

ERLÄUTERUNG – TEIL I – INNENENTWICKLUNG

1 Planungsanlass

Die Gemeinde Schuby, Kreis Schleswig-Flensburg, möchte die weitere bauliche Entwicklung für die nächsten Jahre planen. Hierbei hat die Innenentwicklung eine hohe Bedeutung für die zukünftige Ortsentwicklung. Die Gemeinde will daher alle Möglichkeiten potenzieller Bebauung erfassen. Hierzu zählen Baulücken, gering genutzte Grundstücke und Nachverdichtungspotenziale. Mit dieser Ausarbeitung wird die vorliegende Analyse aus dem Jahr 2017 fortgeschrieben und aktualisiert.

2 Potenzialflächen im Innenbereich

Folgende Flächen wurden erfasst:

a) Kategorie A: Potenzialflächen mit Baurecht

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

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

b) Kategorie B: Potenzialflächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung

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

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

c) Kategorie C: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen

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

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

Erfassungskriterien

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

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

Vorgehensweise

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

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

3 Ergebnisse

Von den in der Untersuchung aus dem Jahr 2017 dargestellten Potenzialflächen konnten in den letzten 5 Jahren 5 Grundstücke bebaut werden. Zudem wurden einige wenige Gebäude abgebrochen und durch Neubauten ersetzt. Die Gemeinde hat bzw. wird über die Bebauungspläne Nrn. 21, 22, 23, 24 und 25 die Nutzung von Nachverdichtungspotentialen im Innenbereich bauplanungsrechtlich vorbereiten.

Die Untersuchungen brachten für die Gemeinde Schuby zusammenfassend folgende Ergebnisse:

Typ A	14 Bereiche für 21 Grundstücke
Typ B	0 Bereiche für 0 Grundstücke
Typ C	1 Bereich für 8 Grundstücke

Die Grundstücke des Typs A in der Ortslage Schuby sind überwiegend klassische Baulücken oder große Grundstücke mit Nachverdichtungspotential. Lediglich der Bereich Nr. 6 ist Bestandteil eines Bebauungsplanes.

Vor allem die Bereiche 4, 5 und 8 befinden sich im unmittelbaren Nahbereich einer 110-kV-Freileitung.

Die Fläche 1 des Typs C beinhaltet größere Gartenflächen im Übergangsbereich zu gewerblichen Nutzungen. Für den mittleren Bereich dieser Fläche stellt die Gemeinde Schuby aktuell den Bebauungsplan Nr. 25 auf.

Die Flächen des Typs A stehen ausnahmslos in Privatbesitz, so dass deren aktuelle Verfügbarkeit nicht abschließend eingeschätzt werden kann. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass derzeit nur wenige der Fläche für eine wohnbauliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Insofern geht die Gemeinde Schuby derzeit davon aus, dass sich in den nächsten 10 Jahren ein Neubau von ca. 14 Wohneinheiten in den Innenbereichen der Ortslage realisieren lässt. Dies entspricht etwa 49 % der Potenzialflächen im Innenbereich.

Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Schuby

Der Gemeinde Schuby wird im Regionalplan für den Planungsraum V eine planerische Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion zugewiesen. Insofern ist die Gemeinde nicht an den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen des LEP für ländliche Gemeinden gebunden. Zur Vergleichbarkeit wird in der nachfolgenden Aufstellung jedoch zunächst der 10%-Rahmen des LEP zugrunde gelegt. Auf Grundlage der o.g. Ergebnisse stellen sich die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für die Gemeinde Schuby bis zum Jahr 2036 derzeit wie folgt dar:

Wohnungsbestand am 01.01.2021	1.242 WE
10 %-Rahmen nach LEP 2021 von 2022 bis 2036	124 WE
Wohngebäude in Bau (Fertigstellung 2022)	6 WE
abzgl. Entwicklungspotenzial im Innenbereich	<u>14 WE</u>
Verbleibende Wohnungsentwicklung über Bauleitplanung bis 2036	<u>104 WE</u>

ERLÄUTERUNG – TEIL II – SIEDLUNGSENTWICKLUNG

1 Allgemeines

Die Gemeinde Schuby, Kreis Schleswig-Flensburg, möchte die weitere bauliche Entwicklung für die nächsten Jahre planen. Hierzu hat die Gemeinde zunächst die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale erfasst und bewertet.

Da diese Flächen nicht ausreichen, um den Bedarf an Wohnbaugrundstücken in Schuby zu decken und die Gemeinde auch nur begrenzt Zugriff auf die Flächen hat, sollen auch die möglichen Perspektiven für die weitere Siedlungsentwicklung außerhalb des Innenbereichs betrachtet werden.

Der Gemeinde liegen immer wieder konkrete Anfragen nach Baugrundstücken im Gemeindegebiet vor. Um diese Anfragen und den zukünftig zu erwartenden Bedarf für die kommenden Jahre decken zu können, möchte die Gemeinde geeignete Flächen im Gemeindegebiet ermitteln, die für die Anlage eines Baugebietes für ca. 40 Grundstücke geeignet sein könnten. Dabei kann die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde aufgrund der gewerblichen Nutzungen nördlich der Bundesstraße nur in östlicher, südlicher oder westlicher Richtung erfolgen. Die Bauflächen sollen räumlich an die Ortslage Schuby angrenzen. Betrachtet werden sollen auch größere Freiflächen im Innenbereich, die für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet wären.

2 Planerische Rahmenbedingungen

Bereits seit Jahrzehnten ist auch die Gemeinde Schuby den Bedingungen des Strukturwandels in der Landwirtschaft unterworfen. Betriebe werden wegen mangelnder Hofnachfolge oder aufgrund allgemeiner Konzentrationsprozesse (Zusammenlegung mehrerer Betriebe, Zupachtungen bzw. Flächenveräußerung) aufgegeben. Insbesondere die Hofstellen und die vorhandene Bausubstanz werden damit funktionslos oder sind damit ungenutzt. Dieser Wandel hat sich in der Gemeinde Schuby in den letzten 30 Jahren bereits teilweise vollzogen. Innerhalb der Ortslage Schubys bzw. am unmittelbaren Ortsrand wirtschaftet kein Landwirt mehr aktiv im Haupterwerb. Im derzeitigen Außenbereich befinden sich noch weitere landwirtschaftliche Betriebe mit relevanter Tierhaltung.

Im Norden stellen die Bundesstraße B 201 und im Osten die Bahnstrecke Hamburg-Flensburg die begrenzenden Faktoren für die bauliche Entwicklung dar. In Richtung Westen und Südwesten schränken die Vorranggebiete für die Windkraft und umfangreiche Kiesabbaugebiete die weitere wohnbauliche Entwicklung ein.

3 Erfassungskriterien

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

4 Vorgehensweise

Zunächst wurden aus den aktuellen Flurkarten und Luftbildern die o.g. Flächen ermittelt. Diese wurden in einem zweiten Schritt in der Örtlichkeit abgeglichen und mit Gemeindevertretern

besprochen. Weiterhin wurden die Möglichkeiten der Erschließung sowie ggf. andere vorge-sehene Nutzungen und mögliche vorhandene Beeinträchtigungen untersucht.
Im Ergebnis erfolgt eine Beurteilung der Flächen aufgrund ihrer Eignung als Wohnbauflächen.

Für jede Potenzialfläche wurden folgende Punkte untersucht:



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

Die Bewertungsskala reicht hierbei von sehr negativ - - über -, 0, + bis sehr positiv + +.
Beispielbewertungen der untersuchten Punkte:

- Darstellung im Flächennutzungsplan/Landschaftsplan:
 - - Maßnahmenfläche + + Wohnbaufläche
- derzeitige Nutzung:
 - - Biotop + + Ackerfläche / Brache
- Erschließung:
 - - keine Erschließungsmöglichkeit + + Erschließung vollständig vorhanden
- städtebauliche Integration:
 - - keine Anbindung an die bebaute Ortslage + + Lage im Innenbereich
- Immissionen:
 - - unmittelbar angrenzend an stören- des Gewerbe oder aktive landwirt- schaftliche Betriebe mit Viehhäl- tung + + keine Beeinträchtigungen erkennbar
- Denkmalschutz:
 - - Kulturdenkmal oder archäologi- sches Denkmal auf oder unmittel- bar angrenzend an die Fläche + + keine Beeinträchtigungen erkennbar
- Topographie:
 - - sehr steile Hanglagen + + sehr ebenes Gelände
- Landschaftsbild:
 - - exponierte, sehr gut einsehbare Lage innerhalb empfindlicher Landschaftsbestandteile + + gering / nicht einsehbare Lage


5 Bewertungen der einzelnen Potenzialflächen



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



Fläche E 1		Östlich Bahnhofstraße
<p>Lage:</p>  <p>Osten der Ortslage, östlich der Bahnhofstraße, nördlich des Neukruger Weges, südöstlich der Kirche</p> <p>Größe, ca.: 1,4 ha für bis zu 16 Grundstücke</p>		<p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche E 1 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche, die östlich an die vorhandene Bebauung an der Bahnhofstraße anschließt. Unmittelbar östlich verläuft die Bahnstrecke Hamburg-Flensburg. Durch die umgebenden Nutzungen weist die Fläche einen innerörtlichen Charakter auf.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche kann über die Bahnhofstraße und den Neukruger Weg erfolgen.</p>
<p>Ansicht:</p> 		
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Derzeitige Nutzung	Grünland	+
Erschließung:	über Bahnhofstraße und Neukruger Weg möglich	++
Städtebauliche Integration:	angemessen Erweiterung des Siedlungsbereiches mit sehr guter Anbindung an die Ortslage	++
Immissionen:	Beeinträchtigungen durch die angrenzenden Bahnstrecke, Gewerbebetriebe und die Feuerwehr möglich	--
Denkmalschutz:	keine Beeinträchtigungen erkennbar	++
Topographie:	überwiegend eben	++
Landschaftsbild	Durch die Lage im Ort keine negativen Auswirkungen	++
Sonstiges:	-	o
Bemerkungen:	Die Fläche E 1 wäre somit für eine Bebauung sehr gut geeignet, sofern die Frage des Immissionsschutzes geklärt werden kann. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.	
		Summe: + 9



Fläche E 2		Nördlich der Thingstraße
<p>Lage:</p> 		<p>Südosten der Ortslage, östlich des Baugebietes Boyebüll und nördlich der Thingstraße</p> <p>Größe, ca.: 3,1 ha für bis zu 34 Grundstücke</p>
<p>Ansicht:</p> 		<p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche E 2 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche, die östlich an die Bebauung der Ortsmitte Schubys heranreicht.</p> <p>Sie erweitert die Ortslage großflächig, und führt den Siedlungsansatz an der Thingstraße fort. Die Fläche bindet nur einseitig an die vorhandene Ortslage an.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche kann über die Thingstraße erfolgen.</p> <p>Die Fläche ist durch Knicks gut in die Landschaft eingebunden.</p>
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Derzeitige Nutzung	Grünland	+
Erschließung:	Über die Thingstraße möglich	++
Städtebauliche Integration:	großflächige Erweiterung der Ortslage Richtung Osten; nur einseitige Anbindung an die vorhandene Bebauung	o
Immissionen:	Nordöstlich verläuft die Bahnstrecke Hamburg-Flensburg, Beeinträchtigungen daher nicht auszuschließen	o
Denkmalschutz:	Nordöstliche Flächen im archäologischen Interessengebiet	-
Topographie:	mäßig bewegt	o
Landschaftsbild	teilweise einsehbar, aber an die Ortslage angebunden	o
Sonstiges:	-	o
Bemerkungen:	Die Fläche E 2 wäre somit für eine Bebauung geeignet, wenn die Frage des Immissionsschutzes geklärt ist. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.	
		Summe: + 2

Fläche E 3		Südlich der Thingstraße
Lage: 		<p>Südosten der Ortslage, östlich des Baugebietes Süderstraße/Birkenweg und südlich der Thingstraße</p> <p>Größe, ca.: 3,9 ha für bis zu 43 Grundstücke</p>
Ansicht: 		<p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche E 3 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche, die östlich an die bestehende Bebauung anschließt.</p> <p>Sie erweitert die Ortslage großflächig, und führt den Siedlungsansatz an der Thingstraße fort. Die Fläche bindet nur einseitig an die vorhandene Ortslage an.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche kann über die Thingstraße erfolgen.</p> <p>Die Fläche ist durch Knicks gut in die Landschaft eingebunden.</p>
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Derzeitige Nutzung	Grünland	+
Erschließung:	Über die Thingstraße möglich	++
Städtebauliche Integration:	großflächige Erweiterung der Ortslage Richtung Osten; nur einseitige Anbindung an die vorhandene Bebauung	o
Immissionen:	Nordöstlich verläuft die Bahnstrecke Hamburg-Flensburg, Beeinträchtigungen aber kaum zu erwarten	o
Denkmalschutz:	Fläche vollständig im archäologischen Interessengebiet	-
Topographie:	leicht bewegt	+
Landschaftsbild	teilweise einsehbar, aber an die Ortslage angebunden	o
Sonstiges:	-	o
Bemerkungen:	Die Fläche E 3 wäre somit prinzipiell für eine Bebauung geeignet. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.	
		Summe: + 3


Fläche E 4		westlich Am Ochsenweg, südlich Rossweg
Lage:		<p>Süden der Ortslage, westlich der Straße Am Ochsenweg und südlich des Rossweges</p> <p>Größe, ca.: 1,5 ha für bis zu 16 Grundstücke</p>
		
Ansicht:		<p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche E 4 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche, die westlich an die Bebauung an der Straße Am Ochsenweg und südlich an die Bebauung am Rossweg anschließt. Sie erweitert die Ortslage eher kleinflächig in Richtung Süden.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche kann über die Straße Am Ochsenweg erfolgen.</p> <p>Die Fläche wird im Westen und teilweise im Süden von Knicks begrenzt.</p>
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Derzeitige Nutzung	Grünland	+
Erschließung:	über die Straße Am Ochsenweg möglich	+
Städtebauliche Integration:	angemessene Erweiterung der Ortslage, mit zweiseitiger Anbindung an die bestehende Siedlung	+
Immissionen:	keine Beeinträchtigungen erkennbar	++
Denkmalschutz:	Lage im archäologischen Interessengebiet	-
Topographie:	leicht bewegt	+
Landschaftsbild	durch Knicks und die vorhandene Bebauung gut eingebunden	+
Sonstiges:	-	o
Bemerkungen:	Die Fläche E 4 ist für eine eher kleinflächige Bebauung geeignet. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.	
		Summe: + 6


Fläche E 5		südlich Rossweg
Lage:		<p>Süden der Ortslage, südlich des Rossweges, angrenzend an die von Rossweg nach Süden abgehende Bebauung</p> <p>Größe, ca.: 1,1 ha für bis zu 10 Grundstücke</p>
		
Allgemeine Beschreibung:		<p>Bei der Fläche E 5 handelt es sich um eine überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche, die südlich an die vorhandene Bebauung am Rossweg anschließt.</p> <p>Sie erweitert die Ortslage kleinflächig in Richtung Süden und bindet nur an einer Seite an die Ortslage an.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche kann über den Rossweg erfolgen, der im südlichen Bereich allerdings sehr schmal ist.</p> <p>Die Fläche wird auf drei Seiten von Knicks begrenzt.</p>
Ansicht:		
		
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Derzeitige Nutzung	Grünland/Brache	+
Erschließung:	über vorhandene Anbindung an den Rossweg möglich	+
Städtebauliche Integration:	kleiflächige Erweiterung der Ortslage in Richtung Süden mit mäßiger Anbindung an die bestehende Siedlung	o
Immissionen:	keine Beeinträchtigungen erkennbar	++
Denkmalschutz:	Lage im archäologischen Interessengebiet	-
Topographie:	leicht bewegtes Gelände	+
Landschaftsbild	durch vorhandene Grünstrukturen und Gebäude in der Umgebung gut eingebunden	+
Sonstiges:	-	o
Bemerkungen:	Die Fläche E 5 ist für eine eher kleinflächige Bebauung bedingt geeignet. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.	
		Summe: + 5

Fläche E 6		Östlich Dellenstraße, südlich Wiesengrund
Lage:		<p>Süden der Ortslage, Südlich angrenzend an die Bebauung des Wiesengrundes und östlich der Dellenstraße</p> <p>Größe, ca.: 2,3 ha für bis zu 26 Grundstücke</p>
		
Allgemeine Beschreibung:		<p>Bei der Fläche E 6 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche. Sie liegt im Süden der Ortslage, südlich der Bebauung am Wiesengrund und östlich der Dellenstraße.</p> <p>Sie erweitert die Ortslage angemessen in Richtung Süden und bindet nur an einer Seite an die Ortslage an.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche ist über die Anbindung die Dellenstraße möglich.</p> <p>Die Fläche wird im Süden von einem Knick begrenzt und im nördlichen Bereich von einem weiteren Knick gequert.</p>
Ansicht:		
		
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Derzeitige Nutzung	Grünland	+
Erschließung:	über Anschluss an die Dellenstraße möglich	++
Städtebauliche Integration:	Erweiterung der Ortslage in Richtung Süden mit mäßiger Anbindung an die bestehende Siedlung	o
Immissionen:	keine Beeinträchtigungen erkennbar	++
Denkmalschutz:	Lage im archäologischen Interessengebiet	-
Topographie:	Leicht bis mäßig bewegt	+
Landschaftsbild	durch vorhandene Grünstrukturen und Gebäude in der Umgebung teilweise eingebunden	o
Sonstiges:	-	o
Bemerkungen:	<p>Die Fläche E 5 ist für eine Bebauung aufgrund der nur geringen Anbindung an die vorhandene Ortslage nur bedingt empfehlenswert.</p> <p>Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.</p>	
		Summe: + 5

Fläche E 7		westlich Dellenstraße, südlich Langredder
Lage:		<p>Südwesten der Ortslage, westlich der Dellenstraße und südlich des Langredders</p> <p>Größe, ca.: 4,3 ha für bis zu 44 Grundstücke</p> <p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche E 7 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche, die westlich an die Bebauung der Dellenstraße und südlich an eine Waldfläche am Langredder angrenzt. Sie erweitert die Ortslage großflächig in Richtung Südwesten und fügt sich nur einseitig an die Ortslage.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche ist über Anschluss an die Dellenstraße möglich.</p> <p>Die Fläche wird im Süden, Westen und Norden von Knicks begrenzt und im nördlichen Bereich von einem weiteren Knick gequert.</p>
		
Ansicht:		
		
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Derzeitige Nutzung	Grünland	+
Erschließung:	über die Dellenstraße möglich	+
Städtebauliche Integration:	großflächige Erweiterung der Ortslage mit mäßiger Anbindung an die bestehende Siedlung	o
Immissionen:	keine Beeinträchtigungen erkennbar	++
Denkmalschutz:	Lage im archäologischen Interessengebiet, Voruntersuchungen ohne Befund abgeschlossen	++
Topographie:	leicht bewegtes Gelände	+
Landschaftsbild	durch vorhandene Grünstrukturen und Gebäude in der Umgebung gut eingebunden	+
Sonstiges:	im Norden 30 m Waldabstand beachten	-
Bemerkungen:	Die Fläche E 7 ist somit prinzipiell für eine Bebauung geeignet. Die Fläche steht zur Verfügung.	
		Summe: + 7

Fläche E 8		südlich Langacker
Lage: 		<p>Südwesten der Ortslage, Südlich der Straße Langacker</p> <p>Größe, ca.: 4,3 ha für bis zu 46 Grundstücke</p>
Ansicht: 		<p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche E 8 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche, die südlich an die Straße Langredder und die folgende Bebauung am Langacker angrenzt.</p> <p>Sie erweitert die Ortslage großflächig in Richtung Südwesten und fügt sich kaum an die Ortslage.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche ist über die Straße Langredder bzw. einen östlich verlaufenden Gemeindeweg möglich.</p> <p>Die Fläche wird im Süden und Osten von Knicks begrenzt und von drei weiteren Knicks gequert.</p> <p>Südwestlich schließt ein umfangreiches Kiesabbaugebiet an.</p>
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Derzeitige Nutzung	Grünland	+
Erschließung:	über die Straße Langredder bzw. einen Gemeindeweg möglich	+
Städtebauliche Integration:	Erweiterung der Ortslage in Richtung Südwesten mit geringer Anbindung an die bestehende Ortslage	-
Immissionen:	Beeinträchtigungen durch Kiesabbau im Südwesten möglich	-
Denkmalschutz:	Lage im archäologischen Interessengebiet	-
Topographie:	recht eben	++
Landschaftsbild	Durch Grünstrukturen gut eingebunden, aber kaum Anbindung an die Ortslage	+
Sonstiges:	Im Norden 30 m Waldabstand beachten	o
Bemerkungen:	Die Fläche E 8 ist aktuell nicht für eine Bebauung zu empfehlen. Langfristig könnte eine sinnvolle Ortsabrundung erfolgen, wenn die Fläche E 7 erschlossen und bebaut ist. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt	
		Summe: + 2

Fläche E 9		südlich B 201, westlich Zickzackredder
Lage:		<p>Westen der Ortslage, Südlich der Bundesstraße B 201, angrenzend an die Bebauung des Zickzackredders</p> <p>Größe, ca.: 3,0 ha für bis zu 33 Grundstücke</p>
		
Allgemeine Beschreibung:		<p>Bei der Fläche E 9 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche, die südlich an die Bundesstraße B 201 und westlich an die Bebauung des Zickzackredders angrenzt.</p> <p>Sie erweitert die Ortslage maßvoll in Richtung Westen und fügt sich an zwei Seiten an die Ortslage.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche ist über den Zickzackredder möglich.</p> <p>Die Fläche wird im Westen, Süden und Osten von Knicks begrenzt.</p>
Ansicht:		
		
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Derzeitige Nutzung	Acker	++
Erschließung:	über die Straße Zickzackredder möglich	++
Städtebauliche Integration:	Erweiterung der Ortslage in Richtung Westen mit guter Anbindung an die bestehende Siedlung	+
Immissionen:	Beeinträchtigungen durch Bundesstraße und Gewerbegebiet im Norden möglich	-
Denkmalschutz:	Lage im archäologischen Interessengebiet	-
Topographie:	recht eben	++
Landschaftsbild	durch vorhandene Grünstrukturen und Gebäude in der Umgebung gut eingebunden	+
Sonstiges:	-	o
Bemerkungen:	Die Fläche E 9 ist prinzipiell für eine Bebauung geeignet. Im nördlichen Bereich sind Einschränkungen durch die Bundesstraße und das Gewerbegebiet zu erwarten. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt	
		Summe: + 6

Fläche E 10		Östlich Putjeredder, nördlich Schulweg
Lage:		<p>Norden der Ortslage, Östlich der Straße Putjeredder und nördlich der Bebauung am Schulweg</p> <p>Größe, ca.: 0,6 ha für bis zu 7 Grundstücke</p>
		
Allgemeine Beschreibung:		<p>Bei der Fläche E 10 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche, die östlich an die Straße Putjeredder und nördlich an die Bebauung des Schulweges angrenzt. Westlich schließen sich die Sportanlagen der Gemeinde an.</p> <p>Die Fläche liegt innerhalb der Ortslage, so dass keine Erweiterung des Siedlungsbereiches in den Außenbereich erfolgt.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche ist über den Putjeredder möglich.</p> <p>Die nördlich angrenzende, derzeit noch unbebaute Fläche ist als Erweiterungsfläche für den Standort der Schleswiger Werkstätten vorgesehen.</p>
Ansicht:		
		
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	Dauergrünland	o
Derzeitige Nutzung	Grünland	+
Erschließung:	über die Straße Putjeredder möglich	++
Städtebauliche Integration:	Keine Erweiterung der Ortslage nach außen	++
Immissionen:	Beeinträchtigungen durch Sportanlagen im Westen und Werkstätten im Norden möglich	-
Denkmalschutz:	Lage im archäologischen Interessengebiet	-
Topographie:	recht eben	++
Landschaftsbild	Lage innerhalb des Siedlungsbereiches	++
Sonstiges:	-	o
Bemerkungen:	Die Fläche E 10 ist gut für eine Bebauung geeignet, wenn die Frage der Immissionen geklärt werden kann. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt	
		Summe: + 7

5.1 Übersicht der Flächenbewertungen

Fläche	F-Plan	L-Plan	Nutzung	Erschließung	Städtebauliche Integration	Immissionen	Denkmalschutz	Topographie	Landschaftsbild	Sonstiges	Summe
E 1	o	o	+	++	++	--	++	++	++	o	+ 9
E 2	o	o	+	++	o	o	-	o	o	o	+ 2
E 3	o	o	+	++	o	o	-	+	o	o	+ 3
E 4	o	o	+	+	+	++	-	+	+	o	+ 6
E 5	o	o	+	+	o	++	-	+	+	o	+ 5
E 6	o	o	+	++	o	++	-	+	o	o	+ 5
E 7	o	o	+	+	o	++	++	+	+	-	+ 7
E 8	o	o	+	+	-	-	-	++	+	o	+ 2
E 9	o	o	++	++	+	-	-	++	+	o	+ 6
E 10	o	o	+	++	++	-	-	++	++	o	+ 7

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

6 Ergebnisse

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

Augenscheinlich sind die Flächen E 1, E 7 und E 10 aus städtebaulicher Sicht besonders für die zukünftige Siedlungsentwicklung zu empfehlen.

Daneben sind auch die Flächen E 4 und E 9 gut für eine Siedlungsentwicklung geeignet, wobei aufgrund der feuchten Baugrundverhältnisse im Bereich der Fläche E 6 eine Bebauung dennoch schwer zu realisieren sein wird.

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

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

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

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

Aufgestellt:
Busdorf, den 15.08.2022

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

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

