind keine schutzwürdigen Nutzungen geplant.

Im Teilbereich 1 sind Immissionen durch Lärm bei der Nutzung des Feuerwehrgerätehauses zu erwarten. Um mögliche nachbarschaftliche Spannungen zu vermeiden, werden östlich des Feuerwehrgerätehauses eine öffentliche Grünfläche und im Norden ein Kindergarten geplant. Im Westen und Süden grenzen vorhandene Straßenflächen den Standort des Feuerwehrgerätehauses ab.

Zur Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange, die sich aus der Nutzung des Feuerwehrgerätehauses ergeben, wurde im Oktober 2024 durch die DEKRA Automobil GmbH aus Hamburg eine Schallimmissionsprognose erstellt. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

- Im **Tageszeitraum** wird durch die regulären Feuerwehrunutzungen (Regelbetrieb) der zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein „allgemeines Wohngebiet“ von $IRW_T = 55 \text{ dB(A)}$ an den nächstgelegenen Wohngebäuden wie auch den geplanten Baugrenzen unterschritten. Voraussetzung ist, dass auf dem Feuerwehrgelände keine einzeltonhaltigen Rückfahrwarnsysteme eingesetzt werden.
- Im **Nachtzeitraum** wird durch die regulären Feuerwehrunutzungen (Regelbetrieb) in Form von vereinzelt Pkw-Fahrbewegungen der Immissionsrichtwert von $IRW_N = 40 \text{ dB(A)}$ an der nördlich geplanten Baugrenze (IO 3) und am südlichen Wohnhaus (IO 1) um 2 dB unterschritten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass
 - o eine gleichzeitige Nutzung der Freiflächen mit geräuschintensiven Gesprächen durch mehrere Personen hierbei nach 22 Uhr nicht möglich ist.
 - o aufgrund der Maximalpegel durch kurzzeitige Geräuschspitzen vorauszusetzen ist, dass nördlich angrenzend kein Wohngebäude zur Vermeidung von Immis-

- sionskonflikten entsteht. Bei Errichtung einer KiTa (wie dies im aktuellen Bebauungskonzept vorgesehen ist) läge nachts kein erhöhtes Schutzinteresse und damit kein Immissionskonflikt vor.
- bei nächtlichem Pkw-Türenschielen ein Mindestabstand von 34 m zwischen Stellplatz und Wohngebäude erforderlich ist.
 - die Nutzung der Freiflächen und des Parkplatzes im Nachtzeitraum aufgrund der Wohnumgebung schalltechnisch stark eingeschränkt ist.
- Bei **Alarminsätzen mit Nutzung des Martinshorns** auf dem Feuerwehrgelände werden die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm deutlich überschritten, da das geräuschintensive Martinshorn Verkehrsteilnehmer in der Umgebung vor der Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge warnen soll.
 - Bei **Alarminsätzen ohne Nutzung des Martinshorns** auf dem Feuerwehrgelände werden **tags** die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm unterschritten und **nachts** überschritten. Der nach Ziffer 6.3 TA Lärm zulässige Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse von nachts $IRW_{N,selt.Ereign.} = 55 \text{ dB(A)}$ wird unterschritten. Im vorliegenden Fall wird nach Angaben der Feuerwehr das Martinshorn nach Möglichkeit erst auf der öffentlichen Straße eingesetzt.
 - Die nach TA Lärm zulässigen **Maximalpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen** werden im Regelbetrieb bei den betrachteten Wohnhäusern / geplanten Baugrenzen im **Tageszeitraum** unterschritten und im **Nachtzeitraum** an der nördlich geplanten Baugrenze (IO 3.2) überschritten. Es sind Nutzungen des Parkplatzes im Nachtzeitraum nur dann möglich, wenn hier kein Wohnhaus entsteht. Für eine KiTa ist nachts kein erhöhtes Schutzinteresse zu wahren, so dass keine Immissionskonflikte resultieren.

Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen ausgehen, stellen gemäß § 22 BImSchG im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung dar.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Anzahl der Wohnungen soll eine Massierung von Klein-Appartements und damit verbunden ein übermäßiges Verkehrsaufkommen ausgeschlossen werden. Dies ist mit dem Ziel verbunden, eine ungestörte Wohnruhe zu erreichen. Für die vorgesehenen Mehrfamilienhäuser an der Raiffeisenstraße muss der Verkehr nicht durch bestehende Wohngebiete geführt werden.

Von der Nutzung als Regenrückhaltebecken im Teilbereich 2 und der Maßnahmenfläche in Teilbereich 3 gehen keine Emissionen aus.

Für die Erholungsnutzung ergibt sich durch die Planung keine wesentliche Veränderung.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind als unerheblich nachteilig für das Schutzgut Mensch zu bewerten. Es werden im Wesentlichen neue Wohngrundstücke angrenzend an bereits bestehende Wohnsiedlungen geschaffen. Die Geruchsmissionen eines südöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb halten die notwendigen Grenzwerte für Wohngebiete ein. Weitere Immissionsquellen, die erhebliche Auswirkungen auf das Wohngebiet haben könnten, sind im Umfeld nicht bekannt. Die Geräuschmissionen, die durch das Feuerwehrgerätehaus entstehen können, wurden gutachterlich untersucht. Bei Einhaltung der im Gutachten beschriebenen Voraussetzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Menschen und der menschlichen Gesundheit zu erwarten.

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Jahr 2024 erfolgten im Mai (Teilbereich 1), im September (Teilbereich 3) und im November (Teilbereich 2) Ortsbegehungen zur Feststellung der aktuellen Flächennutzungen und Biotoptypen. Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz bestehen differenzierte Vorschriften zu Verboten besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die hierzu zählenden Pflanzengruppen sind nach § 7 BNatSchG im Anhang der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie von 1992 aufgeführt. Vor diesem Hintergrund wird der Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet.

Die nachfolgend dargestellten Lebensräume sind entsprechend der „Standardliste der Biotoptypen in Schleswig-Holstein“ (LfU 2024) aufgeführt. Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG sind mit einem „§“-Symbol gekennzeichnet. Ein Bestandsplan ist im Anhang beigefügt.

Teilbereich 1

Intensivacker (AAy)

Die Flächen des Teilbereichs 1 werden hauptsächlich ackerbaulich genutzt.

Artenarmes Grünland (GAy)

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

Verkehrsfläche (SVs)

Der Teilbereich 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.

Knick (HWy, §)

Der Teilbereich 1 wird im Süden zur Mühlenstraße durch einen Knick begrenzt. Der Knick war zum Zeitpunkt der Begehung im Mai 2024 frisch auf den Stock gesetzt. Eine Eiche (Ø ca. 85 cm) stockt als Überhälter auf dem Knick.

Außerhalb verläuft im Süden die Mühlenstraße und anschließend die Wohnbebauung an der Mühlenstraße. Im Osten schließen sich die Wohnbebauung an der Mühlenstraße an. Vier landschaftsbildprägende Linden stocken hier im Bereich der Einfahrt. Nördlich und nordöstlich außerhalb befinden sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen, die durch eine Feldhecke mit lückigem Bewuchs abgetrennt sind.

Teilbereich 2

Der Teilbereich 2 ist im Norden durch das vorhandene **Regenrückhaltebecken** (FKy/x) und die **Grünfläche** (RHg) geprägt. Auf der Grünfläche sind Weidelgras, Knauelgras, Spitzweigerich und Sauerampfer weit verbreitet. Vereinzelt treten Brennessel und Hahnenfuß auf. Das Regenrückhaltebecken weist einen natürlichen Charakter auf und ist nicht verschattet. Im Nordwesten erfolgt der Zulauf. Am Rand der flachen Böschung wächst Merk. Begrenzt ist der Teilbereich 2 westlich und südlich durch einen **Wall** (XAs). Der Wall ist ca. 0,5 m hoch und 2,5 m breit angelegt und mit Gräsern, Brennessel, Acker-Kratzdistel und teilweise Brombeere bewachsen. Im Osten wird der Teilbereich 2 durch einen **Knick** (HWy) vom benachbarten

landwirtschaftlichen Betrieb abgegrenzt. Der Knick besteht u.a. aus Haselnuss, Schlehe, Brombeere und Hunds-Rose. Zwei Eschen sind als Überhälter vorhanden. Ein Gebüsch aus Brombeere und Schlehe schließt sich im Nordosten an den Knick an. Der Norden ist ebenfalls durch einen ca. 30 cm hohen und hauptsächlich mit Gräsern bewachsenen **Wall** (XAs) von der Wohnbebauung am Mühlenweg abgegrenzt.

Außerhalb liegen nördlich die Wohnbebauung an der Mühlenstraße, östlich ein landwirtschaftlicher Betrieb und im Süden und Westen eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche.

Teilbereich 3

Artenarmes Grünland (GAy)

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

Artenarmes bis mäßig artenreiches Grünland (GY)

Im Süden hat sich ein Flutrasen (GYn) entwickelt, der von Wasserknöterich dominiert wird. Westlich daran schließt sich ein Grünland mit Flatterbinse (GYj) an. Neben der Flatterbinse treten Weidelgras und Schachtelhalm auf.

Außerhalb verläuft im Osten der Wasserlauf zum Mühlenteich. Im Süden hat sich im tieferliegenden Bereich eine Röhrichfläche entwickelt, die eine Fläche von ca. 710 m² aufweist und mit Schilf bestanden ist. Daran anschließend hat sich südlich artenarmes bis mäßig artenreiches Feuchtgrünland (GYf) ausgebildet. Im Westen des Feuchtgrünlandes treten Weidelgras, Klee und Kriechender Hahnenfuß auf, weiter östlich treten Schachtelhalm, Wasserknöterich, Sauerampfer, Löwenzahn, Gänsefingerkraut hinzu. Westlich verläuft außerhalb des Teilbereichs 3 ein Knick. Dieser Knick war zum Zeitpunkt der Begehung im Mai 2024 frisch auf den Stock gesetzt und wies einen lückigen Bewuchs auf. Vereinzelt sind Weißdorn, Holunder und Heckenrose anzutreffen. Überhälter sind auf diesem Knick nicht vorhanden. Im Anschluss befindet sich Acker. Auch im Norden wird die anschließende Fläche landwirtschaftlich bewirtschaftet. Die Abgrenzung erfolgt durch eine Feldhecke mit lückigem Bewuchs. Der Bewuchs besteht hauptsächlich aus Schlehe, Weißdorn und Holunder. Innerhalb der Feldhecke ist eine Erle (Ø ca. 70 cm) anzutreffen.

Pflanzen

Derzeitiger Zustand

Weite Teile des gesamten Plangebietes sind durch die bisherige, intensive landwirtschaftliche Nutzung (regelmäßige Mahd, Ausfuhr Dünge- und Pflanzenschutzmittel) geprägt und dadurch als Pflanzenstandort eingeschränkt. Weniger eingeschränkte Lebensräume für heimische Pflanzenarten bieten die Knicks.

Streng geschützte Pflanzenarten - Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*), Kriechender Scheiberich (*Apium repens*), Schwimmendes Froschkraut (*Luronium natans*) - sind im Planbereich nicht zu erwarten. Die betroffenen Standorte dieser Pflanzen sind in Schleswig-Holstein gut bekannt und liegen außerhalb des Plan- und Auswirkungsbereichs. Weitere Betrachtungen bezüglich streng geschützter Pflanzenarten sind daher nicht erforderlich.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes wird bei Nichtdurchführung der Planung in konventioneller Weise weitergeführt. Der Bereich des Regenrückhaltebeckens in Teilbereich 2 bleibe unverändert. Der geschützte Knick im Süden des Teilbereichs 1 würden an seinem Standort erhalten und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben gepflegt werden.

Auswirkung der Planung

Durch die Ausweisung der Bauflächen im Teilbereich 1 wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Das Acker- und Grünland wird mit Wohngebäuden, Gebäuden für den Gemeinbedarf, Nebenanlagen und Verkehrsflächen bebaut. Diese Teilbereiche gehen als Lebensraum für Pflanzen weitgehend verloren. Nicht bebaute Flächen werden als Gärten/Freiflächen mit Siedlungsgrün entwickelt und können so neue Lebensräume für weit verbreitete Pflanzenarten bieten.

Der als Biotop geschützte Knick an der Mühlenstraße im Süden des Teilbereichs 1 grenzt zukünftig an private und gemeindliche Bauflächen.

Unzulässige gärtnerische Eingriffe und ein Heranrücken der Bebauung sind an den privaten Bauflächen trotz entsprechender Festsetzungen nicht endgültig auszuschließen. Der Knickabschnitt, der künftig an Privatgrundstücke grenzt, wird daher rechtlich entwidmet und entsprechend der „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ im Verhältnis 1 : 1 ausgeglichen. Der Knick verliert durch die Entwidmung seinen gesetzlichen Biotopschutz, ist jedoch als Grünstruktur im Plangebiet zu erhalten.

Es wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, wonach auf den Grundstücken 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 ist. Der Knickabschnitt, der zukünftig an Flächen im öffentlichen Eigentum angrenzt, soll erhalten bleiben. Zum verbleibenden Knick an der Mühlenstraße wird hierzu im Bereich der Feuerwehr eine (gemessen vom Knickfuß) 3 m breite öffentliche Grünfläche 'Knickschutz' festgesetzt. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche 'Parkanlage/Spielplatz' sind keine weiteren Schutzstreifen nötig. Zum Schutz des entwidmeten Knicks an der Mühlenstraße wird die Baugrenze mit einem Abstand von 5 m vom Wallfuß festgesetzt.

Für die verkehrliche Erschließung und Grundstückseinfahrten sind Knickrodungen an der Mühlenstraße nicht zu vermeiden. Es werden insgesamt drei Knickdurchbrüche mit Breiten von ca. 8,0 bzw. 27 m geschaffen. Die Knickrodungen werden entsprechend den „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ im Verhältnis 1 : 2 ausgeglichen.

Die starke Eiche, die als Überhälter im Knick an der Mühlenstraße stockt, wird als zu erhaltend festgesetzt und ist bei Abgang zu ersetzen. Es wird außerdem festgesetzt, dass je nach Grundstücksgröße und Nutzung auf jedem Baugrundstück 1, 3, 4 bzw. 6 Laubbäume bzw. Obstbäume zu pflanzen sind. Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf ist je 700 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger, standortgerechter Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen.

Im Plangebiet ist die flächige Ausweisung einer neuen öffentlichen Grünfläche vorgesehen, die ebenfalls als neuer Pflanzenstandort zur Verfügung stehen wird. Diese Grünfläche wird gärtnerisch gestaltet bzw. intensiv gepflegt und ist somit als eingeschränkter Pflanzenstandort

einzustufen. Weitere Pflanzenstandorte werden an der östlichen und nördlichen Grenze entlang der Wohnbauflächen festgesetzt. Hier sollen zweireihige Gehölzpflanzungen angelegt werden.

Innerhalb des Teilbereiches 2 soll die Nutzung als Regenrückhaltebecken erweitert werden. Es ist vorgesehen, ein zweites Regenrückhaltebecken südlich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens anzulegen. Es erfolgt eine Vergrößerung der Wasserfläche und eine Verkleinerung der ruderalen Grasflur. Die sich daraus ergebenden Änderungen der Lebensräume werden keine Auswirkungen auf die bisher vorkommenden, weit verbreiteten Pflanzenarten aufweisen. Der Knick im Osten des Teilbereichs bleibt erhalten. Die Pflege und der Schutz sind weiterhin gewährleistet.

Der Teilbereich 3 soll im Norden zukünftig als Maßnahmenfläche aus der intensiven Nutzung genommen werden und sich zu einem artenreichen Feucht- oder Nassgrünland entwickeln. Dadurch kommt es zur Aufwertung der Teilfläche. Der an die Maßnahmenfläche im Westen angrenzende Knick und die im Norden der Maßnahmenfläche angrenzende Feldhecke bleiben erhalten. Auf der Maßnahmenfläche wird die landwirtschaftliche Nutzung fortgeführt, sodass Pflege und Schutz weiterhin gewährleistet sind.

Das Vorhaben hat aufgrund der Eingriffe in das Knicknetz erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/Biotope. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht betroffen. Das Acker- und Grünland steht als eingeschränkter Pflanzenstandort nicht mehr zur Verfügung, dafür entstehen neue Grünflächen. Der Osten des Teilbereichs 1 erhält als Maßnahmenfläche eine Aufwertung. Die geplanten Eingriffe in das Knicknetz (Röschung, Entwidmung) werden außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Tiere

Im Mittelpunkt der Potenzialanalyse steht die Prüfung, inwiefern durch die geplante Bebauung Beeinträchtigungen auf streng geschützte Tierarten zu erwarten sind. Neben den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes ist der aktuelle „Leitfaden zur Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung“ vom 25. Februar 2009 (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), aktualisiert 2016) maßgeblich. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG umfasst der Prüfrahmen bei Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG - Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB - die europäisch streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie alle europäischen Vogelarten.

Methode: Das für die artenschutzrechtliche Konfliktanalyse einzustellende Artenspektrum ergibt sich aus den Ergebnissen der Begehungen vom Mai, September und November 2024 sowie aus der Abfrage der dem LfU vorliegenden Daten zu Tierlebensräumen. Die beim LfU vorliegenden LANIS-Daten (Stand September 2024) geben für den direkten Planbereich und die umliegenden Flächen keine aktuellen Hinweise.

Für die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sind innerhalb einer artenschutzrechtlichen Prüfung nur die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten sowie sämtliche europäischen Vogelarten relevant. Im Fokus der Erfassung stehen dabei das durch den Eingriff betroffene Vorhabengebiet und dabei insbesondere die Gehölzstrukturen. Horstbäume von

Greifvögel sind bei der Bestandsaufnahme im Planbereich nicht vorhanden, sodass eine direkte Beeinträchtigung von Greifvögeln und anderen Nutzern dieser Nester, wie z.B. der Waldohreule, ausgeschlossen werden kann.

Im Zuge der Ortsbegehung wurden die Gehölze des Untersuchungsraumes einer visuellen Prüfung unterzogen, um so Aussagen über Höhlenbrüter treffen zu können. Die Möglichkeit eines Vorkommens streng geschützter Arten wurde hinsichtlich einer potenziellen Habitataeignung ebenfalls überprüft.

Die strukturelle Ausstattung des Plangebietes kann aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung, des Regenrückhaltebeckens und des Knicks als durchschnittlich bewertet werden. Das Plangebiet ist hinsichtlich der bisherigen Nutzung und der angrenzenden bebauten Gebiete durch den menschlichen Einfluss geprägt.

Säuger

Einzig die Eiche, die im südlichen Knick des Teilbereichs 1 als Überhälter stockt, weist innerhalb des Planbereichs eine grundsätzliche Eignung als höherwertiges Fledermausquartier auf. Während der Begehung im Mai wurden keine Spechthöhlen, Astlöcher oder Baumspalten festgestellt, die als potenzielle Quartiere der streng geschützten Fledermäuse dienen könnten. Die Eiche wird als zu erhaltend festgesetzt. Eine Rodung der Eiche ist nicht vorgesehen, sodass ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG nicht zu erwarten ist.

Ein Vorkommen sonstiger streng geschützter Säugetierarten (z.B. Haselmaus, Wald-Birkenmaus, Wolf, Biber oder Fischotter) kann aufgrund der fehlenden Lebensräume sowie der aktuell bekannten Verbreitungssituation (BfN 2019) ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt nicht vor.

Vögel

Eine eingriffsbedingte Betroffenheit von Rastvögeln ist auszuschließen. Landesweit bedeutsame Vorkommen sind nicht betroffen. Eine landesweite Bedeutung ist dann anzunehmen, wenn in einem Gebiet regelmäßig 2 % oder mehr des landesweiten Rastbestandes der jeweiligen Art in Schleswig-Holstein rasten. Weiterhin ist eine artenschutzrechtlich Wert gebende Nutzung des Vorhabengebietes durch Nahrungsgäste auszuschließen. Eine existenzielle Bedeutung dieser Fläche für im Umfeld brütende Vogelarten ist nicht gegeben.

Brutvögel

Aufgrund der vorgefundenen Habitatausprägung des Vorhabengebietes kann unter Einbeziehung der aktuellen Bestands- und Verbreitungssituation ein Brutvorkommen für die in der nachfolgenden Tabelle angeführten Vogelarten angenommen werden. Maßgeblich ist dabei die aktuelle Avifauna Schleswig-Holsteins (BERNDT et al. 2003). Die vorgefundenen Lebensraumstrukturen lassen ein Vorkommen von Brutvögeln vor allem im Bereich des Knicks erwarten. In diese Potenzialbeschreibung ist das Fehlen von Horstbäumen einbezogen, sodass Arten wie Mäusebussard und Waldohreule innerhalb des Planbereichs ausgeschlossen werden konnten.

Tab.: Potenzielle Vorkommen von Brutvögeln im Planungsraum sowie Angaben zu den ökologischen Gilden (G = Gehölzbrüter, GB = Bindung an ältere Bäume, O = Offenlandarten, OG = halboffene Standorte). Weiterhin Angaben zur Gefährdung nach der Rote Liste Schleswig-Holstein (KIECKBUSCH et al. 2021) sowie der RL der Bundesrepublik (2021) (1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = extrem selten, V = Arten der Vorwarnliste, + = nicht gefährdet) und zum Schutzstatus nach EU- oder Bundesartenschutzverordnung (s = streng geschützt, b = besonders geschützt, Anh. 1 = Anhang I der Vogelschutzrichtlinie).

Artname (dt.)	Artname (lat.)	Gilde	RL SH 2021	RL BRD 2021	Schutzstatus
Amsel	<i>Turdus merula</i>	G	+	+	b
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	O	+	+	b
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	GB	+	+	b
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	OG	+	3	b
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	G	+	+	b
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	OG	+	+	b
Elster	<i>Pica pica</i>	GB	+	+	b
Fasan	<i>Phasianus colchicus</i>	O	+	+	b
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	GB	+	V	b
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	G	+	+	b
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	GB	+	+	b
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	G	+	+	b
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	GB	+	+	b
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	G	+	+	b
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	G	+	+	b
Grauschnäpper	<i>Musciapa striata</i>	G	+	V	b
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	G	+	+	b
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	OG	+	+	b
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	G	+	+	b
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	G	+	+	b
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	GB	+	+	b
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	GB	+	+	b
Mönchgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	G	+	+	b
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	GB	+	+	b
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	GB	+	+	b
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	G	+	+	b
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	G	+	+	b
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	G	+	+	b
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	GB	V	3	b
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	OG	+	+	b
Sumpfmeise	<i>Parus palustris</i>	GB	+	+	b
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	GB	+	+	b
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	G	+	+	b
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	G	+	+	b

Diese umfangreiche Auflistung umfasst überwiegend Arten, die in Schleswig-Holstein nicht auf der Liste der gefährdeten Arten bzw. auf der Vorwarnliste (Star) stehen (RL SH 2021). Bundesweit gelten Feldsperling sowie Grauschnäpper als Arten der Vorwarnliste. Als „gefährdet“ sind in der Roten Liste für die gesamte Bundesrepublik Bluthänfling und Star eingestuft (RL BRD 2021).

Die am Rand des Plangebietes vorhandenen Knickstrukturen bieten verschiedenen gehölzbrütenden Vogelarten Lebensraum und Brutstätten. Hierzu zählen vor allem zahlreiche kleinere Singvogelarten sowie die Türken- und die Ringeltaube. Auch sind in den Saumzonen des Knicks Brutvogelarten der bodennahen Staudenfluren (z. B. Rotkehlchen, Dorngrasmücke, Goldammer, Fitis und Zilpzalp) zu erwarten. Weiterhin sind Brutvogelarten des benachbarten

Siedlungsraumes als Nahrungsgäste im Plangebiet zu erwarten. Offene Flächen sind u.a. potenzielle Lebensräume für Fasan und Baumpeiper.

Generell stellt das Artengefüge im Geltungsbereich jedoch überwiegend sogenannte „Allerweltsarten“ dar, die in der Kulturlandschaft und am Rand von Siedlungsgebieten regelmäßig anzutreffen sind und eine hohe Bestandsdichte zeigen. Aufgrund der strukturellen Ausstattung und der Größe des Planbereiches wird die tatsächliche Artenvielfalt weitaus geringer ausfallen als in der Potenzialanalyse dargestellt.

Amphibien

In den LANIS-Daten des LLUR sind aus dem Jahr 2020 bestätigte Einzelvorkommen des Laubfroschs (*Hyla arborea*) ca. 2 km nördlich in der Moorniederung südwestlich von Tolk und aus 2012 ca. 2 km östlich verzeichnet. Aus 2020 liegen Hinweise für den Nördlichen Kammolch und aus 2012 für den Moorfrosch ebenfalls 2 km nördlich vor. Die Laichgewässer dieser Arten sind meist flach und stark bzw. voll besonnt.

Innerhalb der Teilbereiche 1 und 3 kommen keine Gewässer vor. Der südlich des Teilbereiches 3 liegende Mühlenteich ist aufgrund der Beschattung, des Bewuchses, der Tiefe als Laichgewässer für diese Arten ungeeignet. Zudem wird er vom Mühlenbach durchflossen. Der den Mühlenteich umgebende potenzielle Landlebensraum wird durch die Planung nicht verändert, das weiter nördlich liegende Grünland wird als Maßnahmenfläche extensiv genutzt und vernässt und dadurch aufgewertet. Beeinträchtigungen sind daher auszuschließen.

Das Regenrückhaltebecken ist aufgrund seiner Ausstattung als potenzielles Laichgewässer zu werten. Da das vorhandene Regenrückhaltebecken erhalten bleibt, ist nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG Abs. 1 zu rechnen.

Sonstige streng geschützte Arten

Die Ausstattung des Planbereichs mit Lebensräumen lässt ein Vorkommen sonstiger streng geschützter Arten nicht erwarten.

Für den Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) fehlen die notwendigen Futterpflanzen (Nachtkerze, Weidenröschen, Blutweiderich), sodass Vorkommen auszuschließen sind. Zudem gilt der Norden Schleswig-Holsteins nicht als typisches Verbreitungsgebiet dieser Art (BfN 2019).

Die totholzbewohnenden Käferarten Eremit (*Osmoderma eremita*) und Heldbock (*Cerambyx cerdo*) sind auf abgestorbene Gehölze als Lebensraum angewiesen. Die Gehölze innerhalb des Planbereichs weisen kein Totholz (Faul- und Moderstellen) auf und sind für diese Arten ungeeignet. Wird außerdem die aktuell bekannte Verbreitungssituation berücksichtigt (BfN 2019), ist ein Vorkommen im Raum Schaalby als unwahrscheinlich einzustufen.

Streng geschützte Reptilien (z.B. Zauneidechse) finden im Planbereich keinen charakteristischen Lebensraum. Streng geschützte Libellenarten, Fische, Weichtiere sowie der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer sind aufgrund fehlender geeigneter Gewässer ebenfalls auszuschließen.

Die Vorbelastung für die potenziell vorhandenen Arten besteht in Störungen durch die angrenzende Wohnbebauung sowie die bisherige landwirtschaftliche Nutzung. Die vorkommenden

Tiere sind an die Nähe zum Menschen gewöhnt. Daher ist innerhalb des Planbereichs überwiegend von einer geringen Empfindlichkeit der vorkommenden Tierarten auszugehen.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt eines Lebensraumes ist von den unterschiedlichen Bedingungen der biotischen (belebten) und der abiotischen (nicht belebten) Faktoren abhängig. Hinzu kommt die Intensität der anthropogenen Veränderung des Lebensraumes.

Aufgrund der strukturellen Ausstattung und der vorhandenen Störungen ist der Planbereich durchschnittlich als Lebensraum für Tiere geeignet. Es ist mit einer durchschnittlichen biologischen Vielfalt und einer durchschnittlichen Individuenzahl zu rechnen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer ausbleibenden Ausweisung der Flächen als Wohngebiet bzw. Fläche für Gemeinbedarf würde die intensive landwirtschaftliche Nutzung des Acker- und Grünlandes fortgeführt. Der Knick im Süden des Teilbereichs 1 bliebe in seiner jetzigen Form bestehen und könnten weiterhin als potenzieller Lebensraum zur Verfügung stehen. Die Teilbereiche 2 und 3 blieben unverändert. Eine Veränderung der Lebensraumeignung des Plangebietes würde somit nicht erfolgen.

Auswirkungen der Planung

Ein Großteil des Knicks im Süden des Teilbereichs 1 bleibt erhalten bzw. wird entwidmet und steht auch zukünftig als Lebensraum heimischer Brutvögel zur Verfügung. Auch die Eiche als stärkerer Überhälter, die aufgrund fehlender Höhlen potenziell Tagesquartiere für Fledermäuse bieten kann, wird im Rahmen der Planung erhalten, sodass kein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG zu erwarten ist. Während der Bauphase kann es zu zeitlich begrenzten Störungen und Scheuchwirkungen kommen. Vergleichbare Ausweichlebensräume stehen im Umfeld zur Verfügung. Nach Beendigung der Bautätigkeiten kann der Knick wieder besiedelt werden.

Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes und für Grundstückseinfahrten sind Durchbrüche in den Knicks nicht zu vermeiden. Überhälter sind von den Knickrodungen nicht betroffen. Zum Schutz potenziell vorkommender Brutvögel sind die Rodungsarbeiten nur in der Zeit vom *01. Oktober bis Ende Februar* zulässig. Bei Berücksichtigung dieser Bauzeit kann ein Eintreten von Verbotstatbeständen ausgeschlossen 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 aufgenommen. Diese stehen zukünftig insbesondere Brutvögeln als zusätzlicher Lebensraum zur Verfügung.

Ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ist bei Berücksichtigung der genannten Maßnahmen und der Bauzeit nicht zu erwarten.

Das Plangebiet hat eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere. Potenzielle Lebensräume bieten Knicks und Feldhecken sowie das naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken. Bei Berücksichtigung der Bauzeitenregelung tritt kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG ein. Die potenziellen Lebensräume werden weitgehend erhalten. Spezielle Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Unter diesen Voraussetzungen kann die Erheblichkeit des Eingriffs für das Schutzgut Tiere als unerheblich nachteilig eingeschätzt werden.

2.1.3 Schutzgut Fläche

Derzeitiger Zustand

Die Planbereichsfläche ist derzeit als Acker- und Grünland in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Versiegelungen liegen im Bereich vorhandener Verkehrswege (Raiffeisenstraße) vor.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die bisherige landwirtschaftliche Nutzung fortgeführt. Ein Flächenverlust würde nicht erfolgen.

Auswirkungen der Planung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Allgemeine Wohngebiete, Flächen für Gemeinbedarf, Straßenverkehrsflächen, Regenrückhaltebecken) wird die Versiegelung von landwirtschaftlicher Nutzfläche möglich. Hierfür wird das Acker- und Grünland dauerhaft aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen. Innerhalb des Plangebietes sind u.a. Grundstücke für die Ausweisung von kleinteiligem Wohnraum vorgesehen, was zur Reduzierung des Flächenverlustes beiträgt.

Größe des Geltungsbereiches:	ca. 62.225 m ²
Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche:	ca. 38.815 m ²
Gewinn von Wohnbauflächen:	ca. 25.705 m ²
Gewinn von Flächen für den Gemeinbedarf:	ca. 5.210 m ²

Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind durch den großflächigen Verlust landwirtschaftlich genutzter Fläche gegeben und als erheblich nachteilig zu bewerten. Dieser Flächenverbrauch ist im öffentlichen Interesse an neuen Wohnbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf begründet und im Rahmen der städtischen Entwicklung nicht vermeidbar.

2.1.4 Schutzgut Boden

Naturräumlich ist Schaalby dem Östlichen Hügelland zuzuordnen.

Die heute anzutreffende Landschaftsform hat ihren Ursprung in den Gletscherablagerungen während der vorletzten und letzten Eiszeit (Saale-Eiszeit/ Weichsel-Eiszeit). Der Untergrund der Jungmoränenlandschaft besteht vor allem aus eiszeitlichem Geschiebemergel/-lehm, lehmigem Sand oder Sand. Als geologisches Ausgangsmaterial werden im DigitalenAtlasNord (Oberflächennahe Geologie) dementsprechend hauptsächlich glazigene Ablagerungen dargestellt. Im Teilbereich 1 bestehen diese im Nordwesten aus Geschiebesand und im südöstlichen Bereich aus Till der Grundmoränen und Endmoräne. Im Teilbereich 2 steht oberflächennah ebenfalls Till an. Das Ausgangsmaterial im Teilbereich 3 besteht aus Geschiebesand im Westen und holozänen Ablagerungen im Osten.

Die Bodenübersichtskarte (Maßstab 1 : 50.000) stellt für den Teilbereich 1 heterogene Bodenverhältnisse dar. Im Westen steht Braunerde an. In östliche Richtung wechselt der Bodentyp zu Pseudogley-Kolluvisol und in südliche Richtung zur pseudovergleyten Parabraunerde. Pseudogley-Kolluvisol und pseudovergleyte Parabraunerde sind die vorherrschenden Bodentypen im Teilbereich 2. Im Teilbereich 3 tritt hauptsächlich Niedermoor auf. Im Nordosten ist Gley verbreitet.

Die Bodentypen sind rund um Schaalby weit verbreitet und nicht als seltene Böden einzuordnen.

Archivfunktionen bzgl. kultur- und naturgeschichtlicher Gegebenheiten werden im Zuge der Baumaßnahme z.B. gem. § 15 Denkmalschutzgesetz berücksichtigt.

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

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Nutzung im Plangebiet fortgeführt. Bodenversiegelungen würden nicht erfolgen. Die Grünfläche um das vorhandene Regenrückhaltebecken bliebe erhalten.

Auswirkung der Planung

Durch Versiegelung, Bodenabtrag, -auffüllung und -verdichtung wirkt sich die Bebauung auf die vorhandene Funktionsfähigkeit des Bodenhaushaltes aus. Besonders unter versiegelten Flächen werden die natürlichen Funktionen des Bodens gestört oder kommen vollständig zum Erliegen. Dies führt zu folgenden Beeinträchtigungen:

- Verlust des Bodens als Wasser-, Luft- und Nährstoffspeicher,
- Verlust des Bodens als Lebensraum für Tiere und Standort für Pflanzen,
- Verlust der Filter- und Pufferfunktion des Bodens für das Grundwasser,
- Verlust der Archivfunktion natur- und kulturgeschichtlicher Gegebenheiten.

Während der Bauphase ist durch das Befahren mit Lkw und Baumaschinen sowie die Lagerung von Baumaterialien mit einer Veränderung der Bodenstruktur zu rechnen. Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Versiegelung

Im Zuge der Planung werden Versiegelungen im Bereich einer bislang unversiegelten landwirtschaftlichen Nutzfläche vorgenommen. Der Bebauungsplan sieht die nachfolgend genannten Flächennutzungen und deren aus dem Plan ermittelten Flächengrößen vor:

Allgemeine Wohngebiete	ca. 25.705 m ²
Flächen für Gemeinbedarf	ca. 5.210 m ²
Straßenverkehrsflächen	ca. 8.050 m ²
Regenrückhaltebecken	ca. 4.500 m ²

Die Grundflächenzahl wird in den Wohngebieten durch eine GRZ von 0,30, 0,35 bzw. 0,40 festgesetzt und orientiert sich in angemessener Weise an der städtebaulich gewollten ortstypischen Bebauung sowie an der geplanten Bebauung der einzelnen Grundstücke. Für Nebenanlagen und Zufahrten ist eine Überschreitung von 50 % zulässig, sodass maximal 60 % der Flächen versiegelt werden dürfen.

Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen für die Feuerwehr und den Kindergarten wird eine GRZ von jeweils 0,4 festgesetzt, um die erforderlichen baulichen Anlagen auf dem Grundstück errichten zu können. Für Nebenanlagen und Zufahrten ist eine Überschreitung von 50 % zulässig. Maximal ist somit eine Versiegelung von 60 % erlaubt.

Innerhalb des Plangebietes werden neue öffentliche Verkehrsflächen entstehen, die als vollversiegelte Flächen in der Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt werden (= 100 %). Die Raiffeisenstraße, die bereits asphaltiert ist, wird nur mit der zusätzlichen Versiegelung berücksichtigt. Die Fläche für das Regenrückhaltebecken geht mit 20 % in die Bilanzierung ein. Berücksichtigt wurde dabei die gesamte Fläche, da das vorhandene Regenrückhaltebecken bisher in keinem Bebauungsplan erfasst ist.

Insgesamt werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ca. 22.075 m² Neuversiegelung zulässig:

	Gesamtfläche	Versiegelung
Allg. Wohngebiet GRZ 0,30 (45 %)	13.445 m ²	6.050 m ²
Allg. Wohngebiet GRZ 0,35 (52,5 %)	9.160 m ²	4.809 m ²
Allg. Wohngebiet GRZ 0,4 (60 %)	3.100 m ²	1.860 m ²
Flächen für Gemeinbedarf GRZ 0,40 (60 %)	5.210 m ²	3.126 m ²
Öffentl. Verkehrsflächen neu (100 %)	5.330 m ²	5.330 m ²
Regenrückhaltebecken (20 %)	4.500 m ²	900 m ²
	Gesamtversiegelung =	22.075 m²

Die abschließende Ausgleichsbilanzierung erfolgt in Kapitel 3.2.

Für das Schutzgut Boden sind die Auswirkungen des Vorhabens durch die zu erwartende Versiegelung als erheblich nachteilig einzustufen. Die Fläche wird bislang als landwirtschaftlich genutzt. Seltene Bodenarten liegen nicht vor. Daher sind die Auswirkungen bei Berücksichtigung des Flächenausgleiches als kompensierbar einzustufen.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Derzeitiger Zustand

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes bis auf das Regenrückhaltebecken in Teilbereich 2 nicht vorhanden. An den Teilbereich 3 grenzt östlich das Verbandsgewässer V III des Wasserverbandes der Angelter Auen an.

Die Neubildungs- oder Regenerationsfähigkeit des Grundwassers ist abhängig von der Bodenbedeckung der Flächen, dem Relief und dem mit beiden Faktoren zusammenhängenden Direktabfluss von Oberflächenwasser. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden Wasserstände zwischen 0,80 m und 3,50 m unter Geländeoberfläche angetroffen. Hierbei handelt es sich um von Schichten-, Stau- und Sickerwasser überlagertes Grundwasser.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Anfallendes Niederschlagswasser würde weiterhin versickern und für eine hohe Grundwasserneubildungsrate sorgen. Voraussichtlich würden Dünge- und Pflanzenschutzmittel im Rahmen der konventionellen landwirtschaftlichen Nutzung verwendet, die die Qualität des Grundwassers beeinflussen. Insgesamt würden sich keine Änderungen des Wasserhaushalts ergeben. Der Teilbereich 2 bliebe mit seinem Regenrückhaltebecken unverändert.

Auswirkung der Planung

Durch die geplante bauliche Nutzung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es zu einer deutlichen Erhöhung des Oberflächenabflusses, da große Teile der Flächen versiegelt werden. Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein Konzept zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser entsprechend des Erlasses A-RW1 durch die Haase+Reimer Ingenieure GbR ausgearbeitet. Die Untersuchung liegt den Planunterlagen als Anlage bei. Der Bewertung ist zu entnehmen, dass der Wasserhaushalt deutlich geschädigt wird. Eine Versickerung ist nach Aussage des Baugrundgutachtens lokal möglich.

Das Entwässerungskonzept für den B-Plan 14 sieht insgesamt drei unterschiedliche Entwässerungsziele vor.

1. Die bestehende Fahrbahn der Raiffeisenstraße sowie der anliegende Gehweg entwässern wie die dortigen Bestandsflächen über Quer- und Längsneigungen in straßenbegleitende Entwässerungsgräben.
2. Das auf den Dachflächen sowie Außenanlagenflächen der Grundstücke Nr. 1-5, 20, 22-26 anfallende Niederschlagswasser kann auf Grund der versickerungsfähigen Bodenschichten nachgelagert einer Wasserspeicherung zur Brauchwassernutzung über Mulden- oder Rohrrigolensysteme im anstehenden Untergrund versickert werden.
3. Der auftreffende Niederschlag auf der Verkehrsfläche/Erschließungsstraße, den Stellplätzen aus Rasengittersteinen und auch den Grundstücken Nr. 6-19 und 21 wird über Hausanschluss- & Sammelleitungen sowie Regenabläufe der Verkehrsflächen einem südlich des Plangebiets angeordneten Regenrückhaltebecken zugeordnet, weil die in diesen Bereichen aufzutreffenden Bodenschichten lt. Bodengutachten keine Versickerung zulassen. Zur Verbesserung der Verdunstungswirkung und zur Reinigung der Verkehrsflächen, werden trotzdem straßenbegleitende Entwässerungsmulden angeordnet ($t \leq 30$ cm), wodurch die niedrige Versickerungsfähigkeit ausgiebig genutzt und anschließend in Regenabläufe mit einer Ansichtshöhe von 25 cm entwässert werden soll. Außerdem soll das Niederschlagswasser der Grundstücke vorerst in einer Regenzisterne zur Brauchwassernutzung gesammelt und anschließend mittels einem Überlauf gedrosselt in den Kanal eingeleitet werden.

Die Bemessung der Rückhaltekapazität gemäß DWA-Richtlinien erfolgt im weiteren Verlauf vor Beginn der Baumaßnahme in enger Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg.

Zur Minderung der Oberflächenversiegelung und des damit verbundenen Oberflächenabflusses sind Stellplätze und Zufahrten mit fugenreichem Material und in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster). Hiervon ausgenommen sind die Zufahrt und die Abstellflächen für die Feuerwehrfahrzeuge am Feuerwehrgerätehaus. Eine

entsprechende Festsetzung wird im Text (Teil B) getroffen. Darüber hinaus wird die Festsetzung getroffen, dass nicht überbaute Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Terrassen, Wegen und Zufahrten, als Grünflächen anzulegen sind. Für maximal 5 % der Grundstücksfläche sind lose Material- und Steinschüttungen zulässig.

Gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung können sich durch die Planung auch positive Effekte auf die Qualität des Grundwassers ergeben, wenn die flächige Zufuhr von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln eingestellt wird.

Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können aufgrund der vorgesehenen Versiegelung grundsätzlich als erheblich nachteilig eingestuft werden. Eine Minderung erfolgt durch die Sammlung des Regenwassers zur Brauchwassernutzung, die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein neu herzustellendes Regenrückhaltebecken sowie durch die teilweise Versickerung des Regenwassers auf einzelnen Baugrundstücken. Das vorhandene Regenrückhaltebecken bleibt erhalten.

2.1.6 Schutzgut Klima/ Luft

Derzeitiger Zustand

Das Klima in Schleswig-Holstein wird von den in Nordeuropa vorherrschenden Großwetterlagen wie Westwindströmungen, subtropischen Hochdruckgebieten (Azoren) und polaren Tiefdruckgebieten bestimmt. Aber auch die geographische Lage zwischen Nord- und Ostsee prägt das milde, gemäßigte und feuchte Klima mit milden Wintern und kühlen Sommern.

Ausgeglichene Temperaturen im Jahresgang mit geringen jahreszeitlichen Schwankungen in den mittleren Monatstemperaturen, Wolken- und Niederschlagsreichtum mit einer hohen Zahl von Regentagen sowie durch Hochnebel und Wolken bedingte, kurze Sonnenscheindauer sind Merkmale dieses ozeanisch geprägten Klimas.

Die durchschnittliche Jahrestemperatur lag in der Region in den letzten drei Jahrzehnten mit ca. 9,1 °C im Bereich der durchschnittlichen Temperatur in Schleswig-Holstein. Die mittlere Höhe des Jahresniederschlags beträgt ca. 890 mm und liegt etwas unter dem landesweiten Durchschnitt (Bezugszeitraum 1991-2020; DWD o.J.).

Der Wind kommt im Jahresverlauf vorherrschend aus westlichen und südlichen Richtungen. Die mittlere Windgeschwindigkeit liegt zwischen 4,0 und 4,5 m/s, was in der Regel einen regen Luftmassenaustausch zur Folge hat. Insgesamt bewirkt die vorherrschende Westdrift den häufigen Durchzug atlantischer Tiefdruckausläufer mit kurzen Schlechtwetterabschnitten. Extreme Klimaausprägungen wie z.B. sommerliche Überhitzung treten aufgrund des maritimen Einflusses kaum auf. Insgesamt ist das Klima des Kreises Schleswig-Flensburg aus bioklimatischer Sicht als „reizmild“ zu bezeichnen.

Die Qualität der Luft gilt als wichtiger Bezug für Veränderungen von Boden, Wasser, Klima und Arten sowie des Erholungswertes einer Landschaft. Die Grundbelastung der Luft durch Schadstoffe wird in Schleswig-Holstein generell als gering eingestuft.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiter als Acker- und Grünland landwirtschaftlich genutzt werden. Vorhandene Gehölzstrukturen würden nicht beeinträchtigt. Der Teilbereich 2 bliebe unverändert. Eine Veränderung des Kleinklimas und der Luftqualität würde nicht eintreten.

Auswirkungen der Planung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine Erhöhung der Flächenversiegelung auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche. Vegetationsfreie und versiegelte Flächen erwärmen sich schneller als die mit Vegetation bedeckten Flächen. Vor diesem Hintergrund wird der Verlust von Vegetationsflächen und der Erhöhung der baulichen Ausnutzung mit einer lokalen Erwärmung und lokalen Veränderung des nächtlichen Luftaustausches zu rechnen sein. Die Festsetzung von maximalen Versiegelungsanteilen und Begrünungsmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung kann diesem Effekt entgegenwirken.

Im Plangebiet werden auch bei Umsetzung der Bebauung weiterhin flächige Vegetationsstrukturen (öffentliche und private Grünflächen, Knick, Siedlungsgrün) vorzufinden sein, welche positive Auswirkungen auf das Kleinklima haben. Nicht überbaute Grundstücksflächen - mit Ausnahme von Terrassen, Wegen und Zufahrten - sind gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 Landesbauordnung als Grünflächen anzulegen. Für maximal 5 % der Grundstücksfläche sind lose Material- und Steinschüttungen zulässig. Sogenannte Schottergärten sind damit nicht zulässig. Dies wirkt sich u.a. auch positiv auf die Luftqualität und das Kleinklima aus.

Zum Schutz des Klimas sind auf Hauptgebäuden Gründächer und Nebenanlagen ab einem umbauten Raum von mehr als 30 m³ nur mit einem Gründach zulässig.

Im Zusammenhang mit der neu entstehenden Bebauung werden sich bei einer Umsetzung erwartungsgemäß der Ziel- und Quellverkehr sowie die Emissionen durch Heizungsanlagen im Plangebiet erhöhen. Dadurch können sich lokale Beeinträchtigungen der Luftqualität ergeben. Mit einer Grenzwertüberschreitung der Schadstoffimmissionen ist aufgrund der Größe der Maßnahme jedoch nicht zu rechnen. Eine zeitlich begrenzte Zusatzbelastung besteht durch Emissionen (Staub) von Bau- und Transportfahrzeugen während der Bauphase.

Eine Vorbelastung des Lokalklimas besteht hinsichtlich der angrenzenden Bebauung. Diese Vorbelastung relativiert sich allerdings durch die in Schleswig-Holstein regelmäßigen Windbewegungen und dem damit verbundenen Luftaustausch.

Aufgrund der Größe des Vorhabens, der geplanten Grünstrukturen und der regelmäßigen Windbewegungen sind die Auswirkungen der Planung als unerheblich nachteilig für das Schutzgut Klima/Luft zu bewerten. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.1.7 Schutzgut Landschaft

Derzeitiger Zustand

Das Landschaftsbild außerhalb der Ortschaft Schaalby ist geprägt von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Zum Teil sind landschaftstypische Knicks vorhanden, die die landwirtschaftlichen Flächen gliedern.

Die Ortschaft Schaalby hat sich ursprünglich entlang der Hauptstraße entwickelt. Durch den Bau der Kreisbahntrasse folgte die Entwicklung um den ehemaligen Bahnhof und im 20. Jahrhundert wurde die Ortslage in Richtung Westen weiterentwickelt. In den historischen Siedlungsbereichen von Schaalby sind aufgrund der dörflichen Strukturen gemischt genutzte Lagen mit Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnen gegeben. In den neueren Siedlungsbereichen im Westen der Ortslage Schaalby sind überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser vorherrschend.

Das Plangebiet schließt im Süden und Westen an den besiedelten Bereich an und ist dort bereits von Wohnbebauung umgeben. Die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung ist von Einzelhäusern jüngeren Baualters geprägt. Im Norden und Osten schließt sich eine landwirtschaftliche Nutzung an, die vollständig von bebauten Gebieten umgeben ist.

Besonders prägend für das Orts- und Landschaftsbild ist der weithin sichtbare Siloturm des Raiffeisenbezugsvereins nördlich der Kreisbahntrasse.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Umnutzung der Planung würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Der Knick bliebe erhalten und würde entsprechend den gesetzlichen Vorgaben gepflegt. Das Ortsbild am südlichen Ortsrand von Schaalby bliebe unverändert.

Auswirkungen der Planung

Die geplante Baumaßnahme wird eine Veränderung des Ortsbildes im Süden von Schaalby verursachen. Eine optische Verschiebung in die offene Landschaft erfolgt jedoch nicht. Zur Einschätzung der Empfindlichkeit des Orts- und Landschaftsbildes sind neben dem Eigenwert bzw. der Schutzwürdigkeit auch die visuelle Verletzlichkeit und der Eigenartsverlust der Landschaft durch Eingriffe, die mit einer geplanten Bebauung verbunden sein könnten, zu berücksichtigen.

In den allgemeinen Wohngebieten sind maximal zweigeschossige Gebäude zulässig, die zum Schutz des Ortsbildes maximale Gebäudehöhen von 8,50 m aufweisen. Um ortsuntypische Staffelgeschosse auf dem 2. Vollgeschoss auszuschließen, wird die Traufhöhe auf maximal 6,00 m beschränkt. Für die Wohnbaufläche an der Raiffeisenstraße gelten andere Regelungen, da hier der Bau von größeren Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden soll. Die Gebäudehöhe wird auf 10,50 m festgesetzt, um eine Nutzung des dritten Geschosses zu ermöglichen. Außerdem erfolgt keine Beschränkung der Traufhöhe.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr und den Kindergarten 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 und des Kindergartens in die umgebende Bebauung einfügt.

Das Plangebiet grenzt im Westen und Süden an die bestehende Bebauung an und wird so in das Ortsbild eingebunden. An der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes ist abschnittsweise eine zweireihige Anpflanzung vorgesehen. Eine vollständige Eingrünung im Norden und Osten erfolgt aufgrund der möglichen späteren Erweiterung des Wohngebietes nicht.

Diese Anpflanzung dient zusätzlich zu der weitestgehend zu erhaltenden Knickstruktur an der Mühlenstraße zur Einbindung der Bauflächen.

Im Plangebiet wird darüber hinaus eine Grünfläche festgesetzt, die u.a. der Durchgrünung und Auflockerung des Baugebietes dienen soll.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der zu erhaltenden und neu anzupflanzenden Grünstrukturen ist das Plangebiet gut eingebunden, weswegen unerheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten sind. Diese werden u.a. durch die Festsetzung der Gebäudehöhen gemindert.

2.1.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand

In der Denkmalliste des Kreises Schleswig-Flensburg sind die östlich gelegene Wassermühle, der Mühlenteich, das Mühlenwehr sowie der Wasserlauf als Kulturdenkmale eingetragen.

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet und somit in einem Bereich, in dem bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Aus diesem Grund wurden 2022 archäologische Untersuchungen durchgeführt.

Der im Süden des Plangebietes vorhandene Knick gilt als Bestandteil der historischen Kulturlandschaft.

Sachgüter an der Planung Unbeteiligter sind im Planbereich nicht vorhanden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen bezüglich des kulturellen Erbes zu erwarten. Sachgüter sind nicht betroffen.

Auswirkungen der Planung

Die Umsetzung der Planinhalte hat keine Auswirkungen auf die nahe gelegene und einschließlich der Nebenanlagen unter Denkmalschutz stehende Wassermühle. Aufgrund des Abstandes und der fehlenden Sichtbeziehungen ist bei Umsetzung der Planinhalte nicht davon auszugehen, dass der Eindruck wesentlich beeinträchtigt wird.

Gemäß der Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes vom 26.06.2024 können auf der überplanten Fläche aufgrund der im Jahr 2022 durchgeführten archäologischen Untersuchungen 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. Bei der Umsetzung der Planinhalte wird weiterhin der § 15 DSchG (Mitteilungspflicht bei Funden) berücksichtigt.

Der Knick kann als Bestandteil der Kulturlandschaft weitestgehend erhalten werden. Notwendige Knickrodungen und -entwidmungen werden entsprechend des geschützten Biotopstatus ausgeglichen.

Sachgüter an der Planung Unbeteiligter sind im Planbereich nicht vorhanden.

Von den Planungen sind bis auf den Knick keine Kultur- oder Sachgüter betroffen, sodass weder von nachteiligen noch von vorteilhaften Auswirkungen auszugehen ist. Archäologische Voruntersuchungen wurden bereits durchgeführt. Notwendige Knickrodungen und -entwicklungen werden ausgeglichen.

2.1.9 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen und Querbezüge sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. In der folgenden Beziehungsmatrix sind zunächst zur Veranschaulichung die Intensitäten der Wechselwirkungen dargestellt und allgemein bewertet.

A	B	Umweltbelange						Mensch	
		Tiere + Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Wohnen
Tiere + Pflanzen		•	•	•	•	●	•	•	•
Fläche	•		•	•	●	•	-	-	-
Boden	●	•		●	•	•	●	•	-
Wasser	•	•	●		•	•	•	•	•
Klima/Luft	•	●	•	•		-	•	●	•
Landschaft	•	•	-	-	-		●	•	●
Kulturgüter	•	-	-	-	-	●		•	•
Wohnen	•	-	•	•	●	●	•		●
Erholung	●	-	-	•	-	•	•	•	

A beeinflusst B: ● stark • mittel • wenig - gar nicht

Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Umweltbelange, bezogenen Auswirkungen betreffen also in Wirklichkeit ein komplexes Wirkungsgefüge. Dabei können Eingriffswirkungen auf einen Belang indirekte Sekundärfolgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen. So hat die Überbauung von Böden im Regelfall Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, indem der Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung verringert wird. Zusammenhänge kann es aber auch bei Vermeidungs- und Aus-

gleichsmaßnahmen geben, die neben den erwünschten Wirkungen bei einem anderen Umweltbelang negative Auswirkungen haben können. So kann z.B. die zum Schutz des Menschen vor Lärm erforderliche Einrichtung eines Lärmschutzwalles einen zusätzlichen Eingriff ins Landschaftsbild darstellen oder die Unterbrechung eines Kaltluftstromes bewirken.

Der räumliche Wirkungsbereich der Umweltauswirkungen bleibt weitestgehend auf das Vorhabengebiet und dessen unmittelbare Randbereiche beschränkt. So führt der durch eine zusätzliche Versiegelung hervorgerufene Verlust von möglichen Lebensräumen im Plangebiet nicht zu einer Verschiebung oder Reduzierung des Artenspektrums im Gemeindegebiet. Auch die örtlichen Veränderungen von Boden, Wasser und Klima/Luft führen nicht zu einer großflächigen Veränderung des Klimas einschließlich der Luftqualität. Über das Vorhabengebiet hinausgehende Beeinträchtigungen der Umwelt infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind daher nicht zu erwarten.

2.2 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Vermeidung von Emissionen wird im Bereich des Plangebietes u.a. durch die Einhaltung des Gebäudeenergiegesetzes nach dem aktuellen Stand der Technik gewährleistet. Bezüglich der sonstigen Emissionen (z.B. Verkehr) sind nach dem derzeitigen Planungsstand keine erhöhten Emissionen zu erwarten.

Anfallendes Schmutzwasser wird über das gemeindliche Kanalisationsnetz im Trennsystem in die Leitungen in der Raiffeisenstraße bzw. der Mühlenstraße abgeleitet. Die Abfallbeseitigung wird im Auftrage der Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg (ASF) von privaten Unternehmen ausgeführt und ist durch die Abfallwirtschaftssatzung des Kreises Schleswig-Flensburg geregelt.

2.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die neu entstehenden Gebäude werden nach dem aktuellen Stand der Technik beheizt und mit Energie versorgt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Anbringung von regenerativen Energiequellen ausdrücklich zu (z.B. Solaranlagen). Beeinträchtigungen bezüglich der Umweltbelange sind hier nicht zu erwarten.

2.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen. Hinweise auf Betriebe nach der Störfallverordnung sind im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung nicht gegeben worden.

2.5 Auswirkungen der Planung auf das Klima und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Bezüglich des Klimawandels ist zum einen davon auszugehen, dass die sommerlichen Starkregen regional an Intensität und Häufigkeit zunehmen (MELUND 2017). Die unter Annahmen und Vereinfachungen erstellten Hinweiskarten Starkregengefahren (MEKUN 2025) zeigen für das Plangebiet Bereiche mit einer potenziell erhöhten Überflutungsgefährdung sowohl für außergewöhnliche als auch für extreme Ereignisse. Diese Bereiche liegen auch innerhalb des zur Wohnnutzung vorgesehenen Teilbereiches 1 und betreffen eine Senke im westlichen Bereich und eine Senke im Südosten. Die Gemeinde berücksichtigt die Überflutungsgefährdung, indem die Höhe der Erschließungsstraße im westlichen Bereich deutlich oberhalb des vorhandenen Geländes angelegt wird und die maximale Fertigfußbodenhöhe so festgesetzt ist, dass für Gebäude die Oberkante des Erdgeschossfußbodens oberhalb der in den Hinweiskarten Starkregengefahren dargestellten maximal erreichten Wassertiefe hergestellt werden kann. Die Senke im Südosten wurde bisher durch einen Knick begrenzt. Im Rahmen der Planung ist vorgesehen, Knickdurchbrüche für die Grundstückszufahrten sowie für die Anbindung der Erschließungsstraße an die Mühlenstraße zu schaffen. Dadurch kann das Wasser zukünftig abfließen. Zudem wird auch hier die maximale Fertigfußbodenhöhe so festgesetzt, dass für Gebäude die Oberkante des Erdgeschossfußbodens oberhalb der in den Hinweiskarten Starkregengefahren dargestellten maximal erreichten Wassertiefe hergestellt werden kann. Die Gemeinde wird im Rahmen der Grundstückskaufverträge in den v.g. Bereichen auf die Gefahren durch Starkregenereignisse gesondert hinweisen. Mögliche Maßnahmen des Objektschutzes durch die Eigentümer sind z.B. druckdichte Kellerfenster sowie mobile Schutzvorrichtungen an Fenstern und Türen. Grundsätzlich geht die Gemeinde zudem davon aus, dass sich aufgrund des geplanten Entwässerungssystems zukünftig deutlich weniger Regenwasser oberflächlich sammeln wird.

Das Plangebiet liegt außerdem außerhalb bekannter Hochwasserrisikogebiete.

Zum anderen werden mit Wärme verbundene Extreme stark zunehmen, wodurch die Häufigkeit von Hitzewellen steigt (MELUND 2017). Die Planung berücksichtigt dahingehend folgende entlastend wirkende Maßnahmen:

- Es werden keine Flächen mit klimatisch oder lufthygienisch relevanter Funktion für eine Bebauung in Anspruch genommen.
- Die Planung lässt Gründächer zu, wodurch der Regenwasserrückhalt und die Verdunstung erhöht werden können.
- Zu erhaltende und anzupflanzende Bäume spenden Schatten und erhöhen die Verdunstung.

2.6 Kumulative Wirkung von Planungen in einem engen räumlichen Zusammenhang

Mögliche kumulative Wirkungen im Zusammenhang mit anderen Planungen sind derzeit nicht bekannt oder zu erwarten. Für die umliegenden Flächen liegen Bebauungspläne vor. Diese wurden bereits umgesetzt bzw. werden aufgrund des Abstandes und der von den Vorhaben ausgehenden Wirkfaktoren keine kumulierenden Wirkungen verursachen.

2.7 Beschreibung der eingesetzten Techniken und Stoffe

Für die Neuanlage und Erhaltung der Gebäude und versiegelten Flächen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

2.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung lassen sich nur die Beibehaltung des Status-quo und somit die Erhaltung des derzeitigen Umweltzustandes prognostizieren. In diesem Fall würde die Fläche weiterhin konventionell landwirtschaftlich genutzt werden. Der vorhandene Knick im Süden bliebe als geschütztes Biotop gem. § 21 LNatSchG erhalten und würden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben gepflegt.

Eine weitere Wohnbebauung und damit Entwicklung von Schaalby müsste an anderer Stelle erfolgen und würde dort ebenfalls zu Bodenversiegelungen, Eingriffen in den Wasserhaushalt und zur Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes führen. Gleiches gilt für die Schaffung zusätzlicher Flächen für den Gemeinbedarf.

3 SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Verbleiben nach Ausschöpfung aller Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, so sind gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Obwohl durch die Aufstellung des Bebauungsplanes selbst nicht in den Naturhaushalt und das Orts- und Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch dessen Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

Das geplante Vorhaben wird Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bezüglich der Versiegelung von Boden und des Abflusses von Niederschlägen sowie durch die Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes auslösen. Ebenso sind Eingriffe in das Knicknetz nicht zu vermeiden. Die einzelnen Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen für die Schutzgüter werden im Folgenden dargestellt. Einige der genannten Maßnahmen sind aufgrund gesetzlicher Bestimmungen ohnehin durchzuführen (z.B. Schallschutz) und somit keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Sie werden der Vollständigkeit halber und zum besseren Verständnis jedoch mit aufgeführt.

3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Zum Schutz der Wohnruhe wird der kleinteilige Wohnraum an der Raiffeisenstraße angeordnet, sodass der Verkehr nicht durch bestehende Wohngebiete geführt werden muss. Zudem

trägt die Begrenzung der nicht an der Raiffeisenstraße liegenden Wohngebiete auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. bei Doppel- oder Reihenhäusern auf eine Wohnung je Wohngebäude zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens innerhalb der Wohngebiete bei.

Um mögliche nachbarschaftliche Spannungen zu vermeiden, werden östlich des Feuerwehrgerätehauses eine öffentliche Grünfläche und im Norden ein Kindergarten geplant.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Zum Schutz des 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.

Um die Anzahl der Knickrodungen zu minimieren, werden die Zufahrten zu jeweils zwei Grundstücken zusammengelegt. Die Grundstücke 6 und 7 sind über die neue Erschließungsstraße zu erreichen, sodass hier Knickdurchbrüche vermieden werden.

Zur Vermeidung von Zugriffsverboten nach § 44 BNatSchG sind die notwendigen Knickrodungen zwischen dem *01. Oktober und Ende Februar* durchzuführen, da potenziell Lebensräume heimischer Brutvögel zu erwarten sind. Hierdurch wird ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden.

Im Hinblick auf das Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt und den damit geplanten § 41a BNatSchG sollten im Plangebiet Straßen- und Wegebeleuchtungen sowie Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke installiert werden, die keine nachteiligen Auswirkungen auf wildlebende Tiere (v.a. Insekten und Fledermäuse) oder Pflanzen verursachen. Zu verwenden ist 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. Die Beleuchtungsdauer sollte außerdem auf das notwendige Maß begrenzt werden (z.B. durch Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren, Begrenzung der Beleuchtungsintensität über Nacht etc.).

Die starke Eiche, die als Überhälter im Knick an der Mühlenstraße stockt, wird als zu erhaltend festgesetzt und ist bei Abgang zu ersetzen.

Schutzgut Fläche

Zum Schutz der Fläche ist auf den Wohngrundstücken entlang der Raiffeisenstraße kleinteiliger, mehrgeschossiger Wohnraum zulässig. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht vorgesehen.

Schutzgut Boden

Die Grundflächenzahlen werden an die Grundstücksgrößen und geplanten Nutzungen angepasst. Der Ausgleich für die Bodenversiegelungen wird über eine Ausgleichsfläche erbracht.

Schutzgut Wasser

Zur Minderung der Oberflächenversiegelung und des damit verbundenen Oberflächenabflusses sind Stellplätze und Zufahrten mit offenen Fugen und mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster mit offenen Fugen). Hiervon ausgenommen sind die Zufahrt und die Abstellflächen für die Feuerwehrfahrzeuge am Feuerwehrgerätehaus. Eine entsprechende Festsetzung wird im Text (Teil B) getroffen. Der weitestgehende Erhalt des Knicks und die Schaffung neuer Grünstrukturen trägt zur Förderung der Verdunstungsrate bei.

Das anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit weitgehend im Plangebiet versickert werden, wodurch Eingriffe in den Wasserhaushalt minimiert werden. Entlang der internen Erschließungsstraßen sind Rasenmulden zur Verdunstung und Versickerung des Niederschlagswasser vorgesehen. Oberflächenwasser, dass im Plangebiet nicht versickern oder verdunsten kann, soll einem südlich der Mühlenstraße gelegenem und neu zu errichtendem Regenrückhaltebecken zugeführt werden.

Schutzgut Klima/Luft

Die Planzeichnung zum B-Plan Nr. 14 der Gemeinde Schaalby enthält folgende Festsetzungen, die zum Klimaschutz beitragen und der Klimaanpassung dienen:

- Mit der Festlegung der GRZ wird die Versiegelung beschränkt. Dies führt zu einer Verminderung der thermischen Belastung.
- Der Einsatz von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist zulässig und dient der Begrenzung von CO₂-Emissionen.
- Durch die Möglichkeit von Gründächern kann der thermischen Belastung entgegengewirkt werden.
- Zur Förderung der Verdunstung sind Nebenanlagen ab einem umbauten Raum von mehr als 30 m³ nur mit einem Gründach zulässig.
- Die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen dient der Durchgrünung des Siedlungsbereichs.
- Die Neuanpflanzung von Bäumen führt zu einer Verbesserung des Kleinklimas.

Schutzgut Landschaft

Es erfolgt eine an die Umgebung angepasste Festsetzung der Gebäudehöhen und Geschosshöhen. Der Knick im südlichen Bereich bleibt als Grünstruktur weitgehend erhalten. Zusätzlich erfolgt eine Anpflanzung von Gehölzen an der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze. Dafür sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915 zweireihige Gehölzpflanzungen 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. Der Bedarf beträgt 25 Pflanzen auf 10 Metern Heckenlänge. Die Pflanzdichte beträgt 80 cm in der Reihe und 80 cm in der Breite. Die Pflanzen sind zweireihig gegeneinander versetzt zu pflanzen. Es sind stets Gruppen gleichartiger Gehölze zu pflanzen. Für die Bepflanzung werden heimische, standortgerechte Gehölze verwendet. Beispielsweise können verwendet werden:

Gehölze I. und II. Ordnung:

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

Sträucher:

Frühe Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>

Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>	Weiß-Dorn	<i>Crataegus monogyna</i>

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Es sind keine zusätzlichen Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Auswirkungen auf das Schutzgut vorgesehen.

3.2 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Unvermeidbare Beeinträchtigungen mit einem entsprechenden Kompensationsbedarf ergeben sich für folgende Schutzgüter:

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Knicks

Innerhalb des Plangebietes sind Eingriffe in das Knicknetz nicht zu vermeiden. Zum einen werden im Süden Knickrodungen für die verkehrliche Erschließung bzw. die Grundstückseinfahrten notwendig. Zum anderen werden die Knickabschnitte rechtlich entwidmet, die künftig an private Bauflächen angrenzen. Der Ausgleich erfolgt in Anlehnung an die „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“. Knickrodungen werden im Verhältnis 1 : 2 und Knickentwidmungen im Verhältnis 1 : 1 ausgeglichen.

Für die Anbindung der Erschließungsstraße an die Mühlenstraße sind Sichtdreiecke von Sichthindernissen freizuhalten. Der Knick stellt in diesem Bereich ein Sichthindernis dar. Die Sichtdreiecke befinden sich in den Knickbereichen, die bereits aufgrund der angrenzenden privaten Grundstücke entwidmet werden und werden aus diesem Grund nicht weiter berücksichtigt.

Eingriffsart	Grund	Länge	Ausgleich
Entwidmung (1 : 1)	an Privatgrundstücke angrenzend	112 m	112 m
Rodung (1 : 2)	Grundstückseinfahrten (Grundstücke 1 - 4)	2 x 8 m	32 m
Rodung (1 : 2)	Verkehrliche Erschließung	27 m	54 m
Gesamtausgleich =			198 m

Der Knickaustgleich von 198 m erfolgt über Ökokonten-Knick, welche beim Kreis Schleswig-Flensburg geführt werden (siehe Kap. 3.4.2.).

Schutzgut Boden

Der Gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Az.: IV 268/V 531 – 5310.23 -) vom 09.12.2013 regelt die Vorgaben für die Ermittlung der Ausgleichsflächengröße.

Bei den Eingriffsflächen (Acker- und Grünland) handelt es sich aufgrund der bisherigen, intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, der naturraumtypischen Bodenart, des vorliegenden Grundwasserflurabstandes und der Lage außerhalb des Biotopverbundes um einen Bereich mit **allgemeiner Bedeutung** für den Naturschutz.

Bei der für eine Bebauung vorgesehene Eingriffsfläche handelt es sich aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung um einen Bereich mit einer **allgemeinen Bedeutung** für den Naturschutz. Seltene Böden liegen nicht vor. Für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge wird demnach ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 0,5 notwendig.

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 Gemeinbedarfsflächen für die Feuerwehr und den Kindergarten wird eine GRZ von jeweils 0,4 festgesetzt, um die erforderlichen baulichen Anlagen auf dem Grundstück errichten zu können. Für Nebenanlagen und Zufahrten ist eine Überschreitung von 50 % zulässig

Innerhalb des Plangebietes werden neue öffentliche Verkehrsflächen entstehen, die als vollversiegelte Flächen in der Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt werden (= 100 %). Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Raiffeisenstraße, die bereits asphaltiert ist und nur mit der zusätzlichen Versiegelung berücksichtigt wird. Die gesamte Fläche für die Abwasserbeseitigung (RRB) geht mit 20 % in die Bilanzierung ein.

Insgesamt werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ca. 22.075 m² Neuversiegelung zulässig:

	Gesamtfläche	Versiegelung
Allg. Wohngebiet GRZ 0,30 (45 %)	13.445 m ²	6.050 m ²
Allg. Wohngebiet GRZ 0,35 (52,5 %)	9.160 m ²	4.809 m ²
Allg. Wohngebiet GRZ 0,4 (60 %)	3.100 m ²	1.860 m ²
Flächen für Gemeinbedarf GRZ 0,40 (60 %)	5.210 m ²	3.126 m ²
Öffentl. Verkehrsflächen neu (100 %)	5.330 m ²	5.330 m ²
Regenrückhaltebecken (20 %)	4.500 m ²	900 m ²
Gesamtversiegelung =		22.075 m²

Entsprechend den Vorgaben des Gemeinsamen Runderlasses ist für die Bodenversiegelungen ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 0,5 zur Verfügung zu stellen. Dies führt zu einem **Ausgleichserfordernis von 22.075 m² x 0,5 = 11.038 m²**.

Der Ausgleich wird über eine Ausgleichsfläche erbracht, welche in Kap. 3.4 des Umweltberichtes beschrieben ist.

3.3 Grünordnerische Festsetzungen, Text (Teil B)

Im Text (Teil B) des Bebauungsplanes sind folgende grünordnerische Festsetzungen enthalten, die aus den Inhalten des Umweltberichtes abgeleitet werden:

- 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 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist auf jedem Baugrundstück 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 und auf dem Baugrundstück 21 6 Bäume zu pflanzen.
- 5.6 Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf ist je 700 m² Grundstücksfläche 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.
- 5.7 Stellplätze und Zufahrten sind aus fugenreichem Material mit wasserdurchlässigem Unterbau herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster mit hohem Fugenanteil). Hiervon ausgenommen sind die Zufahrt und die Abstellflächen für die Feuerwehrfahrzeuge am Feuerwehrgerätehaus.
- 5.8 Nicht überbaute Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Terrassen, Wegen und Zufahrten, sind als Grünflächen anzulegen. Für maximal 5 % der Grundstücksfläche sind lose Material- und Steinschüttungen zulässig.
- 5.9 Auf den Grundstücken 1 bis 5, 20 und 22 bis 26 ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
- 5.10 Für die Außenanlagen sind fledermaus- 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.
- 5.11 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind dauerhaft als extensives Grünland anzulegen und zu bewirtschaften. Zur Bewirtschaftung ist die Beweidung mit max. 1,5 Großvieheinheiten pro ha oder zwei Mahden nach dem 01. Juli eines Jahres zulässig.

Auf der Planzeichnung (Teil A) sind folgende Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen enthalten, die sich auf die grünordnerischen Belange auswirken:

- Darstellung vorhandener zu erhaltender Knicks
- Darstellung der entfallenden Knickabschnitte
- Darstellung von zu erhaltenden Anpflanzungen (entwidmeter Knick)
- Darstellung von Anpflanzungen
- Darstellung zu erhaltender Bäume
- Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Darstellung öffentlicher Grünflächen ‚Parkanlage‘ und ‚Spielplatz‘
- Darstellung privater Grünflächen ‚Knickschutz‘ und ‚Anpflanzung‘

3.4 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

3.4.1 Ausgleichsfläche

Der Flächenausgleich soll im östlichen Bereich des Flurstücks 22/2 der Flur 5 Gemarkung und Gemeinde Schaalby erfolgen. Die Gemeinde Schaalby ist Eigentümerin des Flurstückes. Dieser Teil des Flurstücks ist derzeit als Grünland in landwirtschaftlicher Nutzung und kann für den Ausgleich der Bodenversiegelung zur Verfügung stehen. Die Fläche wird als Maßnahmenfläche im Bebauungsplan Nr. 14 festgesetzt.

Bestand

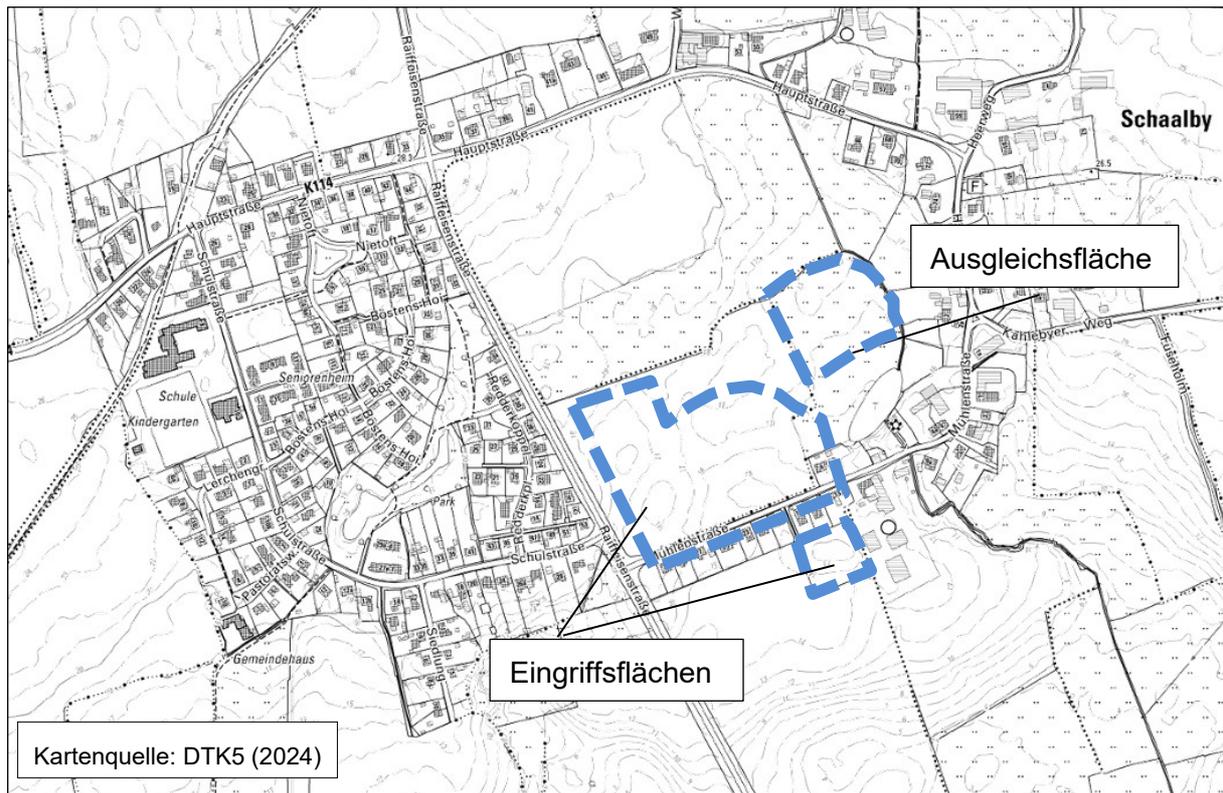
Das **geologische Ausgangsmaterial** wird im Umweltportal SH im Süden und Westen als glazigene Ablagerungen der Weichsel-Kaltzeit und im Osten als Niedermoor dargestellt.

Die **Bodenübersichtskarte** im Maßstab 1 : 50.000 definiert verschiedene Bodentypen für die Fläche: Auf fast der gesamten Fläche ist Niedermoor zu erwarten. Im Nordosten herrscht kleinflächig Gley vor.

Oberflächengewässer sind innerhalb der Fläche nicht vorhanden. Östlich grenzt das Verbandsgewässer V III des Wasserverbandes der Angelner Auen an. Der südlich außerhalb der Fläche gelegene Mühlenteich unterliegt als naturnahes durchströmtes Anstaugewässer der benachbarten ehemaligen Wassermühle dem gesetzlichen Biotopschutz (FSe, §). Die Tiefe des **Grundwassers** unter der Geländeoberkante ist nicht konkret bekannt.

Die **Geländehöhe** liegt zwischen 16 m und 17 m NHN. Das Gelände fällt in Richtung Südwesten ab.

Die Fläche befindet sich im **Naturraum** Östliches Hügelland.



Die Fläche wird derzeit hauptsächlich als **Grünland** intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der nördliche Teil der Fläche ist als artenarmes Wirtschaftsgrünland (GAy) mit einer Vegetation aus hauptsächlich Weidelgras und vereinzelt Knaulgras, Wolligem Honiggras, Rohrglanzgras, Kriechendem Hahnenfuß, Brennnessel einzustufen. Im Süden ist artenarmes bis mäßig artenreiches Grünland mit Flatterbinsen-Dominanzbeständen (GYj) ausgeprägt. Östlich daran schließt sich artenarmer bis mäßig artenreicher Flutrasen (GYn) an, der von Wasserknöterich dominiert wird.

Außerhalb ist im Süden ein Schilfgürtel vorhanden (NRs, §). Südlich davon befindet sich artenarmes bis mäßig artenreiches Feuchtgrünland (GYf). Im westlichen Teil des Feuchtgrünlandes dominieren Weidelgras, Klee und Kriechender Hahnenfuß, im östlichen Teil treten Schachtelham, Sauerampfer, Löwenzahn, Gänsefingerkraut und Wasserknöterich hinzu. Im Norden und Westen schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen und im Osten ein Graben an.

Flurstück	Ausgangsbiotop	Flächengröße
22/2	Artenarmes Grünland (GAy)	11.900 m ²
(östlicher Bereich)	Artenarmer bis mäßig artenarmer Flutrasen (GYn)	525 m ²
	Artenarmes bis mäßig artenreiches Grünland mit Flatterbinse (GYj)	2.235 m ²
Gesamt		14.660 m²

Die Flächengrößen sind mit Hilfe des Zeichenprogrammes Auto-CAD auf Grundlage der aktuellen Flurkarte aus den Größen des Liegenschaftskatasters ermittelt worden.

Ziel der Maßnahme

Zielbiotop für die Fläche sind

Extensiv gepflegtes, artenreiches Feucht- oder Nassgrünland (GFr, GNr) durch Vernässung

Die Fläche soll zukünftig extensiv gepflegt werden. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln unterbleibt.

Die Fläche wird zwischen Mai und Oktober mit maximal 1,5 Großvieheinheiten je ha beweidet. Alternativ können die Flächen auch nach dem 01.07., ggf. auch mehrmals, gemäht werden. Das Mahdgut wird in diesem Fall abgefahren. Auch eine Nachweide nach der ersten Mahd ist möglich. Ziel des späten Mahdtermins ist neben dem weitgehenden Ausreifen von Saatzpflanzen auch die Schonung von Amphibien und Wiesenvögeln, hier vor allem der Jungtiere.

Mit diesen Maßnahmen wird die Fläche auf Dauer durch Entzug von Nährstoffen ausgehagert und zu einer möglichst arten- und strukturreichen Wiese/Weide entwickelt.

Für Amphibien, aber auch Wiesenvögel sind möglichst feuchte und nasse Flächen idealer Lebensraum. Diese Vernässung ist auch Grundlage der weiteren Entwicklung von Feucht- und Nassgrünlandbiotopen sowie des Moorschutzes. Umso höher der Grundwasserstand auf Moorflächen ist, desto geringer ist die Mineralisation und damit der Austrag von Treibhausgasen.

Auf den Grünlandflächen vorhandene Drainageleitungen werden unterbrochen. Die kann beispielsweise mit einem Tiefenmeißel erfolgen, der mit einem Schlepper zweimal um die Fläche herumgeführt wird und die Rohre/Drainagen bis in eine Tiefe von ca. 1 m unterbricht. Die Rohre werden dabei durchtrennt und nach oben gebogen werden, sodass ein Wasserablauf nicht mehr möglich ist. Diese Form der Entwässerungsunterbrechung ist im Moorboden sehr bodenschonend, da – anders als beim Aufbaggern - kein direkter Eingriff in den Boden erfolgt.

Ziel ist die weitere Vernässung der Flurstücke, ohne die Entwässerung angrenzender Flächen zu verhindern. Grundsätzlich soll die Bewirtschaftung der Flurstücke erhalten bleiben.

Weitere Maßnahmen – z.B. Herstellung von Gewässern und Blänken– sind innerhalb der Fläche nicht vorgesehen, da durch die Baggerarbeiten Eingriffe in Moorböden erfolgen würden, die aus Moorschutzgründen nicht erfolgen sollen. Auch für den östlich verlaufenden Graben sind keine Maßnahmen, wie beispielsweise eine Grabenabflachung geplant, da der Graben zum einen außerhalb der Fläche gelegen ist und zum anderen als Vorfluter den Regelungen der Satzung des Wasser- und Bodenverbandes der Angelter Auen unterliegt.

Umsetzung der Maßnahmen

Die Maßnahmen zur Einrichtung des Ökokontos (Extensivierung, Vernässung) werden nach Satzungsbeschluss umgesetzt.

Flächenbilanz

Die Teilfläche des Flurstücks 22/2 hat eine anrechenbare Größe von ca. 14.660 m². Für das artenarme Wirtschaftsgrünland wird die Anrechenbarkeit - angelehnt an die Ökokonto- und

Kompensationsverzeichnisverordnung vom 28.03.2017 - mit 80 % und für artenarmes bis mäßig artenreiches Feuchtgrünland mit 67 % angesetzt.

Somit beträgt der **Ausgleichswert 11.369 m²** (auf Wirtschaftsgrünland: 11.900 m² x 80 % = 9.520 m² und auf artenarmem bis mäßig artenreichem Grünland: 2.760 m² x 67 % = 1.849 m²).

Die Bilanzierung der Eingriffe und der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Kap. 3.2 des Umweltberichtes sieht folgenden Kompensationsbedarf vor:

- Ausgleichsfläche für Bodenversiegelung = 11.083 m²

Mit der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen auf dem östlichen Teilbereich des Flurstücks 22/2 kann der gesamte Bedarf der Ausgleichsfläche für den Boden kompensiert werden. Unter Berücksichtigung einer noch notwendigen Ausgleichsfläche von 329 m² aus der Nachbilanzierung für ein Vorhaben in Winningmay verbleibt kein Rest.

3.4.2 Knickersatz

Für die Rodung und Entwidmung mehrerer Knickabschnitte im Plangebiet müssen ca. 198 m Knickausgleich erbracht werden. Da der Gemeinde dafür keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, erfolgt der Knickausgleich über das Ökokonto-Knick mit dem Aktenzeichen 661.4.04.090.2018.00. Das Ökokonto-Knick befindet sich im Naturraum Hügelland in der Gemeinde Rabenkirchen-Faulück.

4 PLANUNGALTERNATIVEN

4.1 Standortalternativen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schaalby sieht keine wohnbaulich nutzbare Flächenreserven vor.

Im Rahmen des Ortskernentwicklungskonzeptes (2018) 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.

Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr

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.

Die Karten zur Innenentwicklungsanalyse zeigen, dass im Innenbereich der Ortslagen keine ausreichend große Fläche vorhanden ist, die für den Neubau eines gemeinsamen Feuerwehrgerätehauses geeignet wäre. Vor allem die bestehenden Standorte der Feuerwehrgerätehäuser bieten kein Entwicklungspotenzial.

4.2 Planungsalternativen

Die Planung berücksichtigt den Knick am südlichen Rand des Teilbereichs 1. Auf die Entwicklung des Knicks könnte voraussichtlich nur nachhaltig verzichtet werden, wenn der Knick in öffentlichem Eigentum verbleibt. Um weiterhin die Knickpflege realisieren zu können, wären bei dieser Variante ausreichend breite Unterhaltungstreifen notwendig. Dies würde mit einem erheblichen Verlust bebaubarer Fläche einhergehen, was die Gemeinde im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden möglichst vermeiden möchte.

Gerodet werden nur kurze Knickabschnitte für die Erschließungsstraße und die Grundstückseinfahrten. Bei einem Verzicht auf die Knickrodung für die Erschließungsstraße müssten Autofahrer das gesamte Plangebiet entlang der Straßenverkehrsfläche durchqueren, um das Baugebiet zu verlassen. Dies würde die Wohnruhe beeinflussen. Die Grundstückseinfahrten sind so gelegt, dass dafür nur zwei Durchbrüche erforderlich werden.

Innerhalb des Plangebietes wurde für die Feuerwehr der Standort an der Raiffeisenstraße Ecke Mühlenstraße gewählt, da hier die Vorgabe der Feuerwehrunfallkasse zur Trennung der an- und abfahrenden Fahrzeuge am besten umgesetzt werden kann, da die zweite Zufahrt von der Mühlenstraße erfolgen kann. Zudem liegt die Ein-/Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge gegenüber der Schulstraße, was die Geschwindigkeit beim Ausrücken erhöht, da ein Abbiegevorgang entfällt. Zudem liegt dadurch gegenüber der Zufahrt kein Wohngebäude, das entsprechenden Immissionsbelastungen ausgesetzt wäre. Um weitere 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.

5 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

5.1 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten

Methodische Grundlage für den Umweltbericht ist die Auswertung der vorhandenen Unterlagen sowie die planerische Einschätzung auf Basis dieser Unterlagen und der Ortsbegehung mit Biotoptypenkartierung. Darüber hinaus wurden eine Bewertung nach A-RW-1 sowie ein Lärmgutachten in der Planung berücksichtigt.

Das Prüfverfahren ist nicht technischer, sondern naturwissenschaftlicher Art. Die Geländeaufnahmen und Kartierungen wurden gemäß den Hinweisen des gemeinsamen Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und des Innenministeriums vom 09.12.2013 vorgenommen. Die Informationen des LfU aus der LANIS Datenbank wurden für die Erarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange ausgewertet.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse wurden nicht festgestellt.

5.2 Maßnahmen zur Überwachung

Nach § 4c Satz 1 BauGB muss die Kommune im Rahmen des ‚Monitorings‘ die vorhergesehenen erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung überwachen bzw. im Rahmen der Überwachung auch die entsprechenden unvorhergesehenen Auswirkungen ermitteln, um so in der Lage zu sein, ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Hierzu sind folgende Überwachungsmaßnahmen geeignet:

- Für den gesamten Geltungsbereich regelmäßige Überwachungstermine in kurzfristigen Abständen im Rahmen der Bauausführung bis zur Fertigstellung zur Überwachung der baubedingten Auswirkungen sowie gezielte Überprüfung bei entsprechenden Hinweisen aus der Bevölkerung.
- Für den gesamten Geltungsbereich unregelmäßige Überwachungstermine in mittel- bis langfristigen Abständen zur Überwachung der anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sowie gezielte Überprüfung bei entsprechenden Hinweisen aus der Bevölkerung.
- Die o.g. Überwachung erfolgt im Regelfall durch ‚Inaugenscheinnahme‘ und unter räumlicher Berücksichtigung unmittelbar angrenzender Flächen.

Auf die rechtliche Zuständigkeit anderer Behörden, insbesondere der Bauaufsichtsbehörde im Zusammenhang mit der Vollzugskontrolle der Festsetzungen, wird hier allgemein hingewiesen. Diese bleibt unabhängig vom Monitoring unberührt.

Die Überwachung erfolgt unter besonderer Berücksichtigung folgender Projektwirkungen bzw. Schutzgüter:

- Generelle Kontrolle der Umsetzung und Wirksamkeit der Festsetzungen in Teil A und B (hier insbesondere der Anpflanz- und Erhaltungsgebote und der zulässigen Bodenversiegelungen).
- Generelle Kontrolle der Umsetzung und Wirksamkeit der Hinweise im Text (Teil B).
- Genereller Schutz und Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches vor Baubetrieb.
- Kontrolle der Berücksichtigung des schonenden Umgangs mit Mutter- bzw. Oberboden.
- Unvorhergesehene Vorkommen gefährdeter / geschützter Arten und Berücksichtigung von Artenschutzbestimmungen gemäß BNatSchG und LNatSchG.
- Unvorhergesehene Vorkommen sonstiger schädlicher Bodenveränderungen (§ 2 LBodSchG).

- Unvorhergesehene Vorkommen von Kultur(Boden)denkmälern (§ 15 DSchG).
- Generelle Kontrolle zur Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme.

5.3 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Schaalby sollen am südlichen Rand der Ortslage Schaalby die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Baugebiet geschaffen werden, das vorwiegend dem Wohnen dient.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Allgemeine Wohngebiet entsprechend der Grundstücksgrößen und geplanten Nutzungen festgesetzt. Im Plangebiet soll die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern bzw. kleinteiligem Wohnraum ermöglicht werden, weswegen für diese Grundstücke eine höhere GRZ von 0,40 bzw. 0,35 festgesetzt wird. Für die übrigen Grundstücke wird eine GRZ von 0,30 bis 0,35 vorgesehen. Für die Flächen für Gemeinbedarf (Feuerwehr und Kindergarten) gilt eine GRZ von 0,40. Zum Schutz der Landschaft und der angrenzenden Anwohner werden die Firsthöhen und Geschossezahlen festgesetzt. Neben den Bauflächen werden im B-Plan verschiedene Verkehrsflächen sowie öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Raiffeisenstraße und die Mühlenstraße.

Zusammenfassend werden die durch die Planung möglichen und zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltbelange aufgeführt:

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit: Im Plangebiet ist die Ausweisung von Wohngrundstücken und Flächen für den Gemeinbedarf vorgesehen. Immissionen können von dem Feuerwehrgerätehaus ausgehen. Im Rahmen der Planung wurde ein Schallgutachten erstellt, bei dessen Berücksichtigung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten sind. Zudem können von einem südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb Geruchsmissionen auf das Plangebiet einwirken. Im Rahmen eines bereits vorliegenden Gutachtens wurde nachgewiesen, dass es nicht zu Überschreitungen der für Wohngebiete vorgegebenen Werte kommt.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Im Zuge der Planung ist die Rodung von mehreren kurzen Knickabschnitten nicht zu vermeiden. Die Knickrodungen werden im Verhältnis 1 : 2 ausgeglichen. Zusätzlich wird der Knick teilweise entwidmet und die Entwidmung im Verhältnis 1 : 1 ausgeglichen. Die Rodungsarbeiten sind in der Zeit vom *01. Oktober bis Ende Februar* durchzuführen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden. Der Ausgleich erfolgt über ein Ökokonto-Knick.

Schutzgut Fläche: Der Planbereich ist bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzt und wird durch die geplante Bebauung dauerhaft der Nutzung entzogen. Der Flächenverbrauch ist im öffentlichen Interesse an geeignetem Wohnraum und Flächen für den Gemeinbedarf begründet und an dieser Stelle nicht zu vermeiden.

Schutzgut Boden: Im Großteil des Plangebiet ist die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten vorgesehen. Die GRZ wird mit 0,3, 0,35 bzw. 0,4 festgesetzt, wobei eine Überschreitung um 50 % für Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten zulässig ist. Für die festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf gilt eine GRZ von 0,4, die ebenfalls um 50 % überschritten werden

dürfen. Zusätzlich sind Versiegelungen durch Verkehrsflächen und die Errichtung des Regenrückhaltebeckens möglich. Entsprechend der Bilanzierung sind für die Neuversiegelungen Ausgleichsflächen von insgesamt 11.037 m² Größe zur Verfügung zu stellen. Der Ausgleich erfolgt über eine Ausgleichsfläche im Nahbereich, die im Teilbereich 3 des Bebauungsplanes als Maßnahmenfläche festgesetzt wird.

Schutzgut Wasser: Es befinden sich bis auf das Regenrückhaltebecken in Teilbereich 2 keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken zur Brauchwassernutzung gespeichert und nach Möglichkeit weitgehend im Plangebiet versickert werden. Es wurde ein Entwässerungskonzept im Rahmen eines Fachbeitrags nach A-RW 1 erstellt und die Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt. Oberflächenwasser, das im Plangebiet nicht versickern oder verdunsten kann, soll einem südlich der Mühlenstraße herzustellenden Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Das vorhandene Regenrückhaltebecken bleibt bestehen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft: Durch die Ausweisung weiterer Bauflächen am südlichen Rand der Ortslage Schaalby sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des (Klein-)Klimas und der Luft zu erwarten. Einen positiven Einfluss nehmen die geplanten Grünflächen sowie die zu erhaltenen und neu anzulegenden Gehölzflächen.

Schutzgut Landschaft: Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch die Geschosshöhen und die variierenden Höhenfestsetzungen gemindert. Eine zusätzliche Minderung erfolgt durch die umliegende Bebauung. Innerhalb des Plangebietes sind die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche sowie der Erhalt des (entwidmeten) Knicks vorgesehen, was insgesamt der Durchgrünung des Gesamtgebietes dient.

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter: Kulturdenkmale sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt. Aufgrund der Lage in einem archäologischen Interessengebiet wurden vor Baubeginn archäologische Untersuchungen durchgeführt. Auswirkungen auf Sachgüter an der Planung Unbeteiligter erfolgen nicht.

Auswirkungen auf FFH-Gebiete oder Schutzgebiete nach der EU-Vogelschutzrichtlinie sind aufgrund der Entfernung und der durch die Planung zu erwartenden Wirkfaktoren auszuschließen.

Gesamtbeurteilung:

Mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Schaalby sind Beeinträchtigungen der beschriebenen Umweltbelange verbunden. Diese Beeinträchtigungen sind aufgrund der Lage der Eingriffsfläche im Umfeld des intensiv baulich genutzten Bereiches und der bisherigen Nutzung ausgleichbar und damit nicht als erheblich zu bezeichnen. Geschützte Biotopflächen werden weitgehend berücksichtigt. Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sind vorgesehen.

Nach Durchführung aller im Bebauungsplan festgesetzter Maßnahmen ist von keinen erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der untersuchten Umweltbelange auszugehen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als ausgeglichen.

6 LITERATUR- UND QUELLENANGABEN

- BERNDT, R.K., B. KOOP und B. STRUWE-JUHL (2002): Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Band 5 Brutvogelatlas. 2. Auflage. Neumünster.
- BIOTOPKARTIERUNG (o.J.), URL: <https://umweltanwendungen.schleswig-holstein.de/webauswertung/index.xhtml> [abgerufen am 06.08.2024].
- BLAB, J. (1993): Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 24. 4. neubearbeitete und erweiterte Auflage. Bonn, Bad Godesberg.
- BORKENHAGEN, P. (1993): Atlas der Säugetiere Schleswig-Holsteins. Landesamt für Naturschutz und Landschaftspflege Schleswig-Holstein [Hrsg.]. Kiel.
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2019): FFH Bericht 2019. URL: <https://www.bfn.de/ffh-bericht-2019> [abgerufen am 06.08.2024].
- DEUTSCHER WETTERDIENST (o.J.): Vieljährige Mittelwerte
URL: https://www.dwd.de/DE/leistungen/klimadatendeutschland/vielj_mittelwerte.html [abgerufen am 23.09.2024]
- GEMEINDE Schaalby: Flächennutzungsplan, Landschaftsplan.
- GEODATENINFRASTRUKTUR SCHLESWIG-HOLSTEIN (o.J.): Digitaler Atlas Nord.
URL: <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/Anonym/index.html?lang=de#/> [abgerufen am 06.08.2024].
- INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2006): Auswahl der nach Artikel 4 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) zu benennenden Gebiete Schleswig-Holsteins, Amtsblatt Schleswig-Holstein Ausgabe Nr. 39/40, 02.10.2006.
- INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2006): Erklärung zu Europäischen Vogelschutzgebieten in Schleswig-Holstein sowie Auswahl von nach Artikel 4 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates (FFH-Richtlinie) zu benennenden Gebieten, Amtsblatt Schleswig-Holstein Ausgabe Nr. 36, 04.09.2006.
- KIECKBUSCH, J., B. HÄLTERLEIN und B. KNOOP (2021): Die Brutvögel Schleswig-Holsteins. Rote Liste Band 1. 6. Fassung. Dezember 2021 (Datenstand: 2016 bis 2020). Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume [Hrsg.]. Schriftenreihe LLUR SH-RL 31.
- KLINGE, A. und C. WINKLER (2019): Die Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins. Rote Liste. 4. Fassung. Dezember 2019 (Datenstand Dezember 2017). Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume [Hrsg.]. Schriftenreihe LLUR SH-Natur - RL 28.
- KLINGE, A. und C. WINKLER (2005) Atlas der Amphibien- und Reptilien Schleswig-Holsteins. Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein [Hrsg.]. Schriftenreihe LANU SH-Natur: Atlas 05.
- LANDESBETRIEB FÜR STRASSENBAU UND VERKEHR SCHLESWIG-HOLSTEIN [Hrsg.] (2020): Fledermäuse und Straßenbau. Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben in Schleswig-Holstein. 2. überarbeitete Fassung. Kiel. August 2020.
- LANDESBETRIEB FÜR STRASSENBAU UND VERKEHR SCHLESWIG-HOLSTEIN (LBV-SH) (2016): Beachtung des Artenschutzrechtes in der Planfeststellung. Aktualisierung mit Erläuterungen und Beispielen. Stand: 2016.
- LfU (2024): Auszug aus dem Artkataster des LfU, abgerufen am 11.09.2024.
- LfU (2024a): Kartieranleitung und Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins. Version 2.2.1 Stand August 2024.
- LLUR (2018): Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*). Merkblatt zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen zum Schutz der Haselmaus bei Vorhaben in Schleswig-Holstein.
- MEYNEN, E. und J. SCHMITHÜSEN (1962): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands.
- MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, KLIMASCHUTZ, UMWELT UND NATUR (2022): Umweltportal Schleswig-Holstein. URL: <https://umweltportal.schleswig-holstein.de/portal/> [abgerufen am 26.08.2024].

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, KLIMASCHUTZ, UMWELT UND NATUR (2022): Jahresbericht 2022 zur biologischen Vielfalt. Jagd und Artenschutz. Kiel. November 2022.

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG (2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I. Neuaufstellung 2020.

MINISTERIUM FÜR INNERES, LÄNDLICHE RÄUME, INTEGRATION UND GLEICHSTELLUNG (2021): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein. Fortschreibung 2021.

MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE RÄUME, LANDESPLANUNG, LANDWIRTSCHAFT UND TOURISMUS (2002): Regionalplan für den Planungsraum V, Neufassung 2002.

NATIONALES GREMIUM ROTE LISTE VÖGEL (2021): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 6. Fassung Juni 2021.

ROHMAN, K. (2021): Die Farn- und Blütenpflanzen Schleswig-Holsteins. Rote Liste. Band 1. 5. Fassung. Mai 2021. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume [Hrsg.]. Schriftenreihe LLUR SH-RL 29.

RUNGE, F. (1986): Die Pflanzengesellschaften Mitteleuropas. Münster, Aschendorff.

WEGENER, U. (1991): Schutz und Pflege von Lebensräumen - Naturschutzmanagement. Jena.

RECHTS- UND VERWALTUNGSVORSCHRIFTEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10.12.2023 (BGBl. 2023 Nr. 6).

Baunutzungsverordnung (BauNVO): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Biotopverordnung (BiotopV): Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, in der Fassung vom 13.05.2019 (GVOBl. 2019 S. 146), zuletzt geändert am 09.04.2021 (GVOBl. 2021 S. 507).

Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV): Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten, in der Fassung vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert am 21.01.2013 (BGBl. I S. 95).

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege, in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Denkmalschutzgesetz (DSchG): Gesetz zum Schutz der Denkmale, in der Fassung vom 30.12.2014 (GVOBl. 2015 S. 2), zuletzt geändert am 01.09.2020 (GVOBl. 2020 S. 508).

DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (ICS 65.020.40; 91.200, Juli 2014).

Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz, Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 20.01.2017.

EU-Vogelschutzrichtlinie (EU-Vogelschutz-RL): Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten, in der Fassung vom 30.11.2009 (ABl. EU Nr. L 20/7).

FFH-Richtlinie (FFH-RL): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie wildlebender Tiere und Pflanzen, vom 22.07.1992 (ABl. EG Nr. L 206/7), geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13.05.2013 (ABl. EG Nr. L 158).

Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften, in der Fassung vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).

Kampfmittelverordnung SH (KampfmV): Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel, in der Fassung vom 07.05.2012 (GVOBl. 2012 S. 539), zuletzt geändert am 27.10.2023 (GVOBl. S. 514).

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG): Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen, in der Fassung von 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert am 02.03.2023 (BGBl. I Nr. 56).

Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchG): Gesetz zur Ausführung und Ergänzung des Bundes-Bodenschutzgesetzes, in der Fassung vom 14.03.2002 (GVOBl. 2002 60), zuletzt geändert am 06.12.2022 (GVOBl. 2022 S. 1002).

Landesnaturenschutzgesetz (LNatSchG): Gesetz zum Schutz der Natur, in der Fassung vom 24.03.2010 (GVOBl. 2010 S. 301), zuletzt geändert durch Art. 64 LVO v. 30.09.2024 (GVOBl. S. 734).

Landeswaldgesetz (LWaldG): Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein, in der Fassung vom 05.12.2004 (GVOBl. 2004 S. 461), zuletzt geändert am 27.10.2023 (GVOBl. 2023 S. 514).

Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 13.11.2019 (GVOBl. 2019 S. 425), zuletzt geändert am 06.12.2022 (GVOBl. 2022 S. 1002).

Wasserrahmenrichtlinie (WRRL): Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23.10.2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik, zuletzt geändert durch Richtlinie 2014/101/EU der Kommission vom 30.10.2014

Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts, in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 22.12.2023 (BGBl. I Nr. 409).

Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein, Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 10.10.2019.

Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 09.12.2013 (ABl. Schl.-H. 2013 S. 1170).

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung Schaalby am gebilligt.

Schaalby, den
Bürgermeister