Flächenkataster

Dokumentation und Bewertung der Baulücken und Bauflächen im Rahmen des Innenbereichsgutachten der Gemeinde Gnutz

Stand der Bewertung vom 26.03.2014, Stand der Bearbeitung vom 11.04.2016

Fläche Nr.: 1

Lage: westlich des „Rosenkamper Weges“

Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: Flächen für die Landwirtschaft

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 3.495 m²	**Realnutzung:** Weide / Brachfläche

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: ja

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☒ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

☐ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☒ Sonstiges: Lage am Ortseingang,
Knick / Abgrenzung zur freien Landschaft vorhanden,
liegt im Abstand von 300m zum Sportplatz der Gemeinde,
auf Höhe der Fläche befindet sich ein Endschacht eines MW-Kanals mit einer Tiefe von 1,31m.

Fazit: Geräusche der Bundesstraße sind wahrnehmbar aber in erträglichem Maße, sinnvoller Lückenschluss zur Ortsarrondierung.
Alternativ zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Aufstellung einer Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB denkbar.

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☒ Außenbereich ☐ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☒ FNP-Änderung ☒ Bebauungsplan

BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☐ nach § 34 BauGB

☒ **A** geeignet
☐ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**3**

Fläche Nr.: 2

Lage: östlich des „Rosenkamper Weges“

Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: Flächen für die Landwirtschaft

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 1.045 m²	**Realnutzung:** Garten

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: ja

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☒ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Topografie ☒ Orts- bzw. Landschaftsbild

☐ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☒ Sonstiges: rückwärtig abgrenzender Knick (Fragmente bzw. Wall)

Fazit: Geräusche der Bundesstraße sind wahrnehmbar aber in erträglichem Maße, sinnvoller Abschluss des Ortsrandes

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☐ Außenbereich ☐ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☐ FNP-Änderung ☐ Bebauungsplan

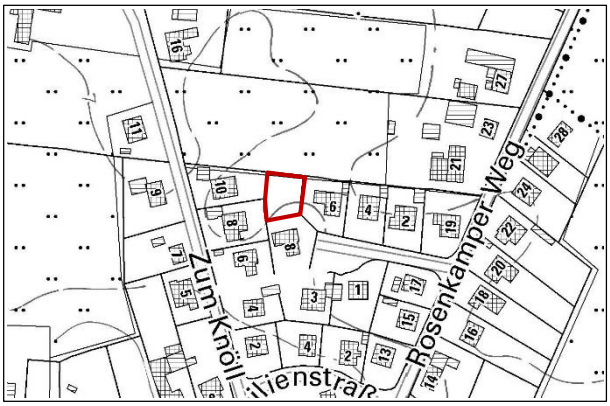
BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☒ nach § 34 BauGB

☒ **A** geeignet
☐ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**1**

Fläche Nr.: 3

Lage: nordwestlich der Straße „Roggenkamp“



Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: Nr. 1 „Roggenkamp“: Ausweisung als Flächen für Versorgungsanlagen – Brunnen mit Schutzzone

Flächengröße: 503 m²	**Realnutzung:** Garten / Fläche für Versorgungsanlagen

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: ja

Hemmnisse: ☐ Anbauverbotszone Besondere Immissionsproblematik ☐ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop): ☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet): ☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

☐ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☐ Sonstiges:

Fazit: Aufgrund der Brunnennutzung nicht zu bebauen

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☐ Außenbereich ☐ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☐ FNP-Änderung ☐ Bebauungsplan

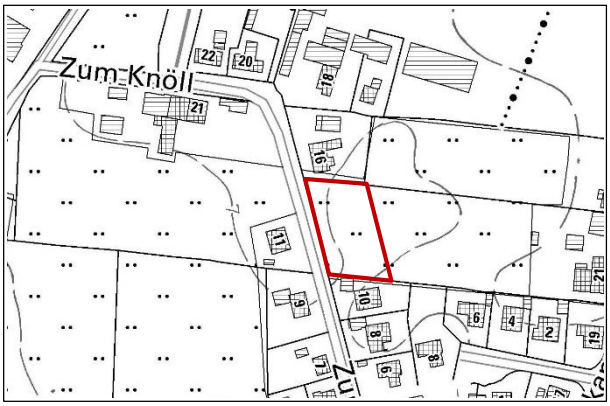
BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☐ nach § 34 BauGB

☐ **A** geeignet
☐ **B** bedingt geeignet
☒ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**keine**

Fläche Nr.: 4

Lage: östlich der Straße „Zum Knöll“



Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: Flächen für die Landwirtschaft

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 1.432 m²	**Realnutzung:** Weide

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: ja

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☐ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Topografie ☒ Orts- bzw. Landschaftsbild

☐ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☒ Sonstiges: vorhandene Knickstruktur zur Straße mit Durchquerung im Norden

Fazit: Die Fläche prägt das Orts- und Landschaftsbildes der Gemeinde

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☐ Außenbereich ☐ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☐ FNP-Änderung ☐ Bebauungsplan

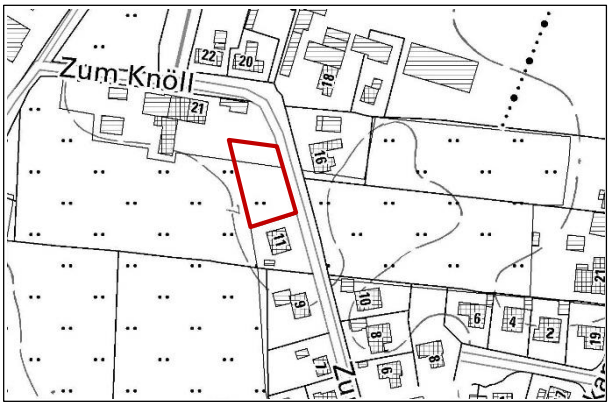
BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☒ nach § 34 BauGB

☒ **A** geeignet
☐ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**2**

Fläche Nr.: 5

Lage: westlich der Straße „Zum Knöll“



Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: Flächen für die Landwirtschaft

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 1.034 m²	**Realnutzung:** Weide

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: ja, allerdings kein Knickdurchbruch vorhanden

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☐ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

☐ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☒ Sonstiges: Knick / Wall zur Straße vorhanden, Sichtfenster auf innerörtliche Weide

Fazit: Die Fläche prägt das Orts- und Landschaftsbildes der Gemeinde

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☐ Außenbereich ☐ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☐ FNP-Änderung ☐ Bebauungsplan

BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☒ nach § 34 BauGB

☒ **A** geeignet
☐ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**2**

Fläche Nr.: 6

Lage: östlich der Dorfstraße, nördlich der „Petersilienstraße“

Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 1.073 m²	**Realnutzung:** Hofstelle / alte Scheune

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: ja

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☐ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

☐ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☐ Sonstiges:

Fazit:

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☐ Außenbereich ☐ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☐ FNP-Änderung ☐ Bebauungsplan

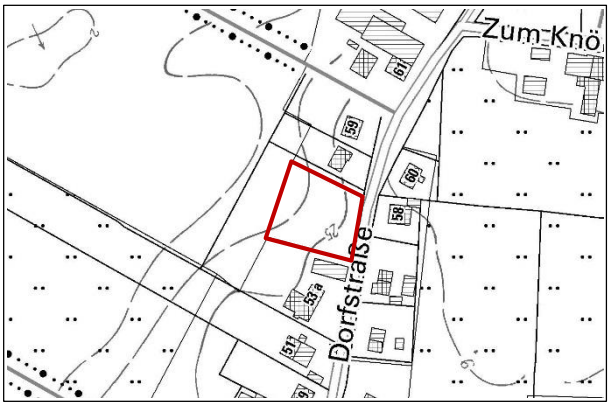
BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☒ nach § 34 BauGB

☒ **A** geeignet
☐ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**1**

Fläche Nr.: 7

Lage: westlich der „Dorfstraße“



Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: Flächen für die Landwirtschaft

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 1.656 m²	**Realnutzung:** Pferdekoppel

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: x

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☐ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☒ Topografie ☒ Orts- bzw. Landschaftsbild

☐ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☒ Sonstiges: leichter Höhenversprung zum Straßenniveau (ca. 1m tiefer), Wall / Knick zur Straße hin, Koppel zugehörig zu benachbartem Resthof, Fenster zur freien Landschaft

Fazit: Die Fläche prägt das Orts- und Landschaftsbildes der Gemeinde

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☐ Außenbereich ☐ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☐ FNP-Änderung ☐ Bebauungsplan

BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☒ nach § 34 BauGB

☒ **A** geeignet
☐ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**2**

Fläche Nr.: 8

Lage: südlich der Kreuzung „Dorfstraße“ und „Heinkenborsteler Weg“

Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 727 m²	**Realnutzung:** Garten

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: ja

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☐ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

☐ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☐ Sonstiges:

Fazit:

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☐ Außenbereich ☐ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☐ FNP-Änderung ☐ Bebauungsplan

BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☒ nach § 34 BauGB

☒ **A** geeignet
☐ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**1**

Fläche Nr.: 9

Lage: nördlich der „Petersilienstraße“

Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: teilweise Gemischte Baufläche und teilweise Flächen für die Landwirtschaft

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 2.406 m²	**Realnutzung:** Wiese / Tannenbaumanbau

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: ja

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☐ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Topografie ☒ Orts- bzw. Landschaftsbild

☐ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☒ Sonstiges: ehemalige landwirtschaftliche Fläche der benachbarten Hofstelle, Fenster zur rückwärtigen Weidefläche

Fazit: Die Fläche prägt das Orts- und Landschaftsbildes der Gemeinde

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☐ Außenbereich ☐ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☐ FNP-Änderung ☐ Bebauungsplan

BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☒ nach § 34 BauGB

☒ **A** geeignet
☐ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**2**

Fläche Nr.: 10

Lage: östlich der „Dorfstraße“

Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 1.170 m²	**Realnutzung:** Gärten

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: ja

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☐ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

☐ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☐ Sonstiges:

Fazit:

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☐ Außenbereich ☐ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☐ FNP-Änderung ☐ Bebauungsplan

BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☒ nach § 34 BauGB

☒ **A** geeignet
☐ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**1**

Fläche Nr.: 11

Lage: nördlich des „Heinkenborsteler Weges“

Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 590 m²	**Realnutzung:** Wiese / Garten

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: ja

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☐ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

☐ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☐ Sonstiges:

Fazit:

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☐ Außenbereich ☐ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☐ FNP-Änderung ☐ Bebauungsplan

BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☒ nach § 34 BauGB

☒ **A** geeignet
☐ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**1**

Fläche Nr.: 12

Lage: nordwestlich des „Heinkenborsteller Weges“

Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 1.268 m²	**Realnutzung:** Garten / Wiese

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: ja

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☐ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

☐ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☒ Sonstiges: zum Teil sehr schmaler Grundstückszuschnitt
In der Fläche verläuft ein Mischwasserkanal auf dessen Bestand und Erreichbarkeit bei einer Bebauung Rücksicht genommen werden muss.

Fazit:

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☐ Außenbereich ☐ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☐ FNP-Änderung ☐ Bebauungsplan

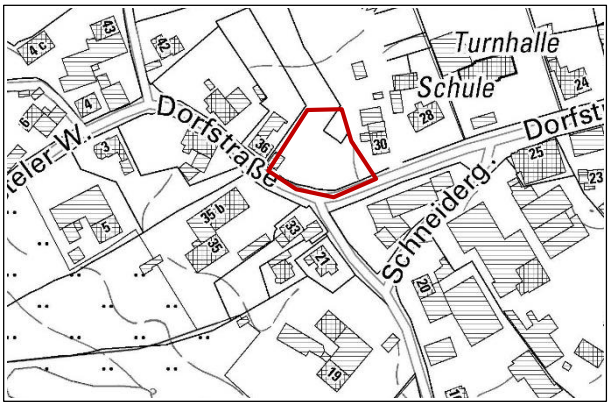
BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☒ nach § 34 BauGB

☐ **A** geeignet
☒ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**2**

Fläche Nr.: 13

Lage: nördlich der „Dorfstraße“ und gegenüber des Eingangs zur Straße „Schneidergang“



Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 1.775 m²	**Realnutzung:** Garten

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: ja

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☐ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Topografie ☒ Orts- bzw. Landschaftsbild

☐ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☐ Sonstiges: Freifläche gehörig zur ehemaligen Hofstelle, Sichtfenster zur dahinterliegenden Grünfläche

Fazit: Die Fläche prägt das Orts- und Landschaftsbildes der Gemeinde

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☐ Außenbereich ☐ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☐ FNP-Änderung ☐ Bebauungsplan

BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☒ nach § 34 BauGB

☒ **A** geeignet
☐ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**2**

Fläche Nr.: 14

Lage: nordwestlich des „Heinkenborsteler Weges“

Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 1.218 m²	**Realnutzung:** Garten, alte Scheune

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: ja

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☐ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

☐ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☐ Sonstiges:

Fazit: zur Bebauung wäre ein Abriss der alten Scheune sinnvoll

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☐ Außenbereich ☐ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☐ FNP-Änderung ☐ Bebauungsplan

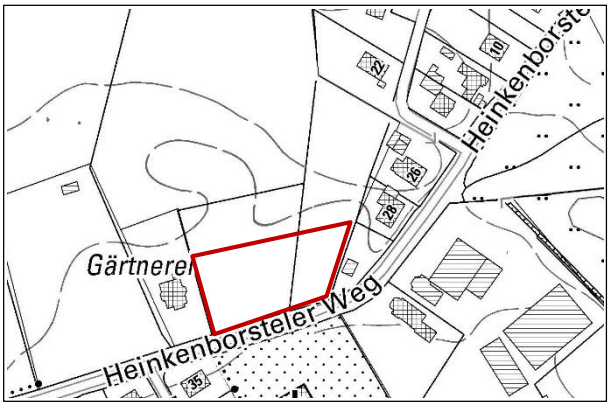
BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☒ nach § 34 BauGB

☒ **A** geeignet
☐ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**1**

Fläche Nr.: 15

Lage: nördlich des „Heinkenborsteler Weges“



Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: Flächen für die Landwirtschaft

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 2.994 m²	**Realnutzung:** Wiese / Weide

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: herzustellen vom „Heinkenborsteler Weg“

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☐ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

☐ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☐ Sonstiges:

Fazit: Für die Bebauung der Fläche wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes nötig. Alternativ ist je nach Planung, bespielsweise einer einzeiligen ausschließlichen Straßenrandbebauung, auch ersatzweise die Aufstellung einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 satz 1 nr. 3 BauGB vorstellbar.

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☒ Außenbereich ☐ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☒ FNP-Änderung ☒ Bebauungsplan

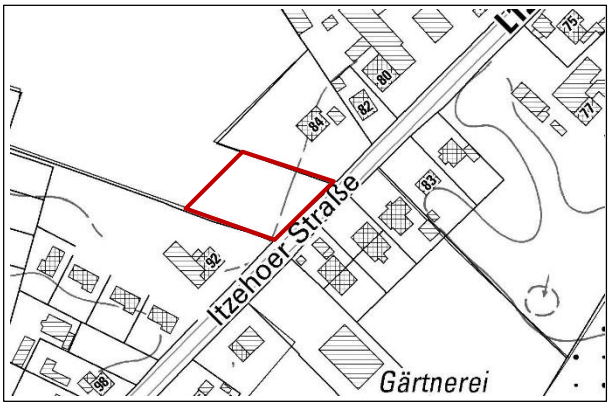
BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☐ nach § 34 BauGB

☒ **A** geeignet
☐ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**4**

Fläche Nr.: 16

Lage: nordwestlich der „Itzehoer Straße“



Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: Flächen für die Landwirtschaft

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 1.637 m²	**Realnutzung:** Weide

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: zum Teil, in diesem Bereich ist in der Itzehoer Straße kein Mischwasserkanal vorhanden

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☒ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

☐ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☒ Sonstiges: Knick / Wall zur Straße vorhanden

Fazit: Aufgrund des Abstandes der randständigen Bebauung ist die Fläche als Außenbereich im Innenbereich zu werten, allerdings könnte anstelle eines Bebauungsplanes eine Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden.

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☐ Außenbereich ☒ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☒ FNP-Änderung ☒ Bebauungsplan

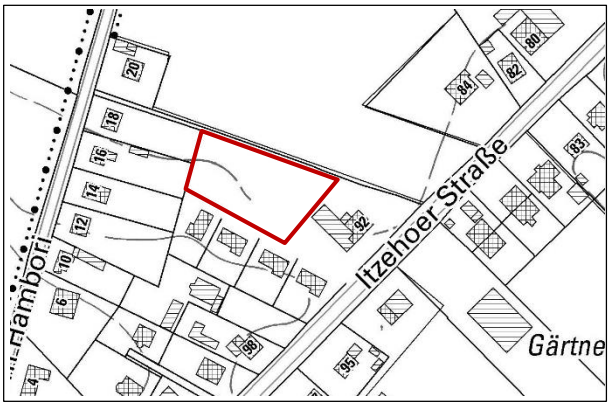
BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☐ nach § 34 BauGB

☒ **A** geeignet
☐ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**2**

Fläche Nr.: 16a

Lage: nordwestlich der Bebauung an der „Itzehoer Straße“



Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: Flächen für die Landwirtschaft

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 2.619 m²	**Realnutzung:** Garten

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: zum Teil, in diesem Bereich ist in der Itzehoer Straße kein Mischwasserkanal vorhanden

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☒ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

☐ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☒ Sonstiges: Bebauung in zweiter Reihe, Erschließung über private Erschließungsstraße südlich der Fläche

Fazit:

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☐ Außenbereich ☒ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☒ FNP-Änderung ☒ Bebauungsplan

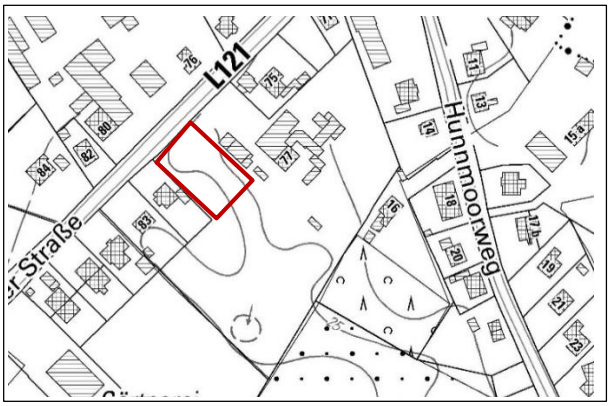
BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☐ nach § 34 BauGB

☒ **A** geeignet
☐ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**3**

Fläche Nr.: 17

Lage: südöstlich der „Itzehoer Straße“



Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 1.640 m²	**Realnutzung:** Weide

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: zum Teil, in diesem Bereich ist in der Itzehoer Straße kein Mischwasserkanal vorhanden

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☒ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

☐ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☐ Sonstiges:

Fazit:

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☐ Außenbereich ☐ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☐ FNP-Änderung ☐ Bebauungsplan

BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☒ nach § 34 BauGB

☒ **A** geeignet
☐ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**2**

Fläche Nr.: 18

Lage: südöstlich der „Itzehoer Straße“

Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 637 m²	**Realnutzung:** Garten

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: ja

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☒ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

☐ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☐ Sonstiges:

Fazit:

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☐ Außenbereich ☐ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☐ FNP-Änderung ☐ Bebauungsplan

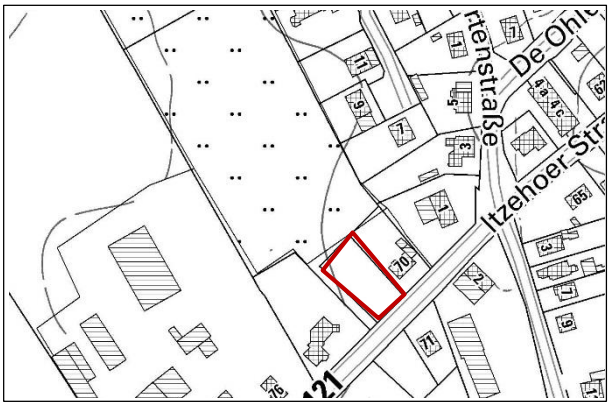
BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☒ nach § 34 BauGB

☒ **A** geeignet
☐ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**1**

Fläche Nr.: 19

Lage: nordwestlich der „Itzehoer Straße“



Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 887 m²	**Realnutzung:** Wiese

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: ja

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☒ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

☐ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☒ Sonstiges: Lücke stellt Einschnitt in der Bebauung dar, Sichtfeld nach Norden

Fazit:

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☐ Außenbereich ☐ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☐ FNP-Änderung ☐ Bebauungsplan

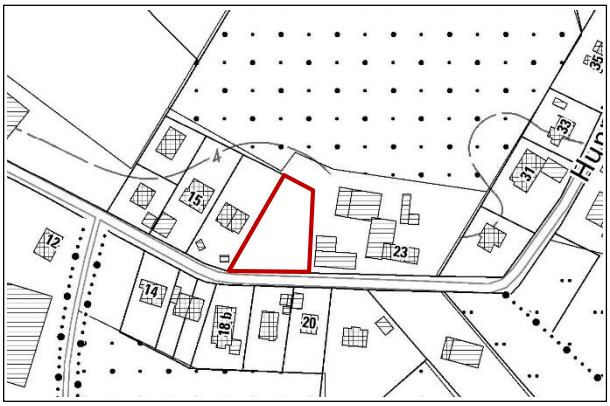
BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☒ nach § 34 BauGB

☒ **A** geeignet
☐ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**1**

Fläche Nr.: 20

Lage: nördlich der Straße „Hunnkamp“



Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: Fläche für die Landwirtschaft

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 1.493 m²	**Realnutzung:** Weide

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: ja
Vor der Baufläche verläuft lediglich eine Abwasserdruckleitung. Ein Anschluss wäre nur über ein Kleinpumpwerk möglich.

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☐ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Topografie ☒ Orts- bzw. Landschaftsbild

☒ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☒ Sonstiges: abgrenzende Gehölzstruktur zur Straße vorhanden (z.T. mit Birken)

Fazit: Bebauung sinnvoll als Lückenschluss, allerdings trägt die Schafweide mit benachbarter ehemaliger Hofstelle auch zum dörflichen Ortscharakter bei

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☐ Außenbereich ☐ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☐ FNP-Änderung ☐ Bebauungsplan

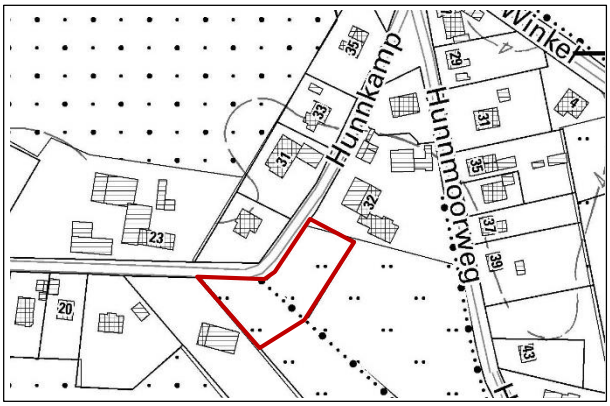
BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☒ nach § 34 BauGB

☒ **A** geeignet
☐ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**2**

Fläche Nr.: 21

Lage: südöstlich der Straße „Hunnkamp“



Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: Landwirtschaftliche Fläche

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 2.185 m²	**Realnutzung:** Pferdekoppel

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: möglich, aber erschwert
Im Bereich der Straße „Hunnnkamp“ ist nur ein SW-Kanal vorhanden.

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☐ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☒ Topografie ☒ Orts- bzw. Landschaftsbild

☐ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☒ Sonstiges: Gelände liegt leicht unter Straßenniveau, zur Straße vorgelagerter Graben, Hecken und Sträucher als Abgrenzung zum Graben

Fazit: Aufgrund ihrer Funktion für das Ortsbild (Prägung des dörflichen Charakters) und der Lage am Ortsrand ist die Fläche nur bedingt geeignet

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☒ Außenbereich ☐ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☒ FNP-Änderung ☒ Bebauungsplan

BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☐ nach § 34 BauGB

☐ **A** geeignet
☒ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**3**

Fläche Nr.: 22

Lage: westlich des „Hunnmoorweges“

Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: Fläche für die Landwirtschaft

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 3.393 m²	**Realnutzung:** teilweise Reitplatz und teilweise Pferdekoppel

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: ja

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☐ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

☐ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☐ Sonstiges:

Fazit: bedingt geeignet aufgrund seiner Verbindungsfunktion zwischen Pferdehof und Koppel, Bebauung nur sinnvoll bei Hofumnutzung
Von Seiten der Landesplanung wird von badartigen Entwicklungen wie dieser abgeraten.

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☒ Außenbereich ☐ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☒ FNP-Änderung ☒ Bebauungsplan

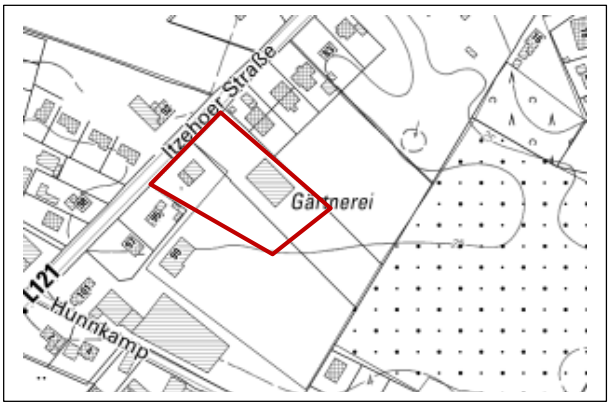
BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☐ nach § 34 BauGB

☐ **A** geeignet
☒ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**4**

Fläche Nr.: 23

Lage: nördlich des „Hunnkamp“ und südlich der „Itzehoer Straße“



Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: Flächen für die Landwirtschaft

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 6.470 m²	**Realnutzung:** Gärtnerei

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: zum Teil, in diesem Bereich ist in der Itzehoer Straße kein Mischwasserkanal vorhanden

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☒ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

☐ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☐ Sonstiges:

Fazit:

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☐ Außenbereich ☒ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☒ FNP-Änderung ☒ Bebauungsplan

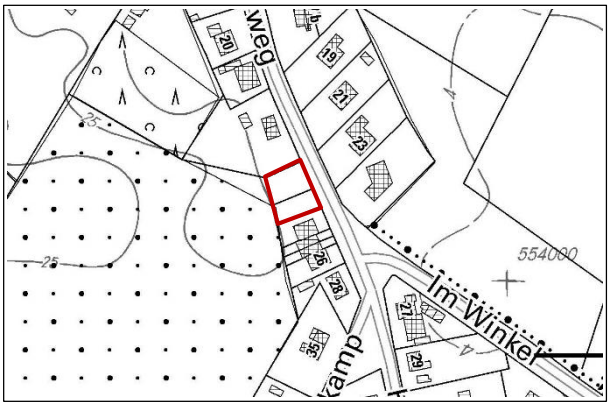
BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☐ nach § 34 BauGB

☒ **A** geeignet
☐ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**8**

Fläche Nr.: 24

Lage: westlich des „Hunnmoorweges“



Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: Flächen für die Landwirtschaft

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 599 m²	**Realnutzung:** Garten

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: ja

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☐ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

☐ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☐ Sonstiges:

Fazit:

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☐ Außenbereich ☐ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☐ FNP-Änderung ☐ Bebauungsplan

BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☒ nach § 34 BauGB

☒ **A** geeignet
☐ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**1**

Fläche Nr.: 25

Lage: östlich des „Hunnmoorweges“ im rückwärtigen Bereich

Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: Flächen für die Landwirtschaft

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 808 m²	**Realnutzung:** Wiese / Brachfläche

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: ja

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☐ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

☐ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☐ Sonstiges:

Fazit:

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☐ Außenbereich ☐ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☐ FNP-Änderung ☐ Bebauungsplan

BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☒ nach § 34 BauGB

☒ **A** geeignet
☐ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**1**

Fläche Nr.: 26

Lage: westlich des „Hunnmoorweges“

Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 2.217 m²	**Realnutzung:** Wiese, Nebengebäude/Garagen

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: ja

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☐ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

☐ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☒ Sonstiges: zur Bebauung des Grundstückes wäre ein Abbruch oder eine Umnutzung des Nebengebäudes sinnvoll

Fazit:

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☐ Außenbereich ☐ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☐ FNP-Änderung ☐ Bebauungsplan

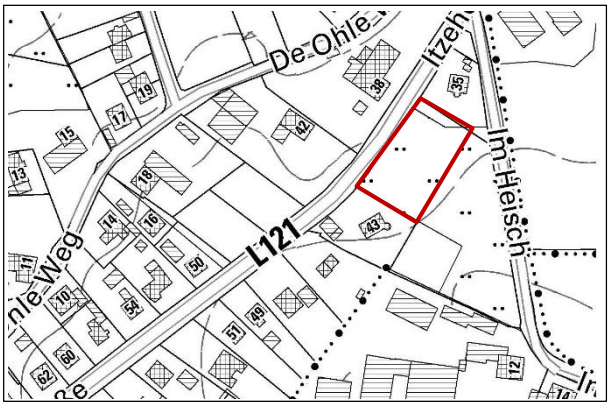
BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☒ nach § 34 BauGB

☒ **A** geeignet
☐ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**2**

Fläche Nr.: 27

Lage: östlich der „Itzehoer Straße“ und westlich der Straße „Im Heisch“



Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 2.052 m²	**Realnutzung:** Weide

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: ja

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☒ Lärm ☒ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

☒ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☒ Sonstiges: knickähnliche Struktur zur Straße hin, Geflügelhof gegenüber

Fazit: ggf. Bebauung zur Ortsarrondierung
Für eine Bebauung der Fläche wäre ein Bebauungsplan aufzustellen. Bei einer einzeiligen ausschließlichen Staßenrandbebauung, die sich an der Itzehoer Straße orientiert, wäre auch ersatzweise die Aufstellung einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB vorstellbar.

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☒ Außenbereich ☐ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☐ FNP-Änderung ☒ Bebauungsplan

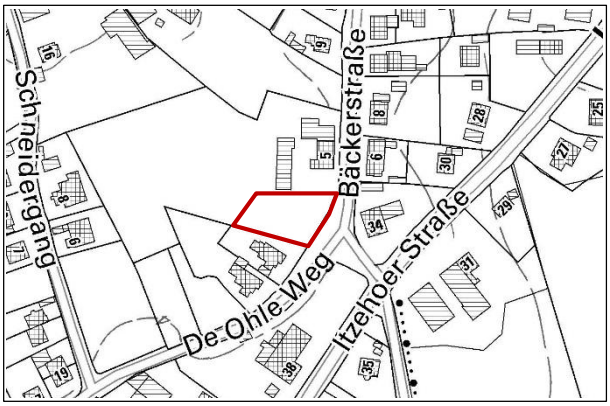
BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☐ nach § 34 BauGB

☒ **A** geeignet
☐ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**3**

Fläche Nr.: 28

Lage: Ecke „Bäckerweg“ und „De Ohle Weg“



Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 1.105 m²	**Realnutzung:** Garten

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: ja

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☒ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

☐ Vegetation ☒ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☒ Sonstiges: Baumbestand aus Nadelgehölzen und Obstbäumen

Fazit:

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☐ Außenbereich ☐ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☐ FNP-Änderung ☐ Bebauungsplan

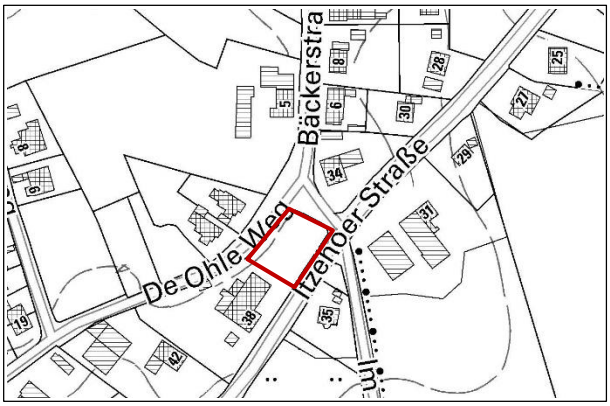
BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☒ nach § 34 BauGB

☒ **A** geeignet
☐ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**1**

Fläche Nr.: 29

Lage: östlich von „De Ohle Weg“ und westlich der „Itzehoe Straße“



Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 1.036 m²	**Realnutzung:** Garten

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: ja

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☒ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

☐ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☒ Sonstiges: Grundstück ist eingegrünt

Fazit:

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☐ Außenbereich ☐ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☐ FNP-Änderung ☐ Bebauungsplan

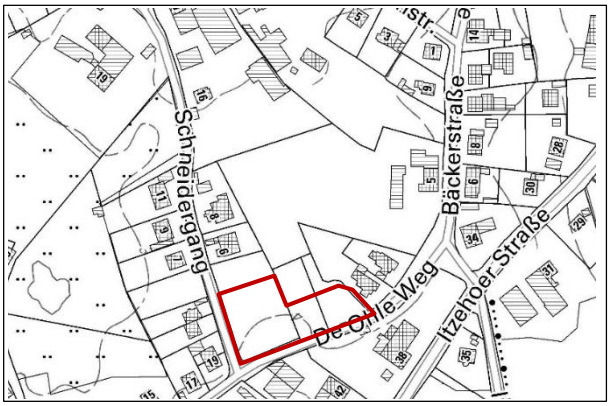
BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☒ nach § 34 BauGB

☒ **A** geeignet
☐ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**1**

Fläche Nr.: 30

Lage: östlich der Straße „Schneidergang“, nördlich von „De Ohle Weg“



Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: z.T. Gemischte Baufläche, z.T. Fläche für die Landwirtschaft

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 3.093 m²	**Realnutzung:** landwirtschaftliche Fläche, Auslauf für die Geflügelfarm, Nebengebäude

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: ja

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☐ Lärm ☒ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

☐ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☐ Sonstiges:

Fazit: Bebauung der Fläche bei Aufgabe der Geflügelfarm, sinnvoller Schluss der Bebauung zur Straße hin, Gesamtfläche als sinnvolle Entwicklung im Innenbereich

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☐ Außenbereich ☒ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☐ FNP-Änderung ☒ Bebauungsplan

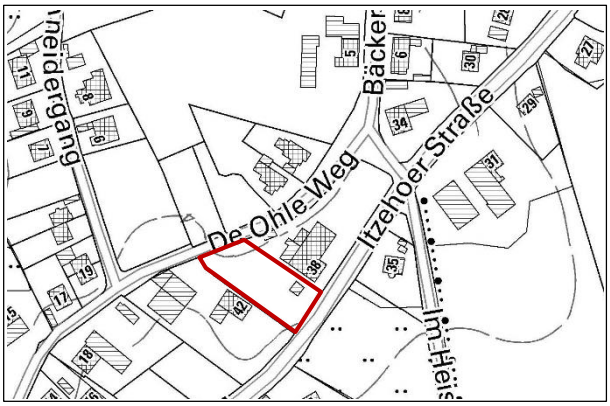
BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☐ nach § 34 BauGB

☐ **A** geeignet
☒ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**4**

Fläche Nr.: 31

Lage: östlich von „De Ohle Weg“ und westlich der „Itzehoer Straße“



Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 1.472 m²	**Realnutzung:** Garten

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: ja

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☒ Lärm ☒ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

☐ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☒ Sonstiges: benachbart und gegenüber befindet sich eine Geflügelfarm

Fazit:

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☐ Außenbereich ☐ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☐ FNP-Änderung ☐ Bebauungsplan

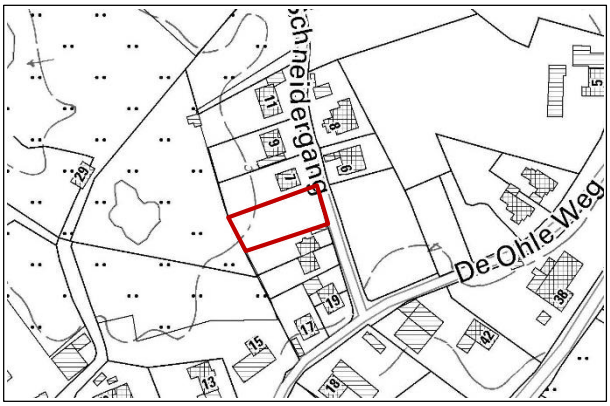
BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☒ nach § 34 BauGB

☒ **A** geeignet
☐ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**1**

Fläche Nr.: 32

Lage: westlich der Straße „Schneidergang“



Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 967 m²	**Realnutzung:** Wiese / Bauerwartungsland

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: ja

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☐ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

☐ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☐ Sonstiges:

Fazit:

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☐ Außenbereich ☐ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☐ FNP-Änderung ☐ Bebauungsplan

BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☒ nach § 34 BauGB

☒ **A** geeignet
☐ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**1**

Fläche Nr.: 34

Lage: westlich der Straße „Schneidergang“

Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 930 m²	**Realnutzung:** Wiese / Weide

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: ja

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☐ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Topografie ☒ Orts- bzw. Landschaftsbild

☐ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☒ Sonstiges: Hauskoppel der angrenzenden ehemaligen Hofstelle

Fazit: Die Fläche prägt das Orts- und Landschaftsbildes der Gemeinde
Im Bereich der Baufläche liegen zwei MW-Kanäle der Gemeinde, die nicht überbaut werden dürfen.

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☐ Außenbereich ☐ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☐ FNP-Änderung ☐ Bebauungsplan

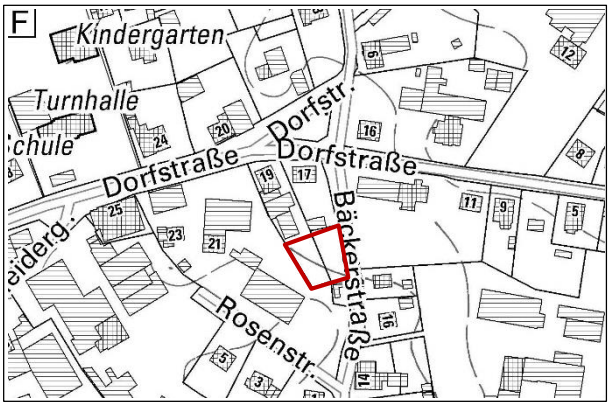
BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☒ nach § 34 BauGB

☒ **A** geeignet
☐ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**1**

Fläche Nr.: 35

Lage: westlich des „Bäckerweges“



Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 745 m²	**Realnutzung:** Wiese / Weide

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: ja

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☐ Lärm ☒ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

☐ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☐ Sonstiges:

Fazit:

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☐ Außenbereich ☐ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☐ FNP-Änderung ☐ Bebauungsplan

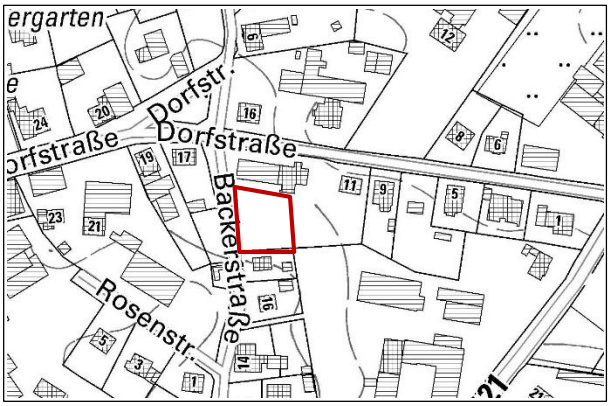
BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☒ nach § 34 BauGB

☒ **A** geeignet
☐ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**1**

Fläche Nr.: 36

Lage: östlich des „Bäckerweges“



Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 887 m²	**Realnutzung:** Weide

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: ja

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☐ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Topografie ☒ Orts- bzw. Landschaftsbild

☐ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☒ Sonstiges: Koppel zur benachbarten ehemaligen Hofstelle

Fazit: Die Fläche prägt das Orts- und Landschaftsbildes der Gemeinde

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☐ Außenbereich ☐ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☐ FNP-Änderung ☐ Bebauungsplan

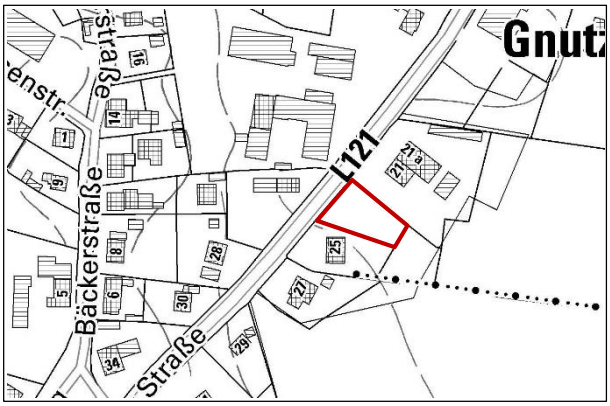
BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☒ nach § 34 BauGB

☒ **A** geeignet
☐ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**1**

Fläche Nr.: 37

Lage: östlich der „Itzehoer Straße“



Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: Fläche für die Landwirtschaft

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 893 m²	**Realnutzung:** Garten

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: ja

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☒ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

☐ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☐ Sonstiges:

Fazit:

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☐ Außenbereich ☐ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☐ FNP-Änderung ☐ Bebauungsplan

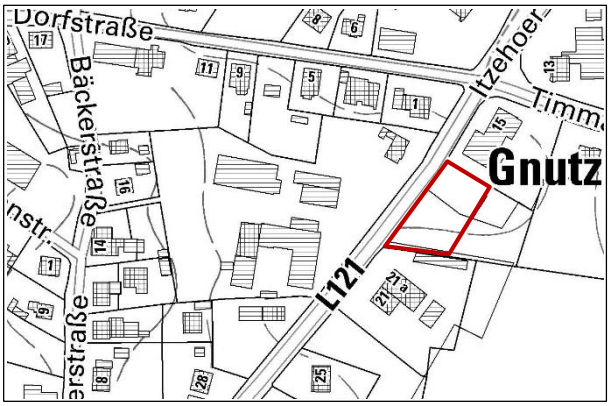
BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☒ nach § 34 BauGB

☒ **A** geeignet
☐ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**1**

Fläche Nr.: 38

Lage: östlich der „Itzehoer Straße“



Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: Fläche für die Landwirtschaft

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 1.545 m²	**Realnutzung:** Bauerwartungsland

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: ja

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☒ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

☐ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☐ Sonstiges:

Fazit:

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☐ Außenbereich ☐ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☐ FNP-Änderung ☐ Bebauungsplan

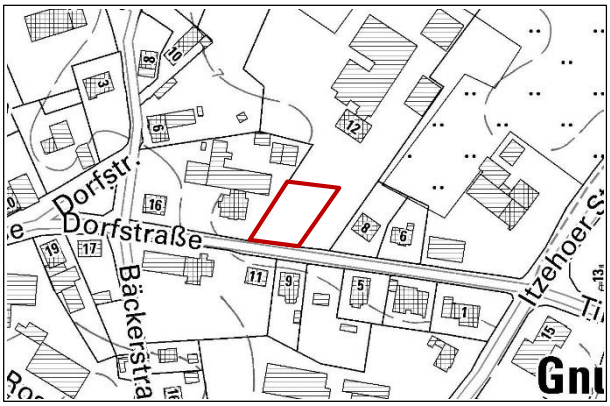
BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☒ nach § 34 BauGB

☒ **A** geeignet
☐ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**2**

Fläche Nr.: 40

Lage: nördlich der „Dorfstraße“



Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 842 m²	**Realnutzung:** Weide

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: ja

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☐ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

☐ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☒ Sonstiges: Verbindungskoppel zwischen Straße und Hofstelle

Fazit: Umnutzungspotential bei Aufgabe der Hofstelle

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☐ Außenbereich ☐ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☐ FNP-Änderung ☐ Bebauungsplan

BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☒ nach § 34 BauGB

☒ **A** geeignet
☐ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**1**

Fläche Nr.: 41

Lage: östlich der „Gartenstraße“ und westlich von „De Ohle Weg“

Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 1.230 m²	**Realnutzung:** Garten

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: ja

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☐ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

☐ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☒ Sonstiges: Im Bereich der Baufläche befindet sich ein MW-Kanal der Gemeinde, der nicht überbaut werden darf.

Fazit:

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☐ Außenbereich ☐ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☐ FNP-Änderung ☐ Bebauungsplan

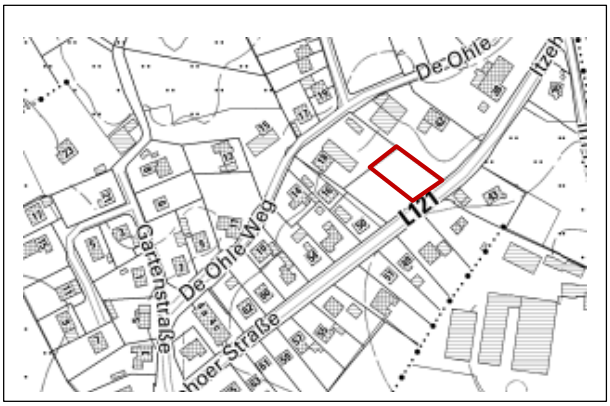
BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☒ nach § 34 BauGB

☐ **A** geeignet
☒ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**1**

Fläche Nr.: 42

Lage: nördlich der „Itzehoer Straße“



Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 924 m²	**Realnutzung:** Brachfläche

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: zum Teil, im Bereich der Baulücke befindet sich eine „Lücke“ im MW- Kanalnetz der Itzehoer Straße.

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☒ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

☐ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☐ Sonstiges:

Fazit:

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☐ Außenbereich ☐ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☐ FNP-Änderung ☐ Bebauungsplan

BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☒ nach § 34 BauGB

☐ **A** geeignet
☒ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**1**

Fläche Nr.: 43

Lage: westlich der Straße „Schneidergang“

Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 725 m²	**Realnutzung:** Wiese / Weide

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: ja

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☐ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

☐ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☒ Sonstiges: Im Bereich der Baufläche befinden sich zwei MW-Kanäle auf deren Bestand und erreichbarkeit Rücksicht zu nehmen ist.

Fazit:

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☐ Außenbereich ☐ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☐ FNP-Änderung ☐ Bebauungsplan

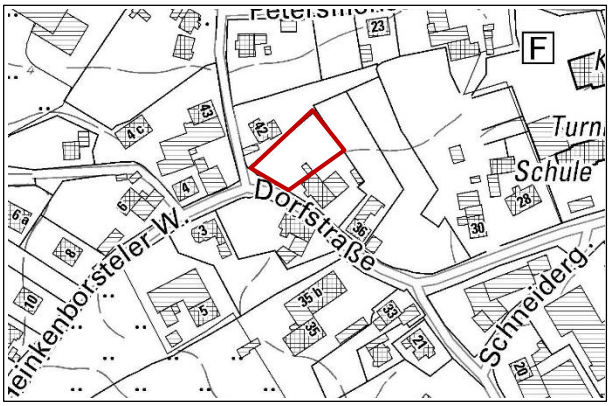
BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☒ nach § 34 BauGB

☒ **A** geeignet
☐ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**1**

Fläche Nr.: 44

Lage: nordöstlich der Kreuzung „Dorfstraße“ und „Heinkenborsteler Weg“



Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 945 m²	**Realnutzung:** Garten

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: ja

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☐ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

☐ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☐ Sonstiges:

Fazit:

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☐ Außenbereich ☐ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☐ FNP-Änderung ☐ Bebauungsplan

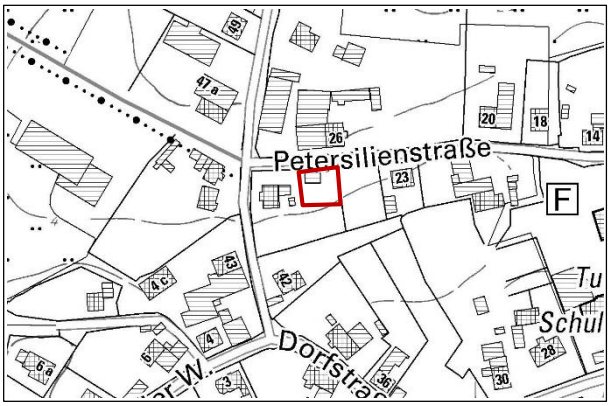
BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☒ nach § 34 BauGB

☒ **A** geeignet
☐ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**1**

Fläche Nr.: 45

Lage: südlich der „Petersilienstraße“ und östlich der „Dorfstraße“



Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 340 m²	**Realnutzung:** Garten

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: ja

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☐ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

☐ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☐ Sonstiges:

Fazit:

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☐ Außenbereich ☐ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☐ FNP-Änderung ☐ Bebauungsplan

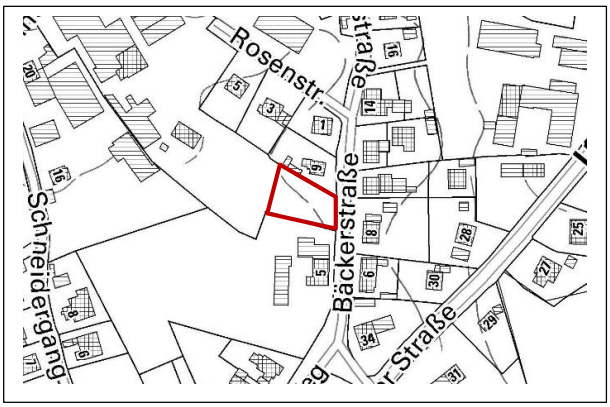
BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☒ nach § 34 BauGB

☒ **A** geeignet
☐ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**1**

Fläche Nr.: 46

Lage: südlich der „Petersilienstraße“ und östlich der „Dorfstraße“

Foto	

Die genaue Verortung der Baufläche ist der Planzeichnung zu entnehmen
Quelle:
Darstellung ohne Maßstab

Aussagen Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche

Aussagen Landschaftsplan: x

Bebauungsplan: keiner

Flächengröße: 853 m²	**Realnutzung:** Wiese / Zufahrt zur dahinterliegenden Koppel

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung: ja

Hemmnisse:

☐ Anbauverbotszone
Besondere Immissionsproblematik ☐ Lärm ☐ Geruch ☐ Staub ☐ Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (in oder in der Nähe von NSG, LSG, Biotop):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Schutzstatus nach Europarecht/ Natura 2000 (in oder in der Nähe von FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet):
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend:
☐ trifft zu _____ ☐ trifft nicht zu ☒ nicht geprüft

Besondere Bedeutung für

☐ Böden ☐ Topografie ☐ Orts- bzw. Landschaftsbild

☐ Vegetation ☐ Flora ☐ Kleinklima ☐ Fauna

☐ Sonstiges:

Fazit:

Flächenbewertung:

BF Baufläche im

☐ Außenbereich ☐ Außenbereich im Innenbereich

Bauleitplanung ist erforderlich ☐ FNP-Änderung ☐ Bebauungsplan

BL Baulücke ☐ gem. Bebauungsplan ☒ nach § 34 BauGB

☒ **A** geeignet
☐ **B** bedingt geeignet
☐ **C** nicht geeignet

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	**1**