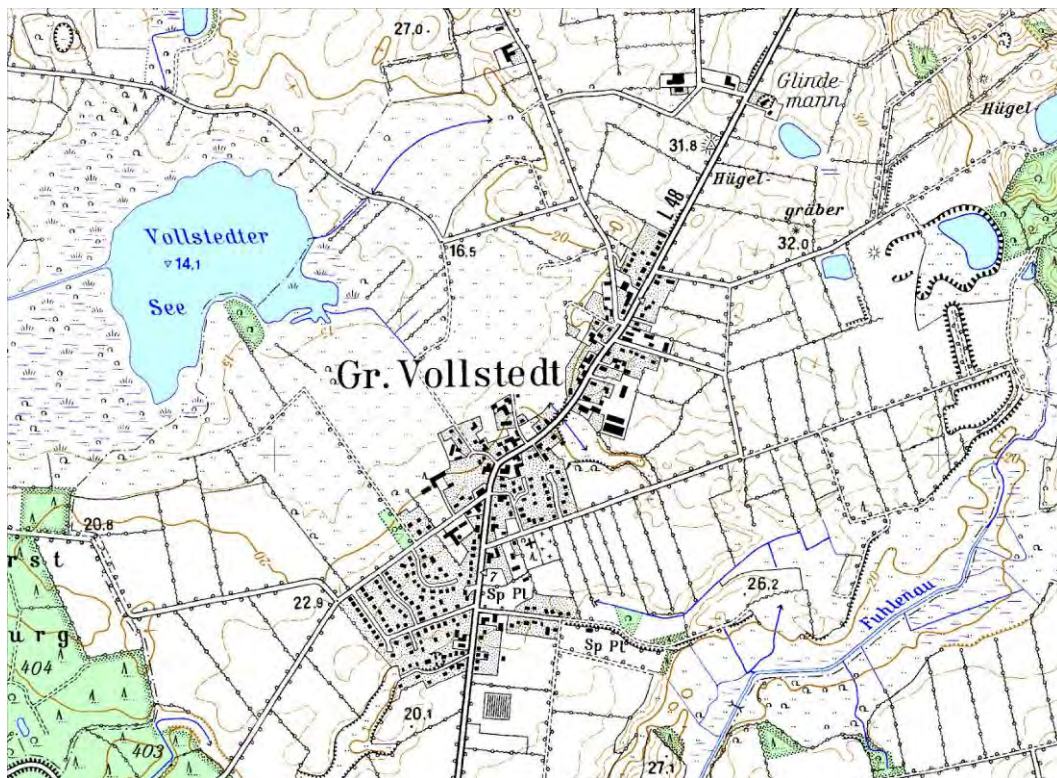


# INNENENTWICKLUNGSPOTENTIALE IN DER GEMEINDE GROSS VOLLSTEDT FÜR DEN BEREICH „ORTSLAGE GROSS VOLLSTEDT“

## - ABSCHLUSSBERICHT -



Planverfasser:



**IPP Ingenieurgesellschaft  
Possel und Partner GmbH & Co. KG**  
Rendsburger Landstr. 196 – 198  
24 113 Kiel

Bearbeitung: Dipl. Ing. Ulf Dallmann  
Dipl. Ing. Verena Lehndorfer

Auftraggeber:

**GEMEINDE GROSS VOLLSTEDT**  
- Der Bürgermeister -  
24 802 Groß Vollstedt

Datum der Erstellung:

Kiel, 02. Februar 2011

Fassung:

Endfassung zur Vorlage beim Kreis RD und Innenministerium

**BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN**

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass, Lage im Gebiet und bisherige Nutzung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsvorgaben, Planungsziele und Planinhalt .....	7
<b>2</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen und bisherige Abstimmungen .....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Ziele der Untersuchung und Methodischer Ansatz .....</b>	<b>8</b>
3.1	Siedlungsentwicklung und - struktur.....	8
3.2	Externe verkehrliche Erschließung.....	8
3.3	Wasserversorgung .....	8
3.4	Schmutzwasser .....	8
3.5	Niederschlagswasser .....	9
3.6	Abfallentsorgung .....	9
3.7	Öffentliche Straßenbeleuchtung.....	9
3.8	Elektrizität und Gas .....	9
3.9	Telekommunikation .....	9
3.10	Brandschutzeinrichtungen.....	9
<b>4</b>	<b>Methodischer Ansatz und Vorgehensweise .....</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Teilbetrachtungen und Analyse der Einzelflächen .....</b>	<b>10</b>
5.1	Flächen 0 - 14 .....	10
5.2	Flächen A - D .....	10
<b>6</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>11</b>
6.1	Vorbereitende Bauleitplanung.....	11
6.2	Lärmimmissionen durch Verkehrslärm.....	11
6.3	Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe .....	11
6.4	Flächenbilanz .....	11
6.5	Zeitliche Umsetzung.....	12
6.6	Zusammenfassende Beurteilung.....	12



## BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN

---

### 1 Planungsanlass, Lage im Gebiet und bisherige Nutzung

Die Gemeinde Groß Vollstedt befindet sich im Ordnungsbereich „Ländlicher Raum“ im Bereich Mittelholsteins und liegt im Zentrum des Naturparks Westensee.

Groß Vollstedt verfügt aufgrund seiner Lage direkt an der Landesstraße (L 48) und einer Zahl von knapp 1000 Einwohnern über eine für dörfliche Verhältnisse sehr gute Infrastruktur mit Nahversorgungsmöglichkeiten, sozialer Infrastruktur und Freizeitangeboten.

Groß Vollstedt hat sich in den letzten Jahrzehnten maßvoll entwickelt und sich aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage zu einem gefragten Wohnstandort – auch für ältere Bewohner – entwickelt. Im Bereich des Ortskernes sind in angemessenem Umfang in den letzten Jahren neue Bauflächen entstanden (letzte Entwicklung: Schmiedekoppel in den neunziger Jahren des 20. Jahrhunderts).

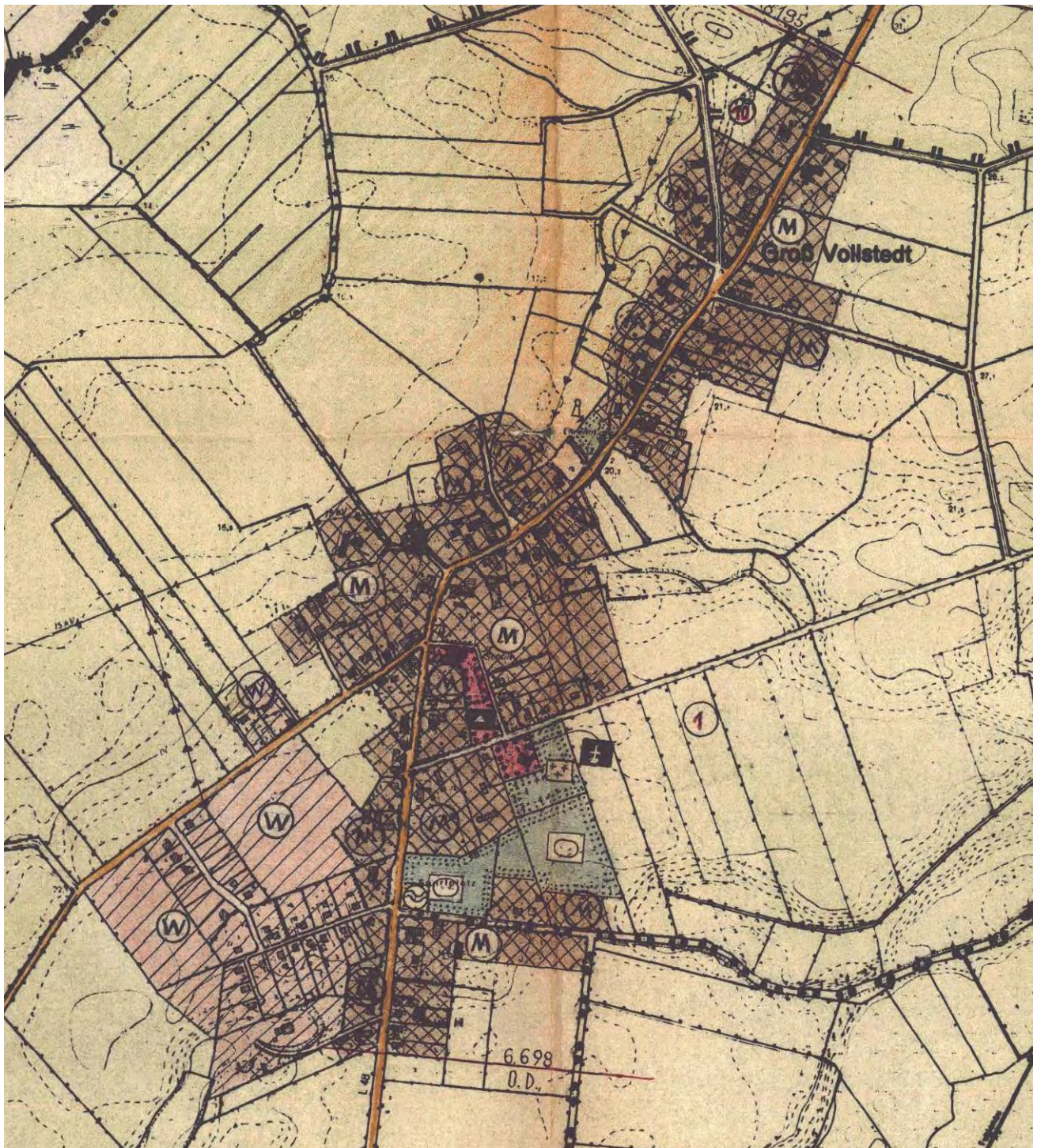
Die Gemeinde Groß Vollstedt verfolgt zukünftig primär den Ansatz, ihren Wohnungsneubaubedarf über Innenentwicklungsmaßnahmen zu decken. Auch die Gemeinde Groß Vollstedt ist bereits seit Jahrzehnten den Bedingungen des Strukturwandels in der Landwirtschaft unterworfen. Betriebe werden auf Grund mangelnder Hofnachfolge oder wegen allgemeiner Konzentrationsprozesse (Zusammenlegung mehrerer Betriebe, Zupachtungen bzw. Flächenveräußerung) aufgegeben. Insbesondere die Hofstellen und die vorhandene Bausubstanz werden damit funktionslos oder sind damit untergenutzt.

Die Gemeinde hat einen festgestellten F-Plan aus dem Jahre 1976 sowie bereits 5. wirksame Änderungen. Die 1. und die 5. Änderung betreffen Flächen im Außenbereich (Flächen zur Kiesgewinnung sowie die Biogasanlage) und haben keine Relevanz für die Innenentwicklung. Der Ursprungsplan und die Änderungen stellen die Gemeinde folgendermaßen dar:



## BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN

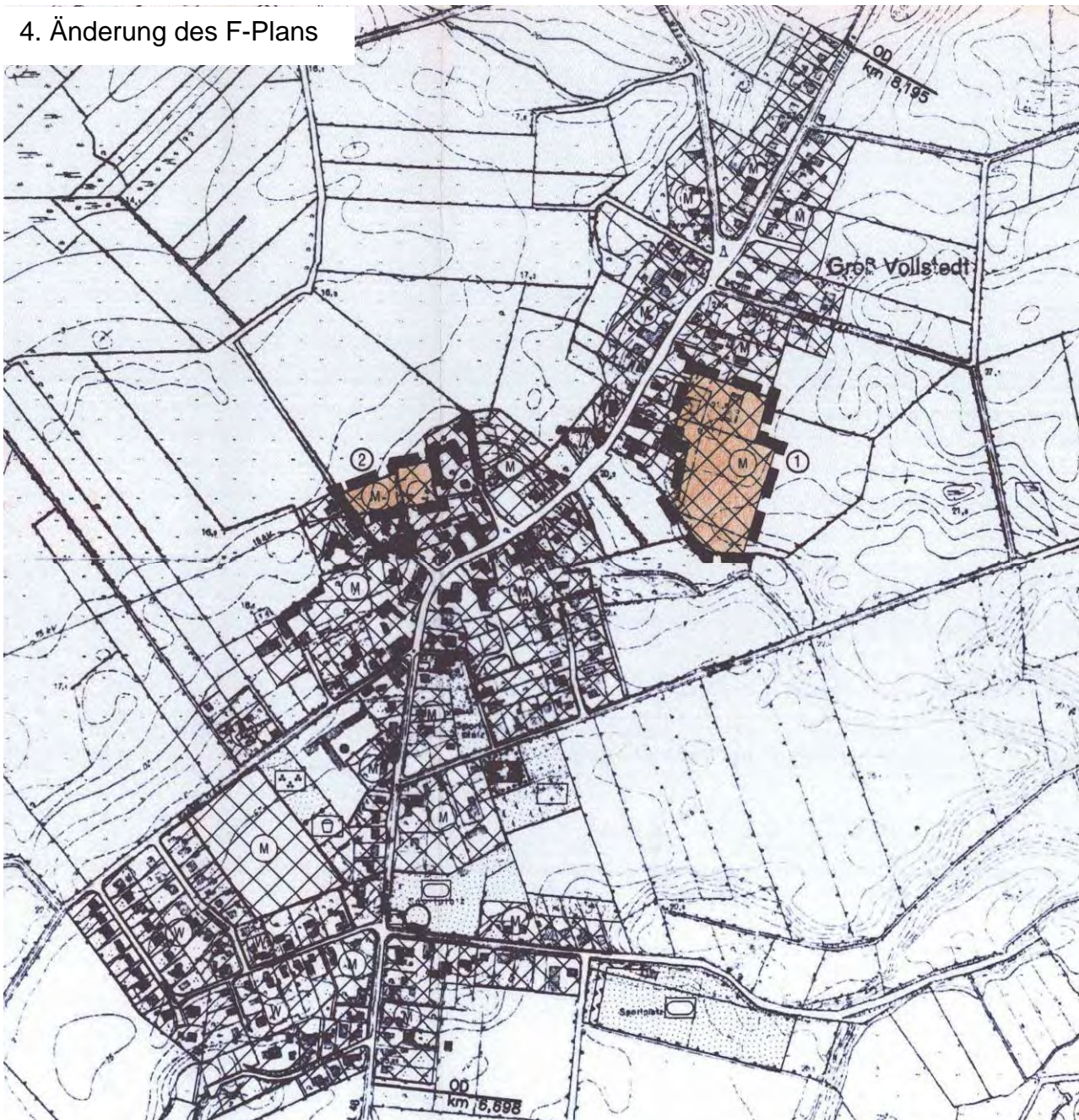
Ursprungsfassung des F-Planes aus dem Jahre 1976





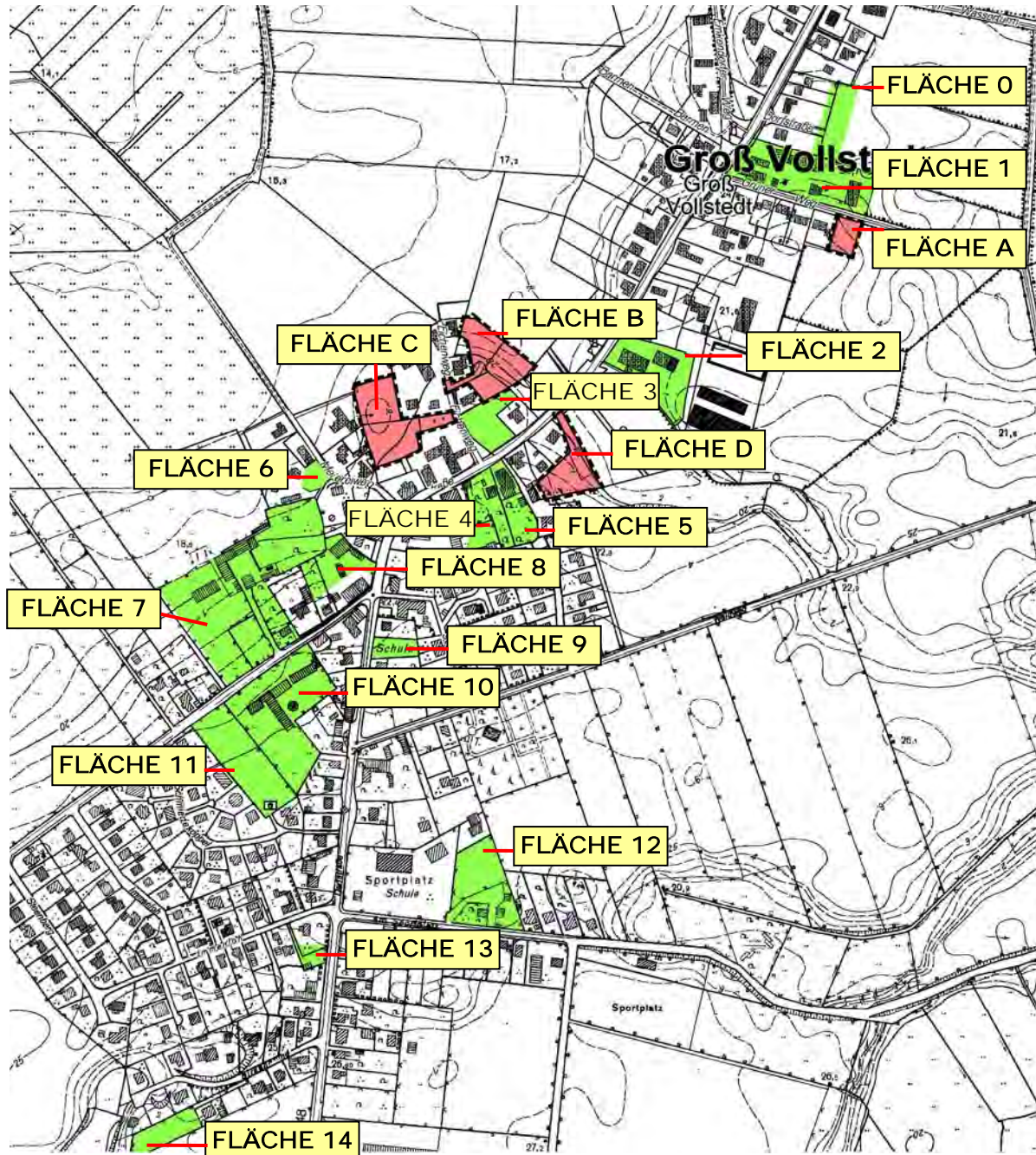
## BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN

### 4. Änderung des F-Plans



**BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN**

Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen liegen innerhalb der Ortslage Groß Vollstedts bzw. am unmittelbaren Rand des besiedelten Bereichs. Eine Übersicht gibt Karte 1 - Ortslage Groß Vollstedt - Lage der untersuchten Bereiche



Karte 1: Übersichtsplan Groß Vollstedt – Lage der untersuchten Bereiche o. M.

Die untersuchten Flächen 0 - 14 und A - D haben eine Gesamtgröße von ungefähr 8,0 ha.



## BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN

---

### 1.1 Planungsvorgaben, Planungsziele und Planinhalt

Die Gemeinde besteht aus einigen Streulagen (z. B. Katenstedt) und einem Innenbereich (Ortslage Groß Vollstedt). Dieser Teil des Gemeindegebietes ist aufgrund seiner Vorprägung von besonderem Interesse.

Es ist beabsichtigt, mit der Aufstellung dieses Konzeptes die weiterhin vorhandene Nachfrage nach Grundstücken überwiegend für die Einfamilien- und Doppelhausbebauung abdecken zu können. Groß Vollstedt hat als große Gemeinde in optimaler Lage zur Anschlussstelle Warder an A 7 die Funktion eines subzentralen Ortes, der Nortorf nachrangig untergeordnet ist.

Groß Vollstedt weist eine beachtliche Zahl an dörflichen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Schule, Kirche, Gemeinschaftspraxis, Zahnarztpraxis, Massagepraxis, Apotheke sowie Kleintierpraxis aber auch eine Bäckerei, einen Lebensmittelmarkt sowie einen Gasthof auf. Zudem sind einige Gewerbebetriebe im Ort ansässig u. a. Gebäudereinigung, Tischlerei, Installateur, Brunnen - und Leitungsbauer sowie Sattlerei/Raumausstatter. Zusammen mit den im benachbarten Unterzentrum Nortorf zusätzlich vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen (unter anderem erweiterte Grundversorgung etc.) ergeben sich gute Voraussetzungen für eine siedlungsbaulich sinnvolle Flächenentwicklung/ -arrondierung im Innenbereich bzw. den dem Innenbereich zuzuordnenden Flächen der Ortslage Groß Vollstedts.

Der Flächennutzungsplan stellt die zu untersuchenden Flächen bereits überwiegend als Dorfgebiet dar. Einige Bereiche sind noch landwirtschaftliche Flächen und werden auch in dieser Weise genutzt. Teilweise sind Flächen aufgrund ihrer derzeitigen Prägung zwar im örtlichen Zusammenhang zu sehen, bauplanungsrechtlich jedoch als Außenbereich zu werten. Hier sind Änderungen des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Gemeinde beabsichtigt mit diesem Konzept, einen Beitrag zur Nachhaltigkeit im Bereich der Siedlungsentwicklung zu leisten. Insbesondere der sparsame Umgang mit dem Gut Boden und die Reaktivierung ungenutzter oder untergenutzter Flächen ist primäres Ziel des kommunalpolitischen Handelns.

Die Gemeinde verfolgt damit gleichzeitig das nachhaltige Ziel bestehende technische Infrastruktur besser auszunutzen und über möglichst kurze Erschließungsanlagen weitere Flächen anzubinden. Die Flächen erhalten ihren Stellenwert und ihre Bedeutung für die Weaternutzung bzw. Ortsentwicklung insbesondere durch die vorhandenen Erschließungsanlagen. Die externe verkehrliche Erschließung einhergehend mit entsprechenden Vorhaltungen von Ver- und Entsorgungsleitungen lassen eine Entwicklung in vielen der zu untersuchenden Bereiche besonders günstig erscheinen. Entsprechende Querschnitte und damit das erforderliche Leistungsvermögen der Leitungsnetze kann unterstellt/angenommen werden

## 2 Planerische Rahmenbedingungen und bisherige Abstimmungen

Groß Vollstedt liegt im ländlichen Raum Schleswig-Holsteins. In den ländlichen Räumen sollen gemäß - **Regionalplan für den Planungsraum III – Ziffer 4.3 Absatz 5** die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass die Lebens- und Wirtschaftsbedingungen dort u. a. durch Schaffung von Erwerbsalternativen für die vom Strukturwandel betroffene Landwirtschaft und für die mit ihr zusammenhängenden Wirtschaftszweige verbessert werden können. Die Infrastruktur Groß Vollstedts ist bereits über das für einen Ort dieser Größe vergleichbare Maß hinaus sehr gut ausgebaut.



## BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN

---

Einige Hofstellen sind bereits vielfältig zu Wohn- und wirtschaftlichen Zwecken umgenutzt worden. Ziel der gemeindlichen Entwicklung ist es nun, durch eine weitere Erhöhung der Einwohnerzahlen die Auslastung dieser vorhandenen Infrastruktur (u. a. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte etc.) zu erhöhen und das Versorgungssystem für die Gemeinde und die umliegenden Orte zu stabilisieren. Mit der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein wurde im Jahre 2009 verabredet, ein Konzept zur Innenentwicklung aufzustellen.

Die Untersuchung wurde auf Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung angestellt:

BauGB, BauNVO, BNatSchG, BImSchG, 14.BImSchVO, LNatSchG (SH), LBO (SH), PlanzV

### **3 Ziele der Untersuchung und Methodischer Ansatz**

#### **3.1 Siedlungsentwicklung und -struktur**

Ehemalige landwirtschaftliche Betriebe bzw. freistehende Gebäude mit Wohnnutzung prägen neben markantem Großgrün den Ortskern. Derzeit sind lediglich zwei landwirtschaftliche Betriebe noch in Nebenerwerbsnutzung aktiv. Deren Betriebsaufgabe steht jedoch auch bevor. Relevante Emissionsradien ergeben sich nicht.

Lediglich ein Pferdehaltungsbetrieb mit entsprechendem Tierbestand befindet sich nördlich der den Ort querenden Niederung. Im Hinblick auf relevante Tierhaltung genießt dieser Betrieb auch einen Schutzanspruch als landwirtschaftlicher Betrieb. Neue Siedlungsflächen müssen hierzu einen ausreichenden Abstand halten.

#### **3.2 Externe verkehrliche Erschließung**

Die Ortslage wird extern über die L 48 erschlossen. Die vorhandenen Straßen des nachrangigen Straßennetzes (Hauptsammelstraßen und Sammelstraßen) sind von ihren Querschnitten her grundsätzlich geeignet die zusätzlichen Verkehre, die durch die ermittelten Nutzungen/Wohneinheiten entstehen würden, aufzunehmen.

#### **3.3 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung der Ortslage Groß Vollstedt wird durch die örtliche Wasserleitungs-genossenschaft sichergestellt.

#### **3.4 Schmutzwasser**

Es kann grundsätzlich sichergestellt werden, dass ein Anschluss der Flächen an die zentrale Anlage zur Schmutzwasserbeseitigung erfolgen kann. Die vorhandene Kläranlage eine gemeinsame Anlage der Gemeinden Groß Vollstedt, Langwedel und Warder - ist ausreichend bemessen und in der Lage, die zusätzlich anfallenden Schmutzwassermengen auf-





## BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN

---

zunehmen. Die Schmutzwasserbeseitigungsaufgabe ist auf die ANL GmbH (Abwasserbeseitigung Nortorf- Land) übertragen worden.

### 3.5 Niederschlagswasser

Das gesamte im Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der Versickerungsfähigkeit des Bodens jeweils im Gelände über ein Muldenversickerungs- bzw. unterirdisches Rigolensystem versickert werden.

### 3.6 Abfallentsorgung

Ein Befahren durch Müllfahrzeuge ist im bereits heute üblichen Rahmen möglich. Neue Verkehrsanlagen im nachrangigen Verkehrsnetz sind entsprechend auszulegen.

### 3.7 Öffentliche Straßenbeleuchtung

Die öffentliche Straßenbeleuchtung wird durch die Gemeinde Groß Vollstedt sichergestellt.

### 3.8 Elektrizität und Gas

Die Versorgung der Ortslage mit Elektrizität und Gas wird durch einen autorisierten Träger (e.on Hanse AG) sichergestellt.

### 3.9 Telekommunikation

Die Telekommunikation wird durch einen autorisierten Träger (T-com Netzproduktion) sichergestellt. Eine Versorgung mit Breitbandkabel ist bis spätestens 2012 geplant.

### 3.10 Brandschutzeinrichtungen

Für Feuerlöschzwecke und zur Wasserentnahme sind in allen Straßen die erforderlichen Hydranten vorhanden. Die Löschwasserversorgung regelt §2(1) Brandschutzgesetz vom 04.11.1984 in Verbindung mit dem Erlass „Sicherstellung der Löschwasserversorgung und Löschwasserschau“ vom 27.11.1984, Amtsblatt Schleswig- Holstein, Seite 612. Der Löschwasserbedarf ist gemäß Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 –IV -334 – 166.701.400 abgedruckt im Amtsblatt Schleswig- Holstein, den Richtwerten des DVGW Regelwerk- Arbeitsblatt W405- Löschwasserbedarf- zu entnehmen.

## 4 Methodischer Ansatz und Vorgehensweise

Die Voruntersuchung wurde in folgenden Schritten vorgenommen:

- Benennung von geeigneten Flächen durch die Gemeindevertretung Groß Vollstedt bis September 2010
- Anregungen von Grundstückseigentümern an die Gemeinde bis September 2010
- Ortsbegehung von Bürgermeister und beauftragtem Planungsbüro im Oktober 2010



## BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN

---

- Fotodokumentation im September 2010
- Erarbeitung eines Daten-/bzw. Maßnahmenblattes im Oktober/November 2010
- Darstellung der Flächen in einer Gesamtübersicht November 2010
- Einwohnerversammlung zum Thema Innenentwicklung im Dezember 2010
- Einbringen von Anregungen im Rahmen der Einwohnerversammlung im Dezember 2010
- Aufstellung einer vorläufigen Zeitachse zur Umsetzung im Dezember 2010
- Beschluss der Gemeindevertretung Ende Dezember 2010

Planinhalt ist jeweils ein Maßnahmenblatt auf Grundlage einer Matrix. Dieses Maßnahmenblatt wird nach folgender Systematik gegliedert:

### Bestandserfassung

- I Nutzungsprofil im Bestand
- II Ortsplanung/ derzeitiger Stand der Bauleitplanung & Denkmalschutz
- III Geologie/Topographie & Altlasten
- IV Naturschutz / Landschaft
- V Emissionen & Immissionen
- VI Ver- und Entsorgung sowie Erschließung

### Zukünftige Nutzung

- VII Empfehlung zur zukünftigen Nutzung
- VIII Zusammenfassung und Empfehlungen

Eine detaillierte Untersuchung der Randbedingungen insbesondere im Bereich Natur und Landschaft sowie im Sektor Immissionen auf den einzelnen Teilgebieten muß im Rahmen der konkreten Planung vertieft werden und dem jeweils aktuellen Stand der Rechtssetzung angepasst werden. Detaillierte Feldforschungen und Erhebungen in diesen Fachgebieten waren nicht Teil des Auftrags.

## 5 Teilbetrachtungen und Analyse der Einzelflächen

### 5.1 Flächen 0 - 14

Die Ergebnisse der Flächen 0 - 14 werden im Folgenden auf einzelnen Bögen hinsichtlich ihrer Eignung in den unter 4. genannten Kriterien untersucht. Abschließend wird eine Bewertung vorgenommen, die einerseits Empfehlungen gibt, wie die Fläche zukünftig im F-Plan dargestellt werden sollte. Andererseits werden, soweit möglich, Hinweise für zukünftige verbindliche Bauleitplanungen gegeben.

### 5.2 Flächen A - D

Die Flächen A - D befinden sich derzeit bereits in konkreten vorbereitenden bzw. verbindlichen Verfahren zur Bauleitplanung. Da bisher keine der Flächen bebaut worden ist, werden auch diese Flächen bzw. deren Wohneinheiten (WE) mit erfasst und in den Gesamtzusammenhang gestellt.



## BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN

### 6 Zusammenfassung

#### 6.1 Vorbereitende Bauleitplanung

In zahlreichen Fällen wird voraussichtlich keine Änderung der Flächennutzungsplanung erforderlich, da sich Nutzung im Rahmen der Darstellung als MD - Fläche unterbringen lässt. Lediglich die bisher noch als Außenbereich zu wertenden Flächen müssen zunächst in den Innenbereich einbezogen werden, d. h. eine Änderung des Flächennutzungsplans ist vorzunehmen.

#### 6.2 Lärmimmissionen durch Verkehrslärm

Da einige Teilbereiche im Einzugsbereich der Landesstraße L48 liegt, kann es zu erheblichen Beeinträchtigungen durch vorhandenen bzw. zusätzlichen Verkehr auf dieser Straße kommen. Sollte eine Lärmsanierung in den Teilgebieten erforderlich sein, ist diese zu Lasten des Straßenbaulastträgers ausgeschlossen. Lärmschutzmaßnahmen müssen im ggf. erforderlichen Umfang passiv im Plangebiet getroffen werden.

#### 6.3 Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe

Durch Umsetzung des Konzeptes werden voraussichtlich keine Konflikte mit landwirtschaftlichen Betrieben ausgelöst, da insbesondere immissionswirksame Tierhaltung in der Ortslage nicht erfolgt. Mit einer Wiederansiedelung ist nach derzeitigem Stand nicht zu rechnen. Lediglich der Teilbereich 2 liegt im Einzugsbereich einer Pferdehaltung und bedarf näherer Betrachtungen hinsichtlich seiner Eignung für konkrete Nutzungsideen.

#### 6.4 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Flächengröße	Mögliche WE (Spanne)	
Fläche 0	2.500 m <sup>2</sup>	3 - 7 WE	(WE = Wohneinheiten)
Fläche 1	7.100 m <sup>2</sup>	4 - 7 WE	
Fläche 2	4.900 m <sup>2</sup>	3 - 5 WE	
Fläche 3	2.400 m <sup>2</sup>	2 - 3 WE	
Fläche 4	800 m <sup>2</sup>	1 WE	
Fläche 5	4.700 m <sup>2</sup>	3 WE	
Fläche 6	700 m <sup>2</sup>	1 WE	
Fläche 7	17.500 m <sup>2</sup>	15 - 20 WE	
Fläche 8	2.800 m <sup>2</sup>	3 - 5 WE	
Fläche 9	1.000 m <sup>2</sup>	1 - 2 WE	
Fläche 10	9.500 m <sup>2</sup>	4 - 8 WE	
Fläche 11	5.700 m <sup>2</sup>	7 - 10 WE	
Fläche 12	5.600 m <sup>2</sup>	4 - 6 WE	
Fläche 13	800 m <sup>2</sup>	1 WE	
Fläche 14	2.000 m <sup>2</sup>	<u>2 - 5 WE</u>	
		<b>54 - 84 WE</b>	
Fläche A	1.000 m <sup>2</sup>	1 WE	
Fläche B	4.000 m <sup>2</sup>	3 - 5 WE	
Fläche C	4.900 m <sup>2</sup>	5 - 7 WE	
Fläche D	2.600 m <sup>2</sup>	<u>2 - 3 WE</u>	
<b>Gesamt Innenentwicklung:</b>	<b>80.500 m<sup>2</sup></b>	<b>66 - 100 WE</b>	



## BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN

---

### 6.5 Zeitliche Umsetzung

Nach einer ersten Beurteilung lässt sich auf Grund der erforderlichen bauleitplanerischen Prozesse incl. der Bauprozesse (unabhängig von der Bereitschaft des Eigentümers) folgende Einteilung in kurz-, mittel und langfristige Umsetzungshorizonte feststellen:

#### Kurzfristig (0 - 2 Jahre)

Klassische Baulücken, die über eine Einzelgenehmigung nach § 34 BauGB nach Erstellung der Bauvorlagen bebaut werden können.

#### Mittelfristig (2 - 10 Jahre):

Für Teilbereiche wird eine F-Planänderung sowie die Aufstellung oder Änderung eines B-Planes erforderlich sein. Außerdem handelt es sich teilweise um Baufelder, für die Satzungen nach § 34 BauGB aufgestellt werden könnten/müssen.

#### Langfristig (2 - 20 Jahre):

Eine Änderung des F-Planes wird in den meisten Fällen erforderlich sein. Zusätzlich ist bei diesen überwiegend größeren Flächen ein B-Plan aufzustellen oder zu ändern.

### 6.6 Zusammenfassende Beurteilung

Die Gesamtfläche mit Innenentwicklungspotentialen beträgt somit ca. 8,0 ha. Die Gemeinde Groß Vollstedt verfügt damit über ein erhebliches Potenzial an frei verfügbaren bzw. umnutzbaren Flächen, die die Inanspruchnahme größerer nicht integrierter Außenbereichsflächen überflüssig macht. Die Flächenbilanz stellt zunächst auf die Realisierung von Wohneinheiten ab. Es muss aber auch darauf hingewiesen werden, dass die Flächen je nach Lage im bereits bebauten Zusammenhang auch geeignet sind, mischgebietstypische Nutzungen für Dienstleistungen oder Gewerbe bzw. Sondernutzungen aufzunehmen. Detaillierte Hinweise hierzu ergeben sich aus den einzelnen Maßnahmenblättern der Flächen 0 - 14. Die Gemeinde sollte auf Grund der Tatsache, dass innerhalb der Ortslage kein landwirtschaftlicher Betrieb mit emittierenden Tierbeständen mehr aktiv ist, die Wandlung hin zu einem subzentralen Ort mit Dienstleistungs- und Wohnfunktion bewusst nachvollziehen und die vorbereitende sowie verbindliche Bauleitplanung darauf ausrichten.

Die Gemeinde sollte vor dem Hintergrund, dass die gemeindliche Infrastruktur - insbesondere die technischen Anlagen in den Straßenräumen - bereitgehalten und Instand gehalten werden muss, die Innenentwicklung an bereits vorhandenen Hauptsammel- und Erschließungsstraßen einer Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen an den Ortsrändern vorziehen.

Wichtige Grünraumverbindungen wie der Niederungsbereich in der Dorfmitte sollten von Bebauung freigehalten werden. Großgrünstrukturen in Form von Baumgruppen und Baumreihen oder Alleen sowie Knicks und Redder sollten als charakteristische Merkmale der holsteinischen Landschaft und für das ländliche Dorfbild Groß Vollstedts in die verbindliche Bauleitplanung einbezogen werden.

i. A. Dipl. Ing. Ulf Dallmann  
- Architekt und Stadtplaner

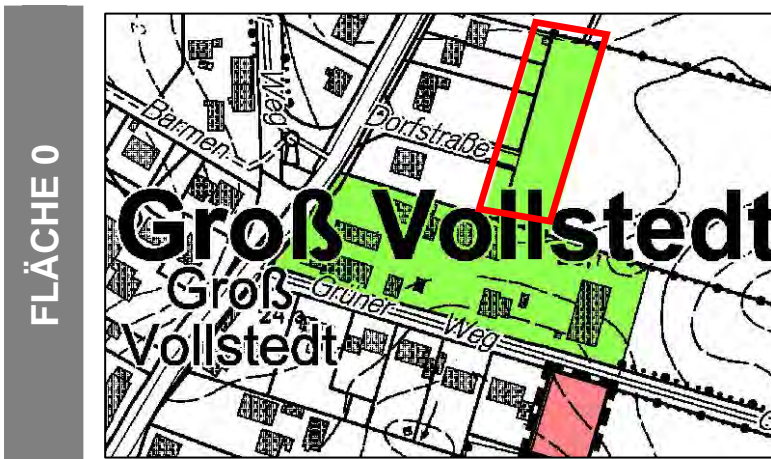
IPP - Ingenieure  
Kiel, im Februar 2011


**BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN**

<b>FLÄCHE 0</b>		Größe ca. 2.500 m <sup>2</sup>
<b>I Nutzungsprofil im Bestand</b>		
Art der Flächennutzung und Zustand	Hausgärten sowie landwirtschaftliche Nutzfläche	
<b>II Ortsplanung / Bauleitplanung &amp; Denkmalschutz</b>		
Darstellung im Flächennutzungsplan	MD - gemischte Baufläche	
Stand der verbindlichen Bauleitplanung	Nicht vorhanden	
<b>III Geologie/Topographie &amp; Altlasten</b>		
Geologie / Bodenverhältnisse	Sanderfläche; Sandböden	
Topographie / Relief	Weitestgehend eben nach Osten abfallend	
Altlasten bzw. Verdachtsfläche / Altlastenkataster	Nicht bekannt	
<b>IV Naturschutz / Landschaft</b>		
Flora & Fauna	z. T. alter Obstbaumbestand; potentiell Fledermausvorkommen	
Klima/Luft; Wasser	Keine Besonderheiten;	
Landschaftsbild	Innerortslage/Ortsrand; teilweise Eingrünung durch Gartengehölze und Baumbestand vorhanden. Für Landschaftsbild von geringer Bedeutung;	
Schutzgebiete	nicht vorhanden	
Darstellung im L-Plan	Siedlungsgebiet; dörflich geprägt.	
<b>V Emissionen &amp; Immissionen</b>		
Lärm	Gering durch Lage an Dorfstraße in zweiter Reihe	
Staub / Geruch	Keine Hinweise auf besondere Konflikte	
<b>VI Ver- und Entsorgung &amp; Erschließung</b>		
Versorgung (Wasser, Gas, Medien)	In Dorfstraße vorhanden	
Entsorgung (Abwasser, Müll)	Gegeben über die Dorfstraße und neuen Erschließungsstich	
Erschließung (Verkehr, Stellplätze, Rettungswege)	Erschließung von der Dorfstraße; Probleme nicht erkennbar;	
<b>VII Empfehlung zur zukünftigen Nutzung</b>		
Gebietstypus FNP	WA allgemeines Wohngebiet oder Erweiterung der MD-Flächen	
Planerisches Instrument	Bebauungsplan Plan (konventionell) bzw. Satzung nach § 34 BauGB	
<b>VIII Zusammenfassung und Empfehlungen</b>		
<p>Die Fläche eignet sich wegen der Vorprägung und der Erschließung über einen Stich aus Richtung Westen nur für eine begrenzte Anzahl an Wohnbebauung. Empfohlen werden die Einbeziehung der Hausgärten aus der ersten Reihe und eine neue Flurstücksteilung.</p> <p>Wegen der Ortsrandlage sollte in Richtung Osten zwingend eine naturnahe Ortsrandeingrünung vorgenommen werden.</p>		



**BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN**




**BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN**

<b>FLÄCHE 1</b>		Größe ca. 7.100 m <sup>2</sup>
<b>I Nutzungsprofil im Bestand</b>		
Art der Flächennutzung und Zustand	Hofstelle mit 2 Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Nebengebäuden (Halle, Schuppen, Schweinestall)	
<b>II Ortsplanung / Bauleitplanung &amp; Denkmalschutz</b>		
Darstellung im Flächennutzungsplan	MD - gemischte Baufläche	
Stand der verbindlichen Bauleitplanung	Nicht vorhanden	
<b>III Geologie/Topographie &amp; Altlasten</b>		
Geologie / Bodenverhältnisse	Sanderfläche; Sandböden	
Topographie / Relief	Weitestgehend eben, im östlichen Bereich jedoch mit Nord-Süd-Gefälle	
Altlasten bzw. Verdachtsfläche / Altlastenkataster	Nicht bekannt	
<b>IV Naturschutz / Landschaft</b>		
Flora & Fauna	z. T. alter Baumbestand; potentiell Fledermausvorkommen	
Klima/Luft; Wasser	Keine Besonderheiten;	
Landschaftsbild	Innerortslage; teilweise Eingrünung durch Knicks und Baumbestand vorhanden. Für Landschaftsbild von geringer Bedeutung; Bedeutung für Ortsbild aufgrund der Ecklage Dorfstraße/Grüner Weg von hoher Bedeutung.	
Schutzgebiete	nicht vorhanden	
Darstellung im L-Plan	Siedlungsgebiet; dörflich geprägt.	
<b>V Emissionen &amp; Immissionen</b>		
Lärm	Lage an Dorfstraße und Grüner Weg; Konflikte sind jedoch nicht zu erwarten	
Staub / Geruch	Keine Hinweise auf besondere Konflikte	
<b>VI Ver- und Entsorgung &amp; Erschließung</b>		
Versorgung (Wasser, Gas, Medien)	In Dorfstraße und Grüner Weg vorhanden	
Entsorgung (Abwasser, Müll)	Gegeben an Dorfstraße und Grüner Weg	
Erschließung (Verkehr, Stellplätze, Rettungswege)	Erschließung über Dorfstraße und Grüner Weg möglich; Probleme nicht erkennbar;	
<b>VII Empfehlung zur zukünftigen Nutzung</b>		
Gebietstypus FNP	MD gemischte Baufläche im Westen, WA allgemeines Wohngebiet im Osten	
Planerisches Instrument	Bebauungsplan Plan (konventionell) bzw. Satzung nach § 34 BauGB	
<b>VIII Zusammenfassung und Empfehlungen</b>		
<p>Die Fläche lässt sich in zwei Teilbereiche gliedern:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Im Westen kann die Ausweisung von gemischten Bauflächen neben Wohnen auch die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe ermöglichen. Hier besteht auf Grund der ehemals der Landwirtschaft dienenden Bausubstanz eventuell Umnutzungspotential</li> <li>2. Die Bereiche im Osten sind bereits durch einen Altteilergebäude vorgeprägt. Hier bietet sich die Ausweisung von Wohnbauflächen an.</li> </ol> <p>Wegen der Ortsrandlage sollte in Richtung Osten zwingend eine naturnahe Ortsrandeingrünung vorgenommen werden.</p>		






**BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN**

<b>LÄCHE 2</b>		Größe ca. 4.900 m <sup>2</sup>
<b>I Nutzungsprofil im Bestand</b>		
Art der Flächennutzung und Zustand	Hofstelle mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden, z. T. zu Wohnzwecken um- und ausgebaut	
<b>II Ortsplanung / Bauleitplanung &amp; Denkmalschutz</b>		
Darstellung im Flächennutzungsplan	MD- gemischte Baufläche	
Stand der verbindlichen Bauleitplanung	Nicht vorhanden	
<b>III Geologie/Topographie &amp; Altlasten</b>		
Geologie / Bodenverhältnisse	Sanderfläche; Sandböden	
Topographie / Relief	Hangkante zum Niederungsbereich der Au im Süden	
Altlasten bzw. Verdachtsfläche / Altlastenkataster	Nicht bekannt	
<b>IV Naturschutz / Landschaft</b>		
Flora & Fauna	Wertvoller Altbaumbestand; ortsbildprägend; potentiell Fledermausvorkommen	
Klima/Luft; Wasser	Keine Besonderheiten;	
Landschaftsbild	Gebäude und Altbaumbestand sind als ortsbildprägend einzustufen	
Schutzgebiete	Nicht vorhanden; südlich angrenzend ein Niederungsbereich	
Darstellung im L-Plan	Siedlungsgebiet; dörflich geprägt	
<b>V Emissionen &amp; Immissionen</b>		
Lärm	Berücksichtigung der angrenzenden Reiterhofnutzung erforderlich	
Staub / Geruch	Berücksichtigung der angrenzenden Reiterhofnutzung erforderlich	
<b>VI Ver- und Entsorgung &amp; Erschließung</b>		
Versorgung (Wasser, Gas, Medien)	Von Dorfstraße aus gegeben	
Entsorgung (Abwasser, Müll)	Gegeben (Dorfstraße)	
Erschließung (Verkehr, Stellplätze, Rettungswege)	Von Westen (Dorfstraße)	
<b>VII Empfehlung zur zukünftigen Nutzung</b>		
Gebietstypus FNP	MD gemischte Baufläche	
Planerisches Instrument	B- Plan nach § 13 a oder Einzelbebauung/Satzung nach § 34 BauGB	
<b>VIII Zusammenfassung und Empfehlungen</b>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Im Westen kann die Ausweisung von gemischten Bauflächen neben Wohnen auch die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe ermöglichen. Hier besteht auf Grund der ehemals der Landwirtschaft dienenden Bausubstanz neben bereits umgebauten Teilflächen weiteres Umnutzungspotential</li> <li>2. Die Bereiche im Osten ließen sich unter Berücksichtigung der Ortsbild prägenden Altbäume und des Knickbestandes für eine Wohnbebauung entwickeln. Prägender Baumbestand sollte möglichst erhalten werden.</li> <li>3. Im Zusammenhang mit einer Entwicklung sollten die Restriktionen, die sich wegen des benachbarten Reiterhofes ergeben beachtet werden. Gleichzeitig bietet der Reiterhof in der Nachbarschaft erhebliches Potential ein Synergien für Wohnen und Reiten</li> </ol>		



**BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN**




**BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN**

<b>FLÄCHE 3</b>		Größe ca. 2.400 m <sup>2</sup>
<b>I Nutzungsprofil im Bestand</b>		
Art der Flächennutzung und Zustand	Garten / Lagerfläche / Brache	
<b>II Ortsplanung / Bauleitplanung &amp; Denkmalschutz</b>		
Darstellung im Flächennutzungsplan	MD - gemischte Baufläche	
Stand der verbindlichen Bauleitplanung	Nicht vorhanden	
<b>III Geologie/Topographie &amp; Altlasten</b>		
Geologie / Bodenverhältnisse	Sanderfläche; Sandböden	
Topographie / Relief	Eben;	
Altlasten bzw. Verdachtsfläche / Altlastenkataster	Bauschutt von ehemaliger Hofstelle	
<b>IV Naturschutz / Landschaft</b>		
Flora & Fauna	Altbaumbestand	
Klima/Luft; Wasser	Keine Besonderheiten	
Landschaftsbild	Eckgrundstück mitten im Dorf; dadurch von hoher Bedeutung für das Ortsbild	
Schutzgebiete	Im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden,	
Darstellung im L-Plan	Ruderalfläche	
<b>V Emissionen &amp; Immissionen</b>		
Lärm	Lage an Dorfstraße und Eichenweg; Konflikte jedoch nicht zu erwarten	
Staub / Geruch	Keine Hinweise auf besondere Konflikte	
<b>VI Ver- und Entsorgung &amp; Erschließung</b>		
Versorgung (Wasser, Gas, Medien)	Über Dorfstraße bzw. Eichenweg	
Entsorgung (Abwasser, Müll)	Über Dorfstraße bzw. Eichenweg	
Erschließung (Verkehr, Stellplätze, Rettungswege)	Über Dorfstraße bzw. Eichenweg	
<b>VII Empfehlung zur zukünftigen Nutzung</b>		
Gebietstypus FNP	z. B. MD, WA, SO	
Planerisches Instrument	B- Plan (§ 13 a BauGB) alternativ Einzelbebauung oder Satzung nach § 34 BauGB	
<b>VIII Zusammenfassung und Empfehlungen</b>		
<p>Die Fläche eignet sich insbesondere für dorftypische Mischnutzungen. Alternativ kommt eine Ausweisung für eine allgemeine Wohnnutzung bzw. eine Sondernutzung in Betracht. Wegen der Lage in der Ortsmitte sollte eine zweigeschossige Bebauung angestrebt werden. Die historische Eiche im Kreuzungsbereich Eichenweg/ Dorfstraße sollte erhalten bleiben.</p>		



## BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN




**BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN**

<b>FLÄCHE 4</b>		Größe ca. 800 m <sup>2</sup>
<b>I Nutzungsprofil im Bestand</b>		
Art der Flächennutzung und Zustand	Als Lagerfläche / Garten genutzter Bauplatz; z. T. Brache	
<b>II Ortsplanung / Bauleitplanung &amp; Denkmalschutz</b>		
Darstellung im Flächennutzungsplan	MD - gemischte Baufläche	
Stand der verbindlichen Bauleitplanung	nicht vorhanden	
<b>III Geologie/Topographie &amp; Altlasten</b>		
Geologie / Bodenverhältnisse	Sanderfläche; Sandböden	
Topographie / Relief	eben	
Altlasten bzw. Verdachtsfläche / Altlastenkataster	Keine Hinweise	
<b>IV Naturschutz / Landschaft</b>		
Flora & Fauna	Keine Besonderheiten durch Innerortslage von geringer Bedeutung	
Klima/Luft; Wasser	Keine Besonderheiten	
Landschaftsbild	Durch die allseits umgebende Bebauung für das Landschaftsbild nicht relevant.	
Schutzgebiete	Im Umfeld nicht vorhanden	
Darstellung im L-Plan	Als Baufläche; dörflich geprägt	
<b>V Emissionen &amp; Immissionen</b>		
Lärm	Keine Konflikte zu erwarten	
Staub / Geruch	Keine Konflikte zu erwarten	
<b>VI Ver- und Entsorgung &amp; Erschließung</b>		
Versorgung (Wasser, Gas, Medien)	Gegeben über Schulweg	
Entsorgung (Abwasser, Müll)	Gegeben über Schulweg	
Erschließung (Verkehr, Stellplätze, Rettungswege)	Gegeben über Schulweg	
<b>VII Empfehlung zur zukünftigen Nutzung</b>		
Gebietstypus FNP	MD	
Planerisches Instrument	Einzelbebauung und Genehmigung nach § 34 BauGB	
<b>VIII Zusammenfassung und Empfehlungen</b>		
Die Fläche eignet sich insbesondere für dorftypische Mischnutzungen. Alternativ kommt eine Bebauung für allgemeine Wohnnutzung in Betracht.		



## BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN




**BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN**

<b>FLÄCHE 5</b>		Größe ca. 4.700 m <sup>2</sup>
<b>I Nutzungsprofil im Bestand</b>		
Art der Flächennutzung und Zustand	Bebauung (Wohnhaus, Laden), Garten; Grünland	
<b>II Ortsplanung / Bauleitplanung &amp; Denkmalschutz</b>		
Darstellung im Flächennutzungsplan	MD - gemischte Baufläche	
Stand der verbindlichen Bauleitplanung	Nicht vorhanden	
<b>III Geologie/Topographie &amp; Altlasten</b>		
Geologie / Bodenverhältnisse	Sanderfläche; Sandböden	
Topographie / Relief	eben	
Altlasten bzw. Verdachtsfläche / Altlastenkataster	Keine Kenntnisse, nicht zu erwarten	
<b>IV Naturschutz / Landschaft</b>		
Flora & Fauna	Keine Besonderheiten; durch Innerortslage von geringer Bedeutung	
Klima/Luft; Wasser	Keine Besonderheiten	
Landschaftsbild	Durch zentrale Lage besondere Bedeutung für das Ortsbild; Für Landschaftsbild nicht relevant;	
Schutzgebiete	Im Umfeld nicht vorhanden	
Darstellung im L-Plan	Als Baufläche, dörflich geprägt	
<b>V Emissionen &amp; Immissionen</b>		
Lärm	Berücksichtigung der Ladennutzung (Anlieferverkehr)	
Staub / Geruch	Konflikte nicht zu erwarten	
<b>VI Ver- und Entsorgung &amp; Erschließung</b>		
Versorgung (Wasser, Gas, Medien)	Gegeben über Dorfstraße, ggf. Westenhof	
Entsorgung (Abwasser, Müll)	Gegeben über Dorfstraße, ggf. Westenhof	
Erschließung (Verkehr, Stellplätze, Rettungswege)	Über Dorfstraße, ggf. über Westenhof	
<b>VII Empfehlung zur zukünftigen Nutzung</b>		
Gebietstypus FNP	z. B. MD, WA, SO etc	
Planerisches Instrument	B- Plan (§ 13 a BauGB oder konventionell); Einzelbebauung und Genehmigung nach § 34 BauGB	
<b>VIII Zusammenfassung und Empfehlungen</b>		
<p>Die Fläche eignet sich insbesondere für dorftypische Mischnutzungen. Alternativ kommt eine Ausweisung als Sonderbaufläche in Betracht. Zu prüfen wären Erweiterungsoptionen für den bestehenden Lebensmittelmarkt zu dessen Bestandssicherung bzw. Weiterentwicklung. Hinreichend Parkplatzflächen könnten geschaffen werden wenn auch Fläche 4 in die Überlegungen mit einbezogen wird. Prägender Baumbestand sollte möglichst erhalten werden.</p>		



## BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN



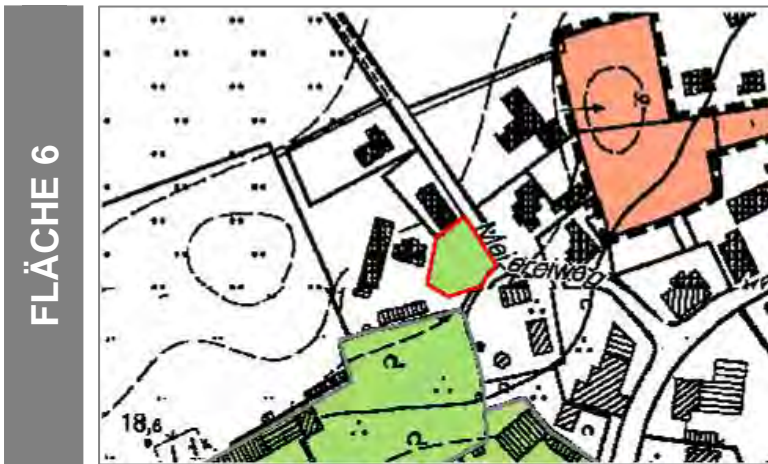


**BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN**

<b>FLÄCHE 6</b>		Größe ca. 700 m <sup>2</sup>
<b>I Nutzungsprofil im Bestand</b>		
Art der Flächennutzung und Zustand	Garten mit Obstbaumbestand	
<b>II Ortsplanung / Bauleitplanung &amp; Denkmalschutz</b>		
Darstellung im Flächennutzungsplan	MD- gemischte Baufläche	
Stand der verbindlichen Bauleitplanung	Nicht vorhanden	
<b>III Geologie/Topographie &amp; Altlasten</b>		
Geologie / Bodenverhältnisse	Sanderfläche; Sandböden (Grenzbereich zur Niederung)	
Topographie / Relief	Zur Seeniederung leicht abfallendes Gelände, ansonsten eben	
Altlasten bzw. Verdachtsfläche / Altlastenkataster	Nicht bekannt	
<b>IV Naturschutz / Landschaft</b>		
Flora & Fauna	Baumbestand (Obstbäume) vorhanden; ggf. Fledermausvorkommen	
Klima/Luft; Wasser	Keine Besonderheiten	
Landschaftsbild	Hofkoppel bzw. Hausgarten/Streuobstwiese des angrenzenden Resthofes; in dem Zusammenhang Bedeutung für das Ortsbild	
Schutzgebiete	Im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden; ca. 100 m westlich beginnt die Niederung des Vollstedter Sees	
Darstellung im L-Plan	Als Baufläche, dörflich geprägt	
<b>V Emissionen &amp; Immissionen</b>		
Lärm	Konflikte nicht zu erwarten	
Staub / Geruch	Konflikte nicht zu erwarten	
<b>VI Ver- und Entsorgung &amp; Erschließung</b>		
Versorgung (Wasser, Gas, Medien)	Vorhanden über Meiereiweg	
Entsorgung (Abwasser, Müll)	Vorhanden über Meiereiweg	
Erschließung (Verkehr, Stellplätze, Rettungswege)	Über Meiereiweg; Parkplätze im öffentlichen Raum nicht möglich	
<b>VII Empfehlung zur zukünftigen Nutzung</b>		
Gebietstypus FNP	z. B. MD	
Planerisches Instrument	Einzelbebauung nach § 34 BauGB	
<b>VIII Zusammenfassung und Empfehlungen</b>		
Die Fläche eignet sich insbesondere für dorftypische Mischnutzungen. Alternativ kommt eine Bebauung mit einer Wohnbebauung in Betracht. Prägender Baumbestand sollte möglichst erhalten werden.		



## BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN




**BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN**

<b>FLÄCHE 7</b>		Größe ca. 17.500 m <sup>2</sup>
<b>I Nutzungsprofil im Bestand</b>		
Art der Flächennutzung und Zustand	Hofstelle mit zahlreichen Nebengebäuden; Hofkoppel, Lagerfläche	
<b>II Ortsplanung / Bauleitplanung &amp; Denkmalschutz</b>		
Darstellung im Flächennutzungsplan	Überwiegend als gemischte Baufläche (MD), im Süden und Westen als landwirtschaftliche Nutzfläche	
Stand der verbindlichen Bauleitplanung	Nicht vorhanden	
<b>III Geologie/Topographie &amp; Altlasten</b>		
Geologie / Bodenverhältnisse	Sanderfläche; Sandböden; Grenzbereich zur Niederung des Vollstedter Sees (hier Niedermoor)	
Topographie / Relief	Gelände eben, zum See abfallend	
Altlasten bzw. Verdachtsfläche / Altlastenkataster	Nicht bekannt, ggf. durch landwirtschaftliche Nutzung	
<b>IV Naturschutz / Landschaft</b>		
Flora & Fauna	Altbaumbestand; durch die Hofstrukturen Fledermausvorkommen zu erwarten	
Klima/Luft; Wasser	Keine Besonderheiten	
Landschaftsbild	Durch die Lage am Ortsrand in unmittelbarer Benachbarung zur See-Niederung von hoher Bedeutung für das Landschaftsbild	
Schutzgebiete	Ca. 500 m nordwestlich Grenze des FFH-Gebietes „Vollstedter See“	
Darstellung im L-Plan	Als Grünlandfläche bzw. Baufläche, dörflich geprägt	
<b>V Emissionen &amp; Immissionen</b>		
Lärm	Bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung sind keine Probleme zu erwarten	
Staub / Geruch	Bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung sind keine Probleme zu erwarten	
<b>VI Ver- und Entsorgung &amp; Erschließung</b>		
Versorgung (Wasser, Gas, Medien)	Über Bokeler Weg, ggf. über Meiereiweg	
Entsorgung (Abwasser, Müll)	Über Bokeler Weg, ggf. über Meiereiweg	
Erschließung (Verkehr, Stellplätze, Rettungswege)	Über Bokeler Weg, ggf. über Meiereiweg	
<b>VII Empfehlung zur zukünftigen Nutzung</b>		
Gebietstypus FNP	z. B. MD, WA, SO	
Planerisches Instrument	B- Plan (Konventionell oder wo möglich nach § 13 a ); Satzungen oder Einzelgenehmigungen nach § 34 BauGB wo möglich	
<b>VIII Zusammenfassung und Empfehlungen</b>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Im Nordosten kann die Ausweisung von gemischten Bauflächen neben Wohnen auch die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe ermöglichen.</li> <li>2. Hier besteht auf Grund der zukünftig leerstehenden der derzeit noch der Landwirtschaft dienenden Bausubstanz neben bereits umgebauten Teilflächen weiteres Umnutzungspotential.</li> <li>3. Die Bereiche im Süden und Westen der Hofstelle ließen sich unter Berücksichtigung der Ortsbild prägenden Altbäume und des Knickbestandes als gemischte Baufläche oder für eine allgemeine Wohnnutzung entwickeln. Prägender Baumbestand sollte möglichst erhalten werden.</li> <li>4. Wegen der Ortsrandlage sollte in Richtung Nordwesten und Südwesten zwingend eine naturnahe Ortsrandeingrünung vorgenommen werden.</li> </ol>		



### BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN




**BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN**

<b>FLÄCHE 8</b>		Größe ca. 2.800 m <sup>2</sup>
<b>I Nutzungsprofil im Bestand</b>		
Art der Flächennutzung und Zustand	Restliche Freifläche einer bereits umgenutzten Hofstelle (Wohn- Wirtschaftsgebäude)	
<b>II Ortsplanung / Bauleitplanung &amp; Denkmalschutz</b>		
Darstellung im Flächennutzungsplan	MD – gemischte Baufläche	
Stand der verbindlichen Bauleitplanung	Nicht vorhanden	
<b>III Geologie/Topographie &amp; Altlasten</b>		
Geologie / Bodenverhältnisse	Sanderfläche; Sandböden	
Topographie / Relief	Gelände eben, leichte Hangkante im Norden (abfallend Richtung Norden)	
Altlasten bzw. Verdachtsfläche / Altlastenkataster	Nicht bekannt	
<b>IV Naturschutz / Landschaft</b>		
Flora & Fauna	Altbaumbestand an der Hangkante im Norden	
Klima/Luft; Wasser	Keine Besonderheiten	
Landschaftsbild	Im rückwärtigen Bereich eines ausgebauten Resthofes gelegen. Nicht einsehbar, daher für Ortsbild von untergeordneter Bedeutung	
Schutzgebiete	Im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden	
Darstellung im L-Plan	Als Baufläche, dörflich geprägt	
<b>V Emissionen &amp; Immissionen</b>		
Lärm	Bei Aufgabe des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes nicht zu erwarten	
Staub / Geruch	Bei Aufgabe des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes nicht zu erwarten	
<b>VI Ver- und Entsorgung &amp; Erschließung</b>		
Versorgung (Wasser, Gas, Medien)	Über Dorfstraße gegeben	
Entsorgung (Abwasser, Müll)	Über Dorfstraße gegeben	
Erschließung (Verkehr, Stellplätze, Rettungswege)	Über Dorfstraße gegeben	
<b>VII Empfehlung zur zukünftigen Nutzung</b>		
Gebietstypus FNP	MD	
Planerisches Instrument	Beantragung und Genehmigung nach § 34 BauGB	
<b>VIII Zusammenfassung und Empfehlungen</b>		
Die Fläche ist der Freibereich einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstelle. Die Fläche eignet sich insbesondere für Mischgebietsnutzungen oder eine allgemeine Wohnbebauung. Prägender Baumbestand sollte möglichst erhalten werden.		



**BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN**

FLÄCHE 8




**BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN**

<b>FLÄCHE 9</b>		Größe ca. 1.000 m <sup>2</sup>
<b>I Nutzungsprofil im Bestand</b>		
Art der Flächennutzung und Zustand	Gartenfläche	
<b>II Ortsplanung / Bauleitplanung &amp; Denkmalschutz</b>		
Darstellung im Flächennutzungsplan	Gemischte Baufläche MD	
Stand der verbindlichen Bauleitplanung	Nicht vorhanden	
<b>III Geologie/Topographie &amp; Altlasten</b>		
Geologie / Bodenverhältnisse	Sanderfläche; Sandböden	
Topographie / Relief	Gelände grds. eben, leicht ansteigend nach Osten	
Altlasten bzw. Verdachtsfläche / Altlastenkataster	Nicht bekannt	
<b>IV Naturschutz / Landschaft</b>		
Flora & Fauna	Keine Besonderheiten; durch Innerortslage von geringer Bedeutung	
Klima/Luft; Wasser	Keine Besonderheiten	
Landschaftsbild	Von geringer Bedeutung durch Lage im Ort	
Schutzgebiete	Nicht vorhanden	
Darstellung im L-Plan	Gemischte Baufläche; dörflich geprägt	
<b>V Emissionen &amp; Immissionen</b>		
Lärm	Übliche Belastungen durch die L 48 (Dorfstraße)	
Staub / Geruch	Konflikte nicht zu erwarten	
<b>VI Ver- und Entsorgung &amp; Erschließung</b>		
Versorgung (Wasser, Gas, Medien)	Über Dorfstraße gegeben	
Entsorgung (Abwasser, Müll)	Über Dorfstraße gegeben	
Erschließung (Verkehr, Stellplätze, Rettungswege)	Über Dorfstraße gegeben	
<b>VII Empfehlung zur zukünftigen Nutzung</b>		
Gebietstypus FNP	z. B. MD, WA	
Planerisches Instrument	Beantragung und Einzelgenehmigung nach § 34 BauGB	
<b>VIII Zusammenfassung und Empfehlungen</b>		
<p>Die Fläche ist als Baulücke zu betrachten und kann mit einer MD geeigneten Nutzung belegt werden. Prägender Baumbestand sollte möglichst erhalten werden.</p>		



## BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN






**BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN**

<b>FLÄCHE 10</b>		Größe ca. 9.500 m <sup>2</sup>
<b>I Nutzungsprofil im Bestand</b>		
Art der Flächennutzung und Zustand	Resthofffläche mit Wohnhaus, Stallgebäude und zwei großen Hallen	
<b>II Ortsplanung / Bauleitplanung &amp; Denkmalschutz</b>		
Darstellung im Flächennutzungsplan	Landwirtschaftliche Nutzfläche	
Stand der verbindlichen Bauleitplanung	Nicht vorhanden	
<b>III Geologie/Topographie &amp; Altlasten</b>		
Geologie / Bodenverhältnisse	Sanderfläche; Sandböden	
Topographie / Relief	eben	
Altlasten bzw. Verdachtsfläche / Altlastenkataster	Nicht zu erwarten	
<b>IV Naturschutz / Landschaft</b>		
Flora & Fauna	Durch geringen Gehölzbestand keine Besonderheiten zu erwarten	
Klima/Luft; Wasser	Keine Besonderheiten	
Landschaftsbild	Für Landschaftsbild von geringer Bedeutung; durch langgestreckte Front am Bokeler Weg Bedeutung für das Ortsbild	
Schutzgebiete	In unmittelbarer Nähe nicht vorhanden	
Darstellung im L-Plan	Gemischte Baufläche; dörflich geprägt	
<b>V Emissionen &amp; Immissionen</b>		
Lärm	Durch Aufgabe der Landwirtschaft nicht zu erwarten	
Staub / Geruch	Durch Aufgabe der Landwirtschaft nicht zu erwarten	
<b>VI Ver- und Entsorgung &amp; Erschließung</b>		
Versorgung (Wasser, Gas, Medien)	Über Bokeler Weg gegeben	
Entsorgung (Abwasser, Müll)	Über Bokeler Weg gegeben	
Erschließung (Verkehr, Stellplätze, Rettungswege)	Über Bokeler Weg möglich	
<b>VII Empfehlung zur zukünftigen Nutzung</b>		
Gebietstypus FNP	z. B. MD, WA, SO etc	
Planerisches Instrument	B- Plan (nach § 13 a BauGB) oder Einzelvorhaben nach § 34 BauGB	
<b>VIII Zusammenfassung und Empfehlungen</b>		
<p>Die Fläche kann durch die Ausweisung von gemischten Bauflächen neben Wohnen auch die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe ermöglichen. Hier besteht auf Grund der ehemals der Landwirtschaft dienenden Bausubstanz neben bereits umgebauten Teilflächen weiteres Umnutzungspotential. Freibereiche, Hausgärten und Stellplatzflächen können einer neuen Nutzung zugeführt werden. In Abhängigkeit von der Nutzung der vorhandenen Bausubstanz ist eine allgemeine Wohnbebauung denkbar.</p>		



## BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN




**BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN**

<b>FLÄCHE 11</b>		Größe ca. 5.700 m <sup>2</sup>
<b>I Nutzungsprofil im Bestand</b>		
Art der Flächennutzung und Zustand	Gemähte Rasenfläche; Bolzplatz; Übungsplatz Feuerwehr	
<b>II Ortsplanung / Bauleitplanung &amp; Denkmalschutz</b>		
Darstellung im Flächennutzungsplan	Grünfläche	
Stand der verbindlichen Bauleitplanung	Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 - „Schmiedekoppel“	
<b>III Geologie/Topographie &amp; Altlasten</b>		
Geologie / Bodenverhältnisse	Sanderfläche; Sandböden	
Topographie / Relief	eben	
Altlasten bzw. Verdachtsfläche / Altlastenkataster	Nicht zu erwarten	
<b>IV Naturschutz / Landschaft</b>		
Flora & Fauna	Keine Besonderheiten; durch Innerortslage von geringer Bedeutung	
Klima/Luft; Wasser	Keine Besonderheiten	
Landschaftsbild	Von geringer Bedeutung durch Lage im Ort und umgebende Knicks (schwer einsehbar)	
Schutzgebiete	In unmittelbarer Nähe nicht vorhanden	
Darstellung im L-Plan	Als „in Bebauung befindliche Fläche“	
<b>V Emissionen &amp; Immissionen</b>		
Lärm	Keine Problem zu erwarten	
Staub / Geruch	Keine Probleme zu erwarten	
<b>VI Ver- und Entsorgung &amp; Erschließung</b>		
Versorgung (Wasser, Gas, Medien)	Über Bokeler Weg möglich	
Entsorgung (Abwasser, Müll)	Über Bokeler Weg möglich	
Erschließung (Verkehr, Stellplätze, Rettungswege)	Über Bokeler Weg möglich	
<b>VII Empfehlung zur zukünftigen Nutzung</b>		
Gebietstypus FNP	z. B. MD, WA, ggf. bei Bedarf durch die Gemeinde BG oder ggf. SO etc	
Planerisches Instrument	B- Plan (§ 13 a ) bzw. B-Planänderung des rechtskräftigen Planes Nr. 5	
<b>VIII Zusammenfassung und Empfehlungen</b>		
Die Fläche lässt sich unter Berücksichtigung der Ortsbild prägenden Altbäume und des Knickbestandes für eine Wohnbebauung entwickeln. Prägender Baumbestand sollte möglichst erhalten werden.		



## BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN




**BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN**

<b>FLÄCHE 12</b>		Größe ca. 5.600 m <sup>2</sup>
<b>I Nutzungsprofil im Bestand</b>		
Art der Flächennutzung und Zustand	Grünlandfläche / Weide; z. T. vorhandene Bebauung	
<b>II Ortsplanung / Bauleitplanung &amp; Denkmalschutz</b>		
Darstellung im Flächennutzungsplan	Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Sportplatz - im Norden; Gemischte Baufläche - MD - im Süden	
Stand der verbindlichen Bauleitplanung	Nicht vorhanden	
<b>III Geologie/Topographie &amp; Altlasten</b>		
Geologie / Bodenverhältnisse	Sanderfläche; Sandböden	
Topographie / Relief	eben	
Altlasten bzw. Verdachtsfläche / Altlastenkataster	Keine Informationen; nicht zu erwarten	
<b>IV Naturschutz / Landschaft</b>		
Flora & Fauna	Keine Besonderheiten; vorhandener Knick	
Klima/Luft; Wasser	Keine Besonderheiten	
Landschaftsbild	Durch innerörtliche Lage von geringer Bedeutung	
Schutzgebiete	Im Umfeld nicht vorhanden	
Darstellung im L-Plan	Siedlungsfläche; dörfliche Struktur	
<b>V Emissionen &amp; Immissionen</b>		
Lärm	Benachbarte Schule und Kindergarten	
Staub / Geruch	Keine Problem zu erwarten	
<b>VI Ver- und Entsorgung &amp; Erschließung</b>		
Versorgung (Wasser, Gas, Medien)	Über Straße „Am Sportplatz“	
Entsorgung (Abwasser, Müll)	Über Straße „Am Sportplatz“	
Erschließung (Verkehr, Stellplätze, Rettungswege)	Über Straße „Am Sportplatz“	
<b>VII Empfehlung zur zukünftigen Nutzung</b>		
Gebietstypus FNP	z. B. MD, WA, bei Bedarf durch die Gemeinde evt. SO oder GB etc.	
Planerisches Instrument	B- Plan (nach § 13 a BauGB)	
<b>VIII Zusammenfassung und Empfehlungen</b>		
<p>Die Fläche lässt sich in zwei Teilbereiche gliedern:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Im Süden und Südosten besteht neben vorhandener Wohnbebauung Umnutzungspotential in bestehender Bausubstanz.</li> <li>2. Im Norden können Flächen für eine Wohnbaunutzung entwickelt werden.</li> </ol> <p>Erweiterungsbedarf bzw. -optionen für Kindertagesstätte und/oder Schule sind zu prüfen. Evt. besteht hier auch Bedarf an Freiflächen.</p>		



## BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN

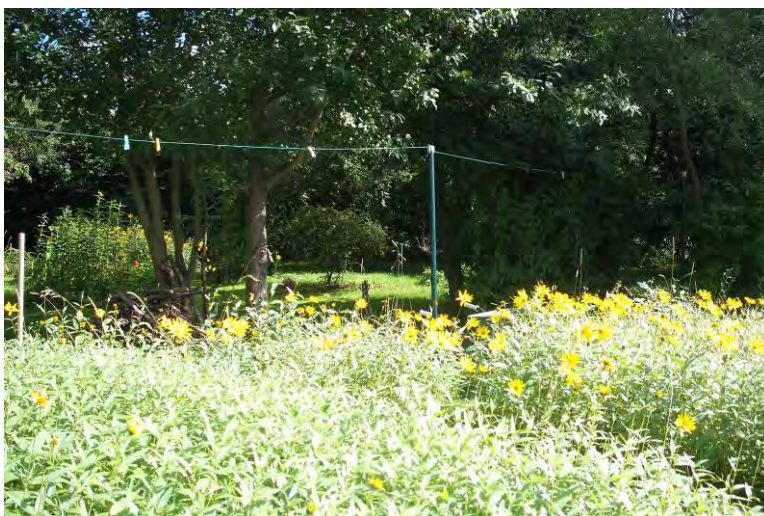
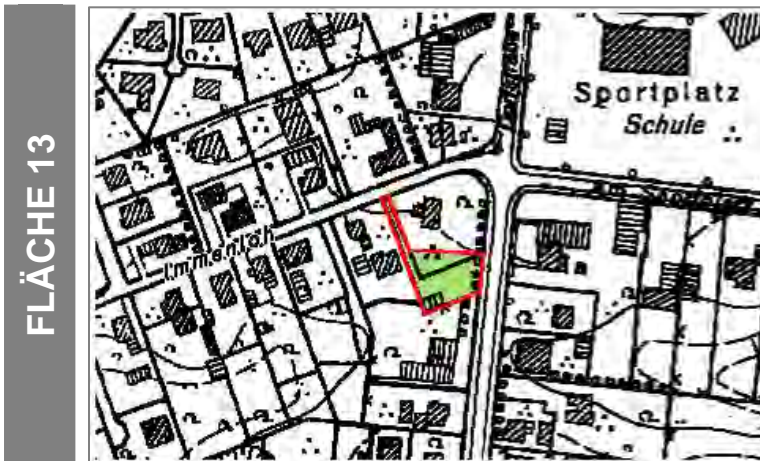



**BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN**

<b>FLÄCHE 13</b>		Größe ca. 800 m <sup>2</sup>
<b>I Nutzungsprofil im Bestand</b>		
Art der Flächennutzung und Zustand	Gartenland	
<b>II Ortsplanung / Bauleitplanung &amp; Denkmalschutz</b>		
Darstellung im Flächennutzungsplan	Gemischte Baufläche - MD - im Osten; Wohnbaufläche - WA - im Westen	
Stand der verbindlichen Bauleitplanung	Erschließungsfläche Zuwegung vom der Straße Immenloh = Teil des rechtskräftigen B-Planes Nr. 1 „Immenloh“	
<b>III Geologie/Topographie &amp; Altlasten</b>		
Geologie / Bodenverhältnisse	Sanderfläche; Sandböden	
Topographie / Relief	eben	
Altlasten bzw. Verdachtsfläche / Altlastenkataster	Keine Informationen; nicht zu erwarten	
<b>IV Naturschutz / Landschaft</b>		
Flora & Fauna	Baumbestand; Obstbäume; daher von Bedeutung für Flora	
Klima/Luft; Wasser	Keine Besonderheiten	
Landschaftsbild	Innerortslage, daher für Landschaftsbild geringe Bedeutung	
Schutzgebiete	Im Umfeld nicht vorhanden	
Darstellung im L-Plan	Siedlungsfläche; städtisch geprägt	
<b>V Emissionen &amp; Immissionen</b>		
Lärm	Angrenzende Dorfstraße	
Staub / Geruch	Keine Problem zu erwarten	
<b>VI Ver- und Entsorgung &amp; Erschließung</b>		
Versorgung (Wasser, Gas, Medien)	Über Dorfstraße oder Immenloh möglich	
Entsorgung (Abwasser, Müll)	Über Immenloh	
Erschließung (Verkehr, Stellplätze, Rettungswege)	Über Immenloh	
<b>VII Empfehlung zur zukünftigen Nutzung</b>		
Gebietstypus FNP	z. B. MD, WA	
Planerisches Instrument	Einzelbebauung nach § 34 BauGB	
<b>VIII Zusammenfassung und Empfehlungen</b>		
Bei der Fläche handelt es sich um eine Baulücke, die idealer Weise nach § 34 BauGB im Rahmen einer Einzelgenehmigung entwickelt werden könnte.		



## BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN






**BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN**

<b>FLÄCHE 14</b>		Größe ca. 2.000 m <sup>2</sup>
<b>I Nutzungsprofil im Bestand</b>		
Art der Flächennutzung und Zustand	Pferdeweide / Reitplatz	
<b>II Ortsplanung / Bauleitplanung &amp; Denkmalschutz</b>		
Darstellung im Flächennutzungsplan	Landwirtschaftliche Nutzfläche	
Stand der verbindlichen Bauleitplanung	Nicht vorhanden	
<b>III Geologie/Topographie &amp; Altlasten</b>		
Geologie / Bodenverhältnisse	Sanderfläche; Sandböden;	
Topographie / Relief	eben	
Altlasten bzw. Verdachtsfläche / Altlastenkataster	Keine Informationen; nicht zu erwarten	
<b>IV Naturschutz / Landschaft</b>		
Flora & Fauna	Keine Besonderheiten;	
Klima/Luft; Wasser	Keine Besonderheiten	
Landschaftsbild	Ortsrandlage; daher von hoher Bedeutung	
Schutzgebiete	Im Umfeld nicht vorhanden	
Darstellung im L-Plan	Landwirtschaftliche Nutzfläche	
<b>V Emissionen &amp; Immissionen</b>		
Lärm	Keine Konflikte zu erwarten	
Staub / Geruch	Keine Konflikte zu erwarten	
<b>VI Ver- und Entsorgung &amp; Erschließung</b>		
Versorgung (Wasser, Gas, Medien)	Nur über Stichweg von der Straße „Birkengrund“ an vorhandenen Grundstücken vorbei	
Entsorgung (Abwasser, Müll)	Über Birkengrund	
Erschließung (Verkehr, Stellplätze, Rettungswege)	Nur über Stichweg von der Straße „Birkengrund“ an vorhandenen Grundstücken vorbei	
<b>VII Empfehlung zur zukünftigen Nutzung</b>		
Gebietstypus FNP	MD, WA	
Planerisches Instrument	F- Planänderung sowie Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB	
<b>VIII Zusammenfassung und Empfehlungen</b>		
<p>Bei der Fläche handelt es sich um eine Randfläche im Außenbereich, die durch eine F-Planänderung sowie durch verbindliche Bauleitplanung entwickelt werden könnte. Eventuell ist nach F- Planänderung auch eine Satzung nach § 34 BauGB denkbar. Wegen der Ortsrandlage sollte in Richtung Süden und Südwesten zwingend eine naturnahe Ortsrandeingrünung vorgenommen werden.</p>		



## BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN



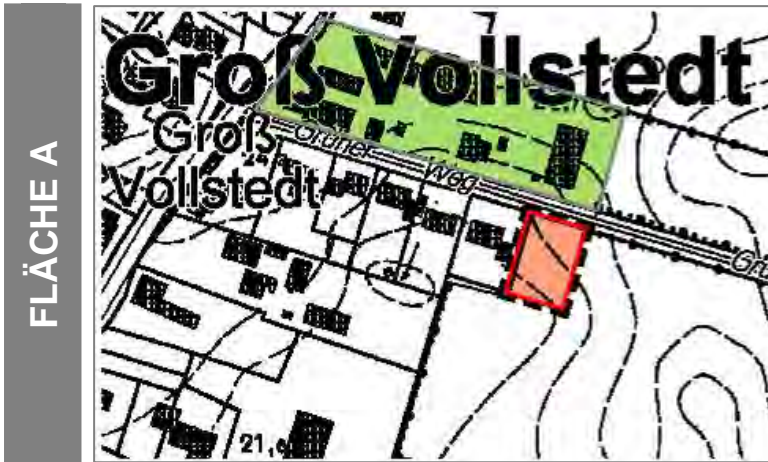

**BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN**

<b>FLÄCHE A</b>		Größe ca. 1.000 m <sup>2</sup>
<b>I Nutzungsprofil im Bestand</b>		
Art der Flächennutzung und Zustand		
<b>II Ortsplanung / Bauleitplanung &amp; Denkmalschutz</b>		
Ausweisung im Flächennutzungsplan		
Stand der verbindlichen Bauleitplanung		
<b>III Geologie/Topographie &amp; Altlasten</b>		
Geologie / Bodenverhältnisse		
Topographie / Relief		
Altlasten bzw. Verdachtsfläche / Altlastenkataster		
<b>IV Naturschutz / Landschaft</b>		
Flora & Fauna		
Klima/Luft; Wasser		
Landschaftsbild		
Schutzgebiete		
Darstellung im L-Plan		
<b>V Emissionen &amp; Immissionen</b>		
Lärm		
Staub / Geruch		
<b>VI Ver- und Entsorgung &amp; Erschließung</b>		
Versorgung (Wasser, Gas, Medien)		
Entsorgung (Abwasser, Müll)		
Erschließung (Verkehr, Stellplätze, Rettungswege)		
<b>VII Empfehlung zur zukünftigen Nutzung</b>		
Gebietstypus FNP		
Planerisches Instrument		
<b>VIII Zusammenfassung</b>		

**Satzungsverfahren abgeschlossen**



## BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN




**BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN**

<b>FLÄCHE B</b>		Größe ca. 4.000 m <sup>2</sup>
<b>I Nutzungsprofil im Bestand</b>		
Art der Flächennutzung und Zustand		
<b>II Ortsplanung / Bauleitplanung &amp; Denkmalschutz</b>		
Ausweisung im Flächennutzungsplan		
Stand der verbindlichen Bauleitplanung		
<b>III Geologie/Topographie &amp; Altlasten</b>		
Geologie / Bodenverhältnisse		
Topographie / Relief		
Altlasten bzw. Verunreinigungsfläche / Altlasten (Aster)		
<b>IV Naturschutz / Landschaft</b>		
Flora & Fauna		
Klima/Luft; Wasser		
Landschaftsbild		
Schutzgebiete		
Darstellung im L-Plan		
<b>V Emissionen &amp; Immissionen</b>		
Lärm		
Staub / Geruch		
<b>VI Ver- und Entsorgung &amp; Erschließung</b>		
Versorgung (Wasser, Gas, Medien)		
Entsorgung (Abwasser, Müll)		
Erschließung (Verkehr, Stellplätze, Rettungswege)		
<b>VII Empfehlung zur zukünftigen Nutzung</b>		
Gebietstypus FNP		
Planerisches Instrument		
<b>VIII Zusammenfassung</b>		

**Bauleitplanverfahren läuft**



## BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN




**BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN**

<b>FLÄCHE C</b>		Größe ca. 4.900 m <sup>2</sup>
<b>I Nutzungsprofil im Bestand</b>		
Art der Flächennutzung und Zustand		
<b>II Ortsplanung / Bauleitplanung &amp; Denkmalschutz</b>		
Ausweisung im Flächennutzungsplan		
Stand der verbindlichen Bauleitplanung		
<b>III Geologie/Topographie &amp; Altlasten</b>		
Geologie / Bodenverhältnisse		
Topographie / Relief		
Altlasten bzw. Verdachtsfläche / Altlastenkategorie		
<b>IV Naturschutz / Landschaft</b>		
Flora & Fauna		
Klima/Luft; Wasser		
Landschaftsbild		
Schutzgebiete		
Darstellung im L-Plan		
<b>V Emissionen &amp; Immissionen</b>		
Lärm		
Staub / Geruch		
<b>VI Ver- und Entsorgung &amp; Erschließung</b>		
Versorgung (Wasser, Gas, Medien)		
Entsorgung (Abwasser, Müll)		
Erschließung (Verkehr, Stellplätze, Rettungswege)		
<b>VII Empfehlung zur zukünftigen Nutzung</b>		
Gebietstypus FNP		
Planerisches Instrument		
<b>VIII Zusammenfassung</b>		

**Bauleitplanverfahren läuft**



## BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN






**BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN**

<b>FLÄCHE D</b>		Größe ca. 2.600 m <sup>2</sup>
<b>I Nutzungsprofil im Bestand</b>		
Art der Flächennutzung und Zustand		
<b>II Ortsplanung / Bauleitplanung &amp; Denkmalschutz</b>		
Ausweisung im Flächennutzungsplan		
Stand der verbindlichen Bauleitplanung		
<b>III Geologie/Topographie &amp; Altlasten</b>		
Geologie / Bodenverhältnisse		
Topographie / Relief		
Altlasten bzw. Verunreinigungsfläche / Altlastenkataster		
<b>IV Naturschutz / Landschaft</b>		
Flora & Fauna		
Klima/Luft; Wasser		
Landschaftsbild		
Schutzgebiete		
Darstellung im L-Plan		
<b>V Emissionen &amp; Immissionen</b>		
Lärm		
Staub / Geruch		
<b>VI Ver- und Entsorgung &amp; Erschließung</b>		
Versorgung (Wasser, Gas, Medien)		
Entsorgung (Abwasser, Müll)		
Erschließung (Verkehr, Stellplätze, Rettungswege)		
<b>VII Empfehlung zur zukünftigen Nutzung</b>		
Gebietstypus FNP		
Planerisches Instrument		
<b>VIII Zusammenfassung</b>		

**Satzungsverfahren abgeschlossen**



## BEWERTUNG POTENTIELLER BAUFLÄCHEN

