

# Gemeinde Hasselberg

## 9. Änderung des Flächennutzungsplanes „Süderfeld II“

für das Gebiet „Süderfeld II“, zwischen der Straße Süderfeld, der bebauten Grundstücke an der Straße Schwackendorf, einer südlich parallel und in einem Abstand von ca. 70 m zur südlichen Grenze des Grundstücks Schwackendorf 1a verlaufenden Linie sowie einer westlich parallel und in einem Abstand von ca. 125 m zur Straße Schwackendorf verlaufenden Linie.

## Begründung

### 1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Baugebiet „Süderfeld II“ liegt im westlichen Bereich der Gemeinde Hasselberg bzw. im südlichen Bereich des Ortsteiles Schwackendorf und grenzt im Norden und Osten an die bestehende Ortslage an. Nördlich des Plangebietes liegt das Wohngebiet „Süderfeld“ (Bebauungsplan Nr. 5). Westlich und südlich schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 60/7 und 61/1 der Flur 3 der Gemarkung Schwackendorf in der Gemeinde Hasselberg. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 1,63 ha.

Das Plangebiet liegt ca. 450 m westlich der Bundesstraße B 199. Gelting ist über die B 199 in nördliche Richtung in einer Entfernung von ca. 6,0 km und Kappeln in südliche Richtung ebenfalls in ca. 6,0 km Entfernung erreichbar.

### 2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Nach der Realisierung des Wohngebietes am Meiereiweg („Süderfeld“) wird hier die Siedlungsentwicklung Richtung Süden fortgesetzt.

Die Gemeinde Hasselberg beabsichtigt, ein Wohngebiet mit einer überwiegenden Einfamilienhausbebauung für junge Familien mit Kindern auszuweisen. Bei entsprechender Nachfrage sollen aber auch kleinteilige Wohnungen für Senioren und Singlehaushalte durch entsprechende Festsetzungen ermöglicht werden. Mit der vorliegenden Planung können 16 Baugrundstücke in einer Größenordnung von ca. 700 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup> realisiert werden. Bei einer Einzel- und Doppelhausbebauung ist davon auszugehen, dass 16-20 neue Wohnungen entstehen. Aufgrund von Erfahrungswerten aus vergleichbaren Baugebieten, werden neben dem vorherrschenden Einzelhaus in ca. 10% der Fälle Doppelhäuser realisiert, so dass in dem Baugebiet 16 bis 20 Wohnungen entstehen werden.

Die Umsetzung der Planungsziele ist weder im Rahmen des Einfügegebots gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) noch als Außenbereichsvorhaben gemäß § 35 BauGB möglich. Daher hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Hasselberg in ihrer Sitzung am 05.05.2014 den

Aufstellungsbeschluss für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie für den Bebauungsplan Nr. 6 „Süderfeld II“ gefasst.

### 3. Planerische Vorgaben

#### 3.1 Landes- und Regionalplanung

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

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

#### 3.2 Innenentwicklung

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

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

Zur Ermittlung der Potenziale der Innenentwicklung in der Gemeinde Hasselberg wurden die Ortsteile Bobeck, Gundelsby und Schwackendorf untersucht. Der Ortsteil Hasselberg wurde nicht untersucht, da hier weder Bebauungsplangebiete, Siedlungsbereiche im Sinne des § 34 noch eine Außenbereichssatzung existieren, die Innenentwicklungspotenziale ermöglichen würden. Die Potentialflächen sind in den Übersichtsplänen in den **Anlagen 1 bis 5** zu dieser Begründung kenntlich gemacht. Die Entwicklungspotenziale werden nach ihrer zeitlichen Realisierbarkeit differenziert. Entsprechend der Vorgaben des Landesentwicklungsplanes wird zwischen den kurzfristigen Potenzialen bis zum Jahr 2025 und den langfristigen Potenzialen ab 2026 unterschieden. Die zeitliche Realisierbarkeit ist gerade bei privaten Flächen schwer einzuschätzen, daher kann diese Einschätzung nur aufgrund von objektiv nachvollziehbaren Kriterien erfolgen, z.B. erforderlicher Umfang des baulichen Vorhabens, Beeinträchtigungen

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

In den nachfolgenden Tabellen sind die einzelnen Flächen aufgelistet mit der Angabe ihrer Lage und der Art des Nachverdichtungspotentials sowie mit einer Einschätzung der kurz- bzw. langfristig zu realisierenden Wohneinheiten in Abhängigkeit der genannten Restriktionen. Die Zahl der kurzfristig zu realisierenden Wohneinheiten fließt in die Bilanzierung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens ein, siehe Kapitel 3.3.

**Tabelle 1: Innenentwicklungspotenziale im Ortsteil Bobeck**

Fläche	Lage	Art der Nachverdichtung	Restriktionen	Wohneinheiten bis 2025 / ab 2026	
1.	Mühlenstraße 2	Umnutzung	leerstehende ehemalige Bäckerei mit Laden	0	2
2.	Mühlenstraße 6	Umnutzung	altes Stallgebäude der Mühle, Mühle ist einfaches Kulturdenkmal ohne Umgebungsschutzbereich	0	1
<b>Summe der Wohneinheiten Bobeck</b>				<b>0</b>	<b>3</b>

Siehe hierzu auch den Übersichtsplan in der **Anlage 1**.

**Tabelle 2: Innenentwicklungspotenziale im Ortsteil Gundelsby**

Fläche	Lage	Art der Nachverdichtung	Restriktionen	Wohneinheiten bis 2025 / ab 2026	
1.	Prof.-Rösner-Weg 3	Umnutzung	Landwirtschaftlicher Betrieb, ggf. Planungserfordernis	0	4
2.	Gundelsby 50	Baulücke	keine	1	0
3.	Gundelsby 46	Umnutzung	ehemaliger Landwirtschaftlicher Betrieb, ggf. Planungserfordernis	0	4
4.	Gundelsby 44	Umnutzung	Landwirtschaftlicher Betrieb, ggf. Planungserfordernis	0	3
5.	Grünfläche Gundelsby/Prof.-Rösner-Weg	Baulücke	zentrale Grünfläche (Dorfanger) Nutzung als Weidefläche	0	0
6.	Gundelsby 19	Umnutzung	Landwirtschaftlicher Betrieb mit neuen Solarhallen, langfristige Weiternutzung	0	0
7.	Gundelsby 5/7	Baulücke	außerhalb der § 34-Satzung, Spielplatz	0	0
8.	Gundelsby 3/5	Baulücke	außerhalb der § 34-Satzung, Bauleitplanung erforderlich	0	2
9.	Steenland 8	Baulücke	private Gartennutzung	0	1
10.	Steenland 10	Nachverdichtung	Erschließung über vorderen Grundstücksbereich mit Gartennutzung, schmale Zufahrtsmöglichkeit	0	1
11.	An der Hansenkoppel	Nachverdichtung	vorhandene Hofzufahrt, private Gartennutzung	0	1
<b>Summe der Wohneinheiten Gundelsby</b>				<b>1</b>	<b>16</b>

Siehe hierzu auch die Übersichtspläne in den **Anlagen 2 und 3**.

**Tabelle 3: Innenentwicklungspotenziale im Ortsteil Schwackendorf**

Fläche	Lage	Art der Nachverdichtung	Restriktionen	Wohneinheiten bis 2025 / ab 2026	
1.	Schwackendorf 70	Nachverdichtung	teilweise bebaut, Privatgarten mit dichten Gehölzbestand	0	0
2.	Schwackendorf 64	Baulücke	keine	1	0
3.	Schwackendorf 45	Umnutzung/ Nachverdichtung	vorhandener Betrieb, Freifläche im rückwärtigen Bereich ohne Erschließung, ggf. Planungserfordernis	0	4
4.	Schwackendorf 52	Nachverdichtung	Gebäude abgebrannt, Gehölzfläche	1	0
5.	Raiffeisenstraße 6	Baulücke	Immissionsbelastungen aus gewerblichem Umfeld	0	0
6.	Schwackendorf 50	Baulücke	Immissionsbelastungen im rückwärtigen Bereich	0	1
7.	Schwackendorf 46/48	Baulücke	private Gartenfläche	0	1
8.	Schwackendorf 39	Nachverdichtung	private Gartenfläche, gewerbliches Umfeld	0	1
9.	Schwackendorf 37	Umnutzung/ Nachverdichtung	Ferienhof mit Ferienwohnungen und Barfußpark	0	0
10.	Schwackendorf 44	Nachverdichtung	vorhandene Halle/Schuppen	0	1
11.	Schwackendorf 42	Nachverdichtung	vorhandene Halle/Schuppen	0	2
12.	Schwackendorf 35	Umnutzung	Ferienwohnungen mit Bootsschuppen	0	2
13.	Schwackendorf 34/36	Umnutzung	ehemaliger Betrieb, Leerstand	0	3
14.	Schwackendorf 28/28b	Nachverdichtung	private Gartenfläche, Gehölzfläche	0	1
15.	Schwackendorf 22/24	Umnutzung	Ferienhof mit Ferienwohnungen	0	2
16.	Schwackendorf 13	Baulücke	bebaut	0	0
17.	Schwackendorf 9	Umnutzung	ehemalige Hofanlage wird bewohnt	0	3
18.	Schwackendorf 7	Nachverdichtung	2 Wohnungen vorhanden	0	1

19.	Meiereiweg 1	Baulücke	B-Plan Nr. 5, bebaut	0	0
20.	Meiereiweg 4	Baulücke	B-Plan Nr. 5, bebaut	0	0
21.	Meiereiweg 3	Baulücke	keine, B-Plan Nr. 5	1	0
22.	Meiereiweg 8	Baulücke	keine, B-Plan Nr. 5	1	0
23.	Meiereiweg 7	Baulücke	keine, B-Plan Nr. 5	1	0
24.	Meiereiweg 9	Baulücke	B-Plan Nr. 5, bebaut	0	0
25.	Meiereiweg 11	Baulücke	B-Plan Nr. 5, als Privatgarten genutzt	0	1
26.	Schwackendorf 3	Baulücke	keine	1	0
27.	Schwackendorf 10	Nachverdichtung	private Gartenfläche	0	1
28.	Schwackendorf 4	Nachverdichtung	private Gartenfläche	0	1
<b>Summe der Wohneinheiten Schwackendorf</b>				<b>6</b>	<b>25</b>

Siehe hierzu auch die Übersichtspläne in den **Anlagen 4 und 5**.

**Tabelle 4: Summe Innenentwicklungspotenziale Gemeinde Hasselberg**

<b>Summe der Wohneinheiten Bobeck</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
<b>Summe der Wohneinheiten Gundelsby</b>	<b>1</b>	<b>16</b>
<b>Summe der Wohneinheiten Schwackendorf</b>	<b>6</b>	<b>25</b>
<b>Innenentwicklungspotenziale Wohneinheiten Gemeinde Hasselberg</b>	<b>7</b>	<b>44</b>

### 3.3 Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen wird im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) für alle Gemeinden in Schleswig-Holstein für den Zeitraum von 2010 bis 2025 vorgegeben. Ausgehend vom Wohnungsbestand am 31.12.2009 können in der Gemeinde Hasselberg neue Wohnungen im Umfang von 10% dieses Bestandes neugebaut werden. Aufgrund des hohen Anteils an Ferien- und Freizeitwohnungen ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen (vgl. Ziffer 2.5.2 Abs. 4)

In der Gemeinde Hasselberg wurde zum 31.12.2009 ein Bestand von 409 Wohnungen festgestellt. In den Jahren 2010 bis 2013 wurden insgesamt 10 Baufertigstellungen (2010: 0 WE, 2011: 3 WE, 2012: 3 WE und 2013: 4 WE) gemeldet. In der nachfolgenden Tabelle wird der wohnbauliche Entwicklungsrahmen unter Berücksichtigung der Innenentwicklungspotenziale und der vorliegenden Planung bis 2025 prognostiziert. Das heißt, die zu erwartenden Baufertigstellungen für den Zeitraum von 2014 bis 2025 errechnen sich aus der Zahl der Innenentwicklungspotenziale und der Zahl der im Plangebiet zu erwartenden Wohnungen.

**Tabelle 5: Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen bis 2025**

	Zahl der Wohnungen
<b>Wohnungskontingent am 31.12.2013 abzüglich:</b>	<b>41</b>
Baufertigstellungen im Zeitraum 2010 bis 2013	10
Innenentwicklungspotenziale, siehe Kapitel 3.2	7
Geplante Wohnungen im B-Plan Nr. 6 „Süderfeld II“	20
<b>Verbleibendes Kontingent</b>	<b>4</b>

Nach dieser Gegenüberstellung verbleibt unter Berücksichtigung der Baufertigstellungen bis 2013, der Innenentwicklungspotenziale bis 2025 sowie der kalkulierten Zahl von 20 Wohnungen im Gebiet des vorliegenden B-Planes Nr. 6 „Süderfeld II“ rein rechnerisch ein Kontingent von vier Wohnungen. Demnach kann davon ausgegangen werden, dass der wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde Hasselberg bis 2025 eingehalten wird.

### 3.4 Landschaftsplanung

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V vom September 2002 sind in der Karte 1 für den Bereich des Plangebietes keine Darstellungen enthalten, d.h. durch die Planung werden keine Schutzgebiete tangiert. Westlich und östlich der Ortslage sind Gebiete für ein Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem ohne Schwerpunktbereich dargestellt. In der Karte 2 liegt die gesamte Ortslage mit dem Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung (vgl. Kap. 4.1.4). Der Straßenzug Schwackendorf und Süderfeld ist als Radfernweg und Fernwanderweg dargestellt (vgl. Kap. 2.3.6). Der Bereich östlich der B 199 ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen (vgl. Kap. 2.1.4.3).

Die Gemeinde Hasselberg verfügt über einen festgestellten Landschaftsplan vom 20.11.2006. Sowohl in der Karte Bestand als auch in der Karte Entwicklung ist das Plangebiet als Ackerfläche dargestellt. Nördlich der Straße Süderfeld und an der Westseite der Straße Schwackendorf/Schenbek im südöstlichen Bereich des Plangebietes sind Knicks der Stufe I (hochwertig,

mit typischer Gehölzvegetation) dargestellt, die gemäß Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) geschützt sind. In der Karte Entwicklung ist der Straßenzug Schwackendorf und Süderfeld als Teil eines beschilderten ortsverbindenden Radnetzes dargestellt.

### **3.5 Flächennutzungsplanung**

Im Flächennutzungsplan von 1976 ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit der Bebauungsplan Nr. 6 mit der Festsetzung eines Wohngebietes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Mit dieser Flächennutzungsplanänderung wird die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan Nr. 6 „Süderfeld II“ werden im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

## **4. Erläuterung der Plandarstellungen**

Im Bebauungsplan Nr. 6 „Süderfeld II“ soll ein Wohngebiet ausgewiesen werden. Dazu ist es erforderlich, dass in der 9. Änderung des F-Planes das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt wird.

Innerhalb des Plangebietes existieren weder Straßen des überörtlichen Verkehrs noch örtliche Hauptverkehrszüge. Daher werden in der 9. Änderung des F-Planes keine Straßenverkehrsflächen dargestellt. Weitere Darstellungen sind nicht erforderlich.

## **5. Verkehr**

Das Plangebiet wird über die Straße Süderfeld erschlossen. Die Straße Süderfeld ist in Richtung Norden über den Straßenzug Schwackendorf/Raiffeisenstraße und in Richtung Süden über den Straßenzug Schwackendorf/Schenbek an die Bundesstraße B 199 angebunden. Über diesen Straßenzug ist die B 199 in einer Entfernung von ca. 650 m erreichbar. Damit ist das Plangebiet sowohl innerörtlich als auch überörtlich optimal erschlossen.

## **6. Immissionsschutz**

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Die aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Aufgrund der geringen Verkehrsmengen auf den umliegenden Straßen Süderfeld, Schwackendorf und Schenbek bzw. aufgrund der Entfernung von ca. 300 m zur Bundesstraße B 199 sind keine verkehrsbedingten Immissionen im Plangebiet zu erwarten. Andere Emissionsquellen in der näheren Umgebung sind nicht bekannt.