

BA Krummbek am 13.06.19, Anlage TOP 6



Innenbereichserhebung

der Gemeinde Krummbek, Kreis Plön

- Erläuterungsbericht

Bearbeitung:

B2K ARCHITEKTEN UND STADTPLANER KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH PartG mbB

Schleiweg 10 – 24106 Kiel - Fon: 0431-59674683 -0 - Fax: 0431-59674699 - info@b2k.de

Stand: 29.05.2019

1. Erfordernis und Zielsetzung

Die Gemeinde sieht sich aus verschiedenen, im städtebaulichen Zusammenhang stehenden Gründen zur Ausarbeitung eines Entwicklungskonzeptes veranlasst. Die wichtigsten Gründe sind hierbei die Nutzbarmachung von Innenbereichspotentialen sowie die Nutzung bestehender Baurechte (gem. § 34 BauGB oder Grundstücke innerhalb bestehender Bebauungspläne gem. § 30 BauGB). Weitere Gründe für ein Entwicklungskonzept sind:

- bestehende Infrastruktur, Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung stärker nutzen;
- Verkehrsströme reduzieren;
- bedarfsgerechte Entwicklung und Berücksichtigung des demografischen Wandels;
- städtebauliche Missstände erkennen und beheben (Leerstände von Gewerbeflächen, Wohnbauflächen, ehemalige Hofstellen).

Das Innenbereichsgutachten ist die Grundlagenermittlung für zukünftige Planungen wie Stadt-Umlandkonzepte, Flächennutzungspläne und Bebauungspläne. Ziel ist es Aussagen darüber zu treffen, in welchen Ortsbereichen eine sinn- und maßvolle Entwicklung von Bauflächen zukünftig stattfinden kann, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu gewährleisten.

2. Methodik

Die Flächen der Gemeinde Krumbek wurden unter städte- und ortsplanerischen Gesichtspunkten und teilweise unter Umwelt- und Naturaspekten (Ortsbild, naturräumliche Umgebung, Auswirkung) einer Vorbeurteilung unterzogen, um festzustellen welche Flächen- und Nutzungspotentiale bestehen. Die Untersuchung wurde, wie in den nachfolgenden Schritten erläutert, durchgeführt:

1. Vorauswahl von Flächen auf der Grundlage der DGK 1 : 5.000 und einer Luftbilddauswertung (Quelle: Google-Earth und Bing) sowie einer Ortsbegehung mit fotografischer Bestandsaufnahme durch den Stadtplaner;
2. Auswertung der bestehenden Bauleitpläne (FNP und B-Pläne) und Sichtung der noch zur Verfügung stehenden Baurechte;
3. Vorbeurteilung der Eignung der Flächen durch den Stadtplaner;
4. Erstellung eines Zwischenstandes (mit einer tabellarischen Aufstellung der Einzelflächen mit Angaben zu möglichen Größenordnungen der Wohneinheiten/ Grundstückseinheiten sowie Darstellung der Potential- und Entwicklungsflächen in einer Karte);
5. Durchführung einer Beteiligung der Öffentlichkeit;
6. Befragung der Grundstückseigentümer;
7. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange;
8. Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie erneute Überarbeitung der Planunterlagen;
9. Erstellung des Endstandes.

3. Angaben zur Gemeinde – Darstellung der Bestandssituation

Die Gemeinde Krumbek liegt im Amtsbereich Probstei, Kreis Plön. Die Gemeinde besteht aus dem Hauptort Krumbek und der Splittersiedlung Ratjendorf. Das Gemeindegebiet grenzt direkt an die Gemeinde Schönberg an und befindet sich ca. 23 km von der Landeshauptstadt Kiel entfernt.

In Krumbek leben ca. 420 Einwohner (Wikipedia 2017), der Wohnungsbestand beträgt 177 Wohneinheiten (Stand 31.12.2009).

4. Demografische Entwicklung

In einigen Bereichen, gerade im ländlichen Raum, wird mit einer rückläufigen und stagnierenden Bevölkerungsentwicklung gerechnet. Das bedeutet, dass der Bedarf an Baugrundstücken für die Altersklassen der 30 bis 45-jährigen in den kommenden Jahren zurückgehen wird, der Anteil der älteren Haushalte jedoch steigt. Insgesamt kann somit von einer „Alterung“ der Gemeinden gesprochen werden, der Wohnraumbedarf sinkt und der Gebäudeleerstand steigt. Dies trifft nicht zwangsläufig auf jede Gemeinde zu.

Durch den Zensus 2011, einer Bevölkerung-, Gebäude- und Wohnraumzählung, können Entwicklungen dargestellt werden. Es liegen für jede Gemeinde in der gesamten Bundesrepublik Werte aus der v.g. Zählung vor (Stichtag vom 09.05.2011, veröffentlicht im Mai 2013). Aus diesem Bericht geht hervor, dass in der Gemeinde Krumbek am 09.05.2011 404 Menschen lebten, die größten Bevölkerungsanteile liegen bei den Haushalten der 25 bis 39-jährigen (14,4%) und der 40 - 59-jährigen (32,9%).

Ausschnitt aus der Tabelle 1.1 Bevölkerung nach Geschlecht und weiteren demografischen Strukturmerkmalen sowie Religion. (Quelle Zensus 9. Mai 2011, statistisches Bundesamt)

Altersklasse	Anzahl	in % (404 entspricht 100%)
Unter 3	9	2,2
3 bis 5	15	3,7
6 bis 9	23	5,7
10 bis 15	32	7,9
16 bis 18	19	4,7
19 bis 24	17	4,2
25 bis 39	58	14,4
40 bis 59	133	32,9
60 bis 66	21	5,5
67 bis 74	47	11,6
75 und älter	30	7,4

Aufgrund der vorliegenden Zahlen ist es durchaus vorstellbar, dass der Wohnraumbedarf in der Gemeinde Krumbek in den nächsten Jahren stabil sein wird.

Durch die kontinuierliche Fortführung des Innenbereichsgutachtens, alternativ eines Baulücken/ Gebäudekatasters sind Rückschlüsse auf notwendigen Wohnraumbedarf jedoch möglich.

5. Teil A - Beurteilung der Innenbereichspotentiale

5.1 Rechtliche Grundlagen

Eine städtebauliche Entwicklung unterliegt dem Grundsatz, dass mit Außenbereichsflächen sparsam umgegangen werden soll, um eine unangemessene Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden. Das bedeutet, dass neue Baugebiete zum einen in kompakter Form entstehen und zum anderen zu einer Abrundung des bestehenden Siedlungsgebietes führen sollen.

Im Jahr 2013 wurde das Baugesetz dahingehend geändert, dass in dem § 1 Abs. 5 mit dem Satz 3 ein neuer zusätzlicher Grundsatz eingeführt wurde:

"Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen."

5.2 Baurechte nach § 30 und § 34 BauGB

5.2.1 Bebaubarkeit nach § 30 BauGB

Baurechte nach § 30 BauGB beziehen sich auf Baugrundstücke, die in den Geltungsbereichen bestehender Bebauungspläne liegen. Sie sind aus planungsrechtlicher Sicht sofort umsetzbar.

Für das Gemeindegebiet bestehen zwei rechtskräftige Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 2 (2011);
- Bebauungsplan Nr. 3 (2003)

Die beiden Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 3 sind weitestgehend vollständig umgesetzt.

5.2.2 Bebaubarkeit nach § 34 BauGB

Die Bebaubarkeit der Baulücken nach § 34 BauGB (Zulässigkeiten von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) ist lediglich eine Vorbewertung. In dieser Beurteilung wurden die Baulücken in 'geeignet' und 'bedingt geeignet' unterteilt. Geeignete Baulücken sind aus städtebaulicher Sicht sofort umsetzbar, offensichtliche Hemmnisse liegen hier nicht vor. Den bedingt geeigneten Baulücken stehen einer sofortigen Entwicklung Realisierungshemmnisse entgegen, die eine Umsetzung möglicherweise verzögert oder verhindert. Hemmnisse sind unter anderem schwierige Grundstückszuschnitte, mehrere Grundstückseigentümer oder eine schwierige Erschließung.

Die Bewertung einzelner Baulücken ist zu gegebenem Zeitpunkt (Bauvoranfrage/Bauantrag) immer eine Einzelfallbewertung und obliegt der Bauaufsicht des Kreises.

Es wird darauf hingewiesen, dass unter Umständen nicht alle der ermittelten Flächen ohne weiteres für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Ob eine Baulücke baulich genutzt werden soll, liegt in der Entscheidung des jeweiligen Grundstückseigentümers.

5.2.3 Gebäudeleerstände und Umnutzungspotentiale

Umnutzungspotentiale, häufig in Form ehemaliger Hofstellen, bieten Potential für eine Nachverdichtung im Innenbereich. Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten hängt von der Form der Umnutzung ab. Denkbar ist eine Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Ergänzung durch Anbauten oder ein Abriss der Gebäude und Parzellierung mit Einfamilienhaus-Grundstücken.

6. Teil B - Planungsvarianten im Außenbereich

6.1 Außenbereich im Innenbereich

Neben den Baulücken gibt es Flächen welche als 'Außenbereich im Innenbereich' bezeichnet werden. Diese Flächen sind trotz ihrer innerörtlichen Lage zu groß, um sie nach § 34 BauGB zu bebauen. Für diese Flächen ist daher im Falle einer baulichen Entwicklung

die Aufstellung eines Bebauungsplanes und ggf. eine Flächennutzungsplanänderung notwendig. Es wird zwischen sogenannten 'Außenbereichszungen' und 'Außenbereichsinseln' unterschieden.

6.2 Entwicklungsflächen im Außenbereich

Ein Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten sollte zwar in erster Linie Baulücken und Umnutzungspotentiale im Innenbereich durchleuchten, stellt aber auch Entwicklungsflächen im Außenbereich dar, damit Planungsaussagen vorbereitend für eine mögliche Flächennutzungsplanänderung wohnbaulicher Entwicklungen dargestellt werden können. Das vorliegende Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten dient bei weiterführenden Bauleitplanungen als Abwägungsgrundlage, womit dargelegt werden kann, warum die eine oder andere Fläche nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung steht.

7. Ergebnisse

Bebaubarkeit nach § 30 BauGB

Geeignet - 4 Flächen für 5 WE

Es befinden sich drei Baurechte gem. § 30 BauGB (Baulücke Nr. 1, Nr. 6 und Nr. 7) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 und eine Baulücke gem. § 30 BauGB (Baulücke Nr. 5) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3.

Bebaubarkeit nach § 34 BauGB

Geeignet - 2 Flächen für 2 WE

Bedingt geeignet - 1 Fläche für 1 WE

Nachverdichtungspotential innerhalb des Innenbereiches liegt in Form von zwei 'geeigneten' Baulücken (Baulücke Nr. 2 und Nr. 3) vor. Weiteres Potential im Innenbereich liegt in Form von einer 'bedingt geeigneten' Baulücke (Baulücke Nr. 4) vor. Hier steht einer kurzfristigen Entwicklung vor allem die Nutzung als Obstbaumgarten entgegen.

Entwicklungsflächen im Außenbereich

Geeignet - 2 Flächen für 35 WE

Bedingt geeignet - 2 Flächen für 51 WE

Weitere Innenbereichspotentiale gem. § 34 BauGB konnten in der Gemeinde nicht aufgefunden gemacht werden. Aus diesem Grund wurden auch Entwicklungsflächen im Außenbereich untersucht. Die Entwicklungsflächen wurden hinsichtlich ihrer Eignung für eine wohnbauliche Entwicklung überprüft. Wichtige Kriterien waren dabei das städtebauliche Einfügen, insbesondere das Abrunden des Siedlungskörpers, die Möglichkeit die Flächen zu erschließen sowie mögliche Konfliktpotentiale hinsichtlich der Landschaftsbelange

Gebäudeleerstände und Umnutzungspotentiale

Es wurden keine Gebäudeleerstände identifiziert.

In der Hauptortslage Krumbek wurde das Umnutzungspotential **U1** in Form einer landwirtschaftlichen Hofstelle ausgemacht. Die Hofstelle befindet sich am südlichen Rand der Ortslage. Sowohl das Haupt- als auch das Nebengebäude sind nicht ortsbildprägend. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Hofstelle scheint bereits aufgegeben worden zu sein. Die Hofstelle bietet durch Nachverdichtung oder gegebenenfalls Abriss und Neubau ein Nachverdichtungspotential im Innenbereich.

8. Vorläufiges Fazit

Es befinden sich drei Baurechte gem. § 30 BauGB (Baulücke Nr. 1, Nr. 6 und Nr. 7) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 und eine Baulücke gem. § 30 BauGB (Baulücke Nr. 5) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3. Die Baulücke Nr. 1 (**BL 1**) wird derzeit als Schafswiese und Gartengrundstück genutzt, ob und wann eine Bauwilligkeit seitens der Grundstückseigentümer besteht sollte durch eine Befragung abgefragt werden. Auch die Baulücke Nr. 6 (**BL 6**) wird als Garten genutzt. Die Baulücke Nr. 7 (**BL 7**) liegt brach und ist als Bauerwartungsland einzustufen. Bei der Baulücke Nr. 5 (**BL 5**) handelt es sich um eine Erweiterungsoption der bestehenden und ortsbildprägenden Hofstelle.

Es wurden bei der Ortsbegehung insgesamt weitere zwei geeignete Baulücken (**BL 2** und **BL 3**) und eine bedingt geeignete Baulücke (**BL 4**), die nach § 34 BauGB zu entwickeln sind, identifiziert.

Eine geeignete Baufläche (**BFL 1**) befindet sich am östlichen Rand der Ortslage in Form einer Entwicklungsfläche im Außenbereich. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Landschaftsplan haben diese Fläche bereits als potentielle Siedlungserweiterung für Wohnbebauung dargestellt. Die Erschließung wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 3 durch eine freigehaltene Straßentrasse vorbereitet.

Die Baufläche (**BFL 2**) befindet sich südlich der Bebauung der Paul-Jäger-Straße, von der die Fläche erschlossen werden kann. Eine bauliche Entwicklung der Baufläche (**BFL 2**) stellt eine sinnvolle Ortsarrondierung dar.

Die Baufläche (**BFL 3**) grenzt östlich an die Baufläche (**BFL 1**) und südlich an die Baufläche (**BFL 2**) an. Eine Entwicklung der Fläche (**BFL 3**) macht erst nach einer Entwicklung der Bauflächen (**BFL 1** und **BFL 2**) sind, da es sonst keine Abrundung des Siedlungsrandes wäre. Die Fläche wird als langfristiges Entwicklungspotential in das Gutachten aufgenommen.

Nach derzeitigen Stand wird der Ortsteil Ratjendorf als Splittersiedlung eingestuft, die Fläche (**BFL 4**) wird aus diesem Grund nicht als Baulücke bewertet.

Der Entwicklungsrahmen für die Gemeinde Krumbek bis zum Jahr 2025 liegt gemäß LEP bei 17 Wohneinheiten (Siedlungsentwicklung bis zu 10% der vorhandenen Wohneinheiten, Stand 31.12.2009). Davon abzuziehen sind die Baufertigstellungen ab dem 31.12.2009 und vorliegende Bauanträge.

Nach dem derzeitigen Stand bleibt der Gemeinde ein Entwicklungspotenzial von 13 Wohneinheiten.

Die vorgebrachten Werte sind Zahlen, die den derzeitigen Stand für eine wohnbauliche Entwicklung wiedergeben. Erfahrungsgemäß ist die Entwicklung einer Gemeinde ein stetiger

Prozess, so dass die Zahlen schnell überholt sind. Daher ist zu empfehlen in regelmäßigen Abständen einen Abgleich zu machen.

Des Weiteren ist anzumerken, dass die Bebaubarkeit der Baulücken nach § 34 BauGB eine Vorbewertung ist. Die Bewertung einzelner Baulücken ist dann zu gegebenen Zeitpunkt (Bauantrag) immer eine Einzelfallbewertung und obliegt der Bauaufsicht.

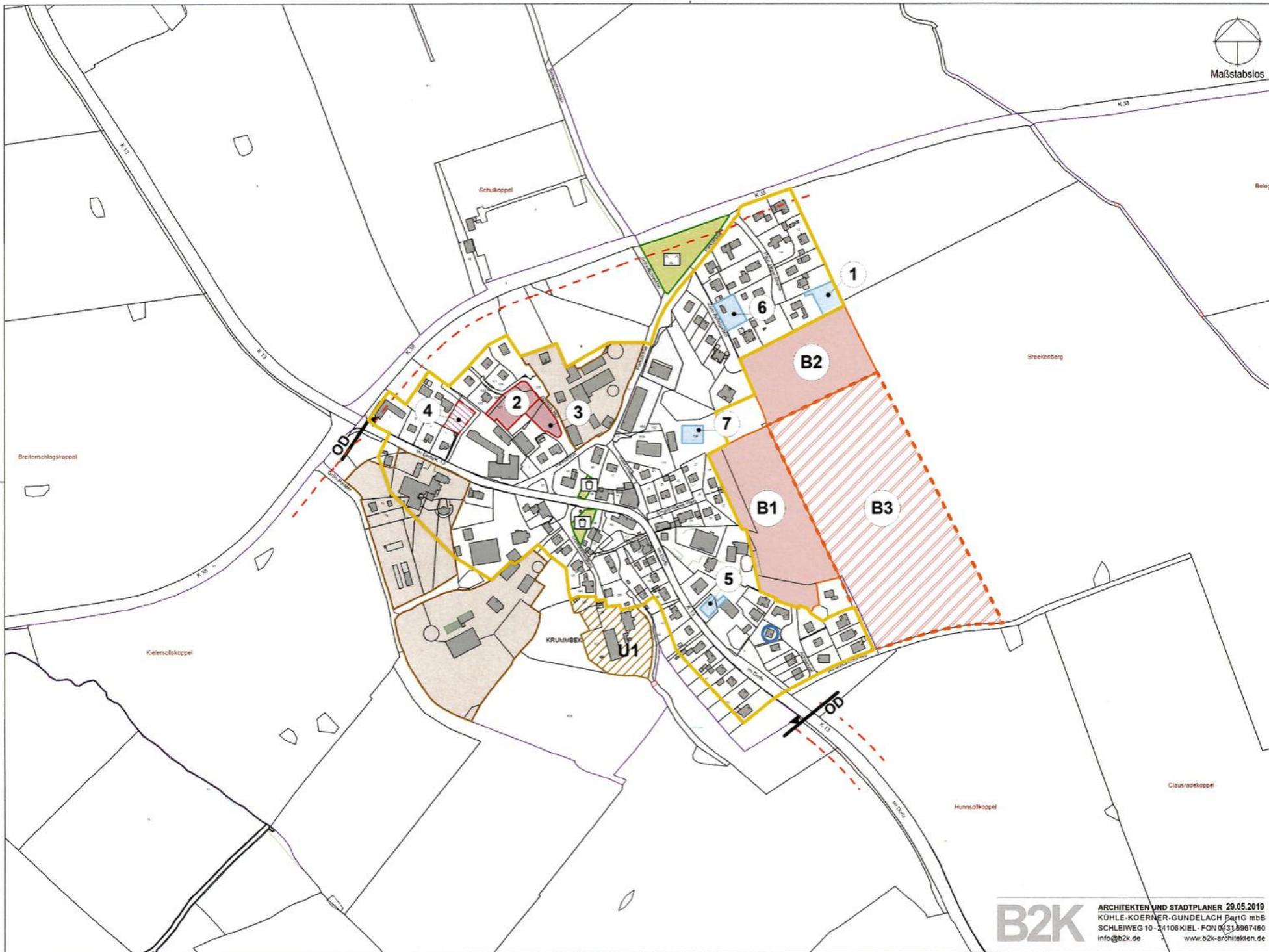
9. Hinweise

9.1 Landwirtschaftliche Immissionen

In der Gemeinde Krumbek befinden sich mehrere landwirtschaftliche Flächen sowie Hofstellen, daher muss davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet die Auswirkungen der Feldbearbeitung (u.a. Gerüche, Lärm und Staub) wahrnehmbar sein werden. Die Feldbearbeitung beschränkt sich auf bestimmte Zeiten im Jahr. Von der Feldbearbeitung gehen mehr oder weniger störende Beeinträchtigungen aus, die in der Landwirtschaft allgemein üblich sind.

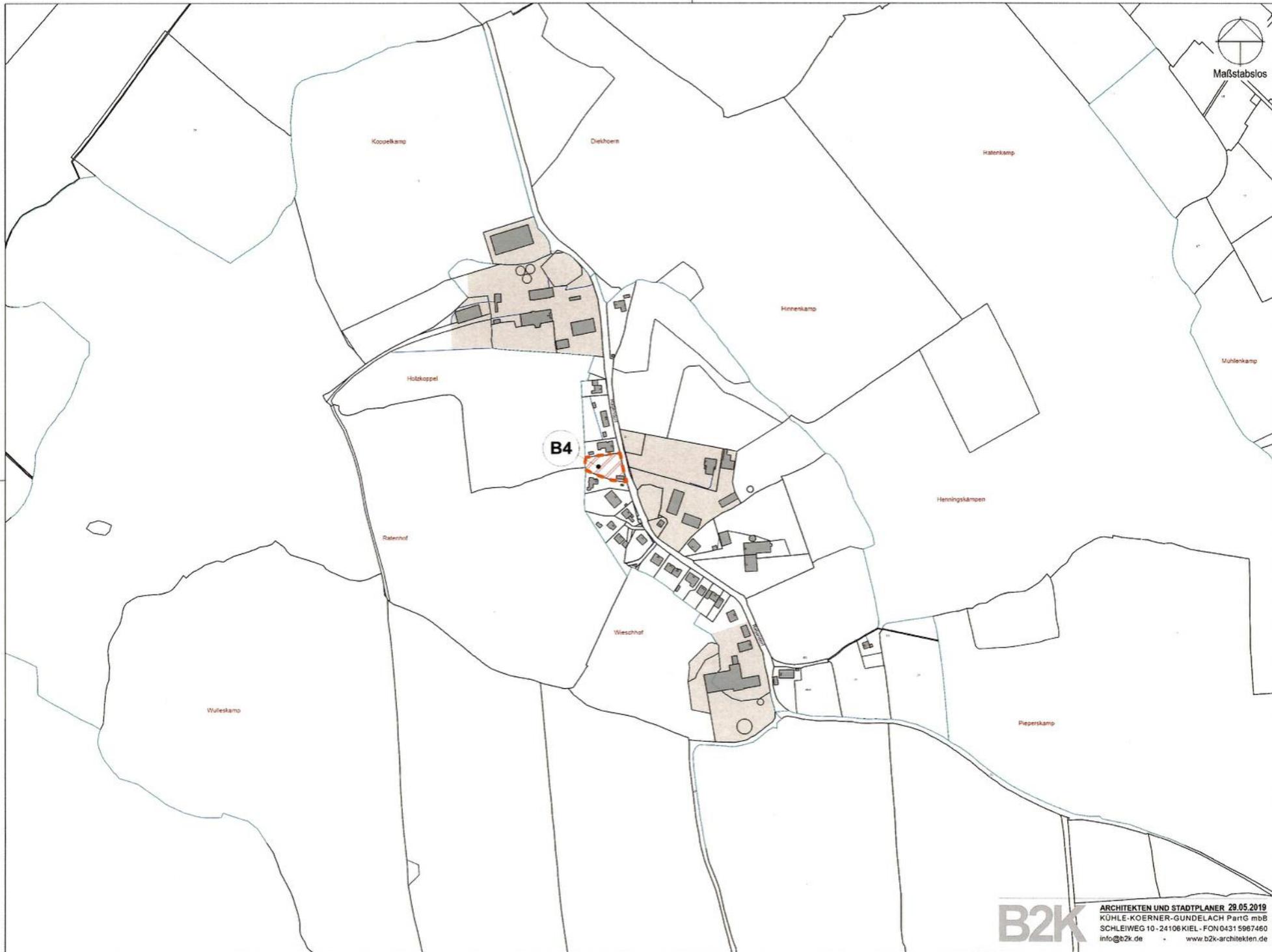


Maßstabslos





Maßstablos



B2K

ARCHITEKTEN UND STADTPLANER 29.05.2019
KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB
SCHLEIWEG 10 · 24106 KIEL · FON 0431 5967460
info@b2k.de · www.b2k-architekten.de

Potentielle Siedlungsentwicklung der Gemeinde Krumbek

Stand 29.05.19

Vorgaben durch LEP

vorhandene Wohneinheiten bis 31.12.2009	177
Siedlungsentwicklung 10 % des Wohnungsbestandes am 31.09.2009 (ländlicher Raum)	17

Baufertigstellungen nach dem 31.12.2009	4
vorliegende Bauanträge	
Summe	

Verbleibendes mögliches Entwicklungspotential gem. LEP	13
---	-----------

Teil A - Innenbereichspotentiale

Baulücken gem. § 34 BauGB oder Bebauungsplan gem. § 30 BauGB (in WE)			8
1	ca. 1.030 m ²	Gem. Bebauungsplan	1
2	ca. 1.915 m ²		2
3	ca. 980 m ²		1
5	ca. 400 m ²	Gem. Bebauungsplan	1
6	ca. 1.007 m ²	Gem. Bebauungsplan	1
7	ca. 560 m ²	Gem. Bebauungsplan	2

Baulücken, bedingt geeignet für baul. Entwicklung (in WE)			1
4	ca. 795 m ²		1

Entwicklungsmöglichkeiten	9
----------------------------------	----------

Teil B - Entwicklungsflächen

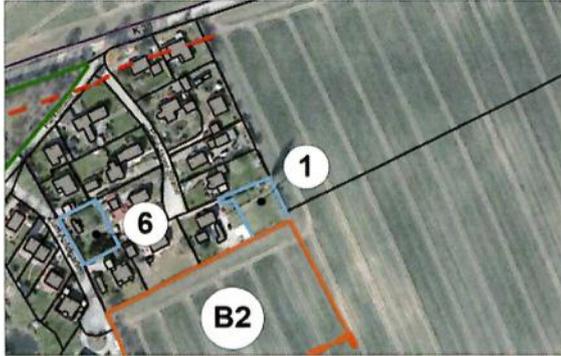
Bauflächen, geeignet für baul. Entwicklung (800m²/WE, incl. Erschließungs- u. Grünflächenan			35
B1	ca. 17.600 m ²		20
B2	ca. 13.000 m ²		15

Bauflächen, bedingt geeignet für baul. Entw. (800m²/WE, incl. Erschließungs- u. Grünflächenan			51
B3	ca. 48.400 m ²		50
B4	ca. 1.240 m ²		1

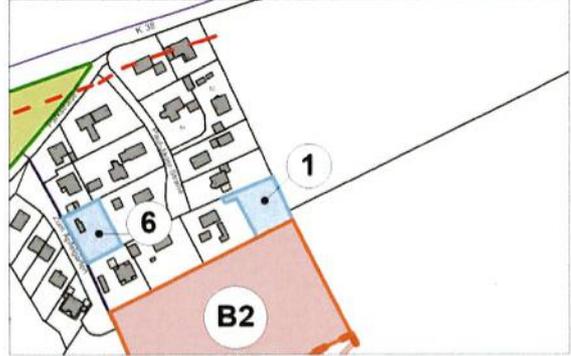
Weitere Entwicklungsmöglichkeiten bis 2025	86
---	-----------

Titel: IEGA Krumbek

Fläche Nr. :	01	Lage:	Östlich der Paul-Jäger-Straße
---------------------	-----------	--------------	--------------------------------------



Quelle: Bing Karten



Darstellung ohne Maßstab



Quelle: Eigenes Foto



Quelle: Eigenes Foto

- Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
- Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
- Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
--	----------------------

Baurecht gem. Bebauungsplan:	Bebauungsplan Nr. 2 - Allgemeines Wohngebiet
-------------------------------------	---

Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB:	Nicht vorhanden
---	------------------------

Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB:	Nicht vorhanden
---	------------------------

Aussagen des Landschaftsplanes:	Siedlungsfläche (Bestand)
--	----------------------------------

Flächengröße:	1.030 m²	Realnutzung:	Garten, Schafswiese
----------------------	----------------------------	---------------------	----------------------------

Titel: IEGA Krumbek

**Erschließung sowie
Ver- und Entsorgung:**

Vorhanden, von der Paul-Jäger-Straße

Hemmnisse:

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik

Lärm

Geruch

Staub

Licht

Erläuterung:

Schutzgebiete nach LNatSchG (NSG, LSG):

trifft zu

trifft nicht zu

Schutzgebiete nach Europarecht/ Natura 2000 (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet):

trifft zu

Entfernung zu dem Schutzgebiet:

trifft nicht zu

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG:

trifft zu

trifft nicht zu

Besondere Bedeutung für

Böden

Grundwasser

Vegetation

Fauna

Topografie

Orts- bzw. Landschaftsbild

Sonstiges:

Titel: IEGA Krumbek

Baurechtliche Einschätzung:

- Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan).
- Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.
- Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.
- Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
- Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

**Verfügbarkeit
der Fläche:**

Eigentümergefragung

**Erforderlichkeit von
fachlichen Klärungen
(Gutachten,
Abstimmungen):**

Bewertung der Fläche:

Baulücke kann gemäß Baurecht entwickelt werden, jedoch wird die Fläche derzeit als Garten bzw. Schafswiese genutzt.

Einstufung:

- A** geeignet
- B** bedingt geeignet
- C** nicht geeignet

Handlungsempfehlung:

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):

1 WE

Titel: IEGA Krummbek

Fläche Nr. :	02	Lage:	Südwestlich der Straße Göttisch-Hof
---------------------	-----------	--------------	--



Quelle: Bing Karten



Darstellung ohne Maßstab



Quelle: Eigenes Foto



Quelle: Eigenes Foto

<input checked="" type="checkbox"/>	Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
<input type="checkbox"/>	Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
<input type="checkbox"/>	Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich)
<input type="checkbox"/>	Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich)
<input type="checkbox"/>	Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Gemischte Baufläche
--	----------------------------

Baurecht gem. Bebauungsplan:	Nicht vorhanden
-------------------------------------	------------------------

Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB:	Nicht vorhanden
---	------------------------

Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB:	Nicht vorhanden
---	------------------------

Aussagen des Landschaftsplanes:	Siedlungsfläche (Bestand)
--	----------------------------------

Flächengröße:	1.915 m²	Realnutzung:	Brachfläche, Bauerwartungsland
----------------------	----------------------------	---------------------	---------------------------------------

Titel: IEGA Krumbek

**Erschließung sowie
Ver- und Entsorgung:**

Vorhanden, von der Straße Göttch-Hof

Hemmnisse:

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik

Lärm

Geruch

Staub

Licht

Erläuterung: Angrenzende Hofstelle ist zu beachten und hinsichtlich Immissionen zu untersuchen

Schutzgebiete nach LNatSchG (NSG, LSG):

trifft zu

trifft nicht zu

Schutzgebiete nach Europarecht/ Natura 2000 (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet):

trifft zu

Entfernung zu dem Schutzgebiet:

trifft nicht zu

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG:

trifft zu

trifft nicht zu

Besondere Bedeutung für

Böden

Grundwasser

Vegetation

Fauna

Topografie

Orts- bzw. Landschaftsbild

Sonstiges:

Titel: IEGA Krumbek

Baurechtliche Einschätzung:

- Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan).
- Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.
- Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.
- Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
- Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

**Verfügbarkeit
der Fläche:**

Eigentümergefragung

**Erforderlichkeit von
fachlichen Klärungen
(Gutachten,
Abstimmungen):**

- Geruchsgutachten aufgrund der angrenzenden Hofstelle

Bewertung der Fläche:

Bei der Baulücke 2 handelt es sich um eine geeignete Baulücke.

Inwiefern aufgrund der angrenzenden Hofstelle eine wohnbauliche Entwicklung möglich ist, wird durch ein Geruchsgutachten untersucht werden müssen.

Einstufung:

- A** geeignet
- B** bedingt geeignet
- C** nicht geeignet

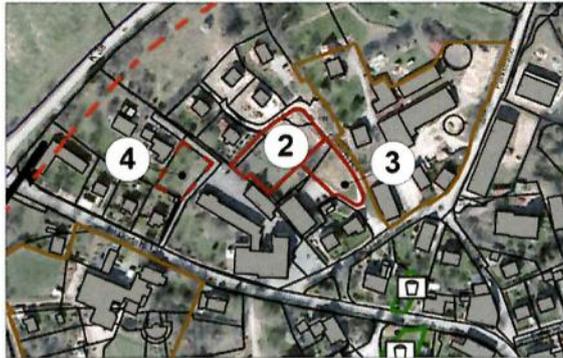
Handlungsempfehlung:

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):

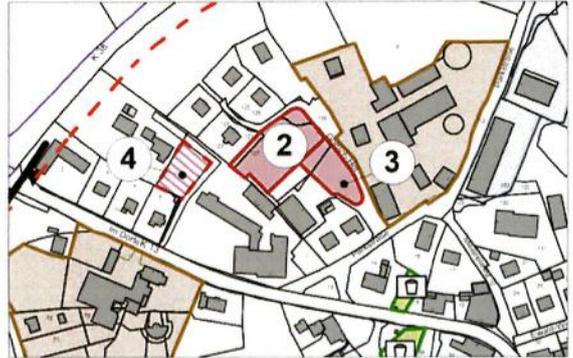
2 WE

Titel: IEGA Krumbek

Fläche Nr. :	03	Lage:	Westlich der Straße Göttisch-Hof
---------------------	-----------	--------------	---



Quelle: Bing Karten



Darstellung ohne Maßstab



Quelle: Eigenes Foto



Quelle: Eigenes Foto

- Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
- Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
- Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Gemischte Baufläche
--	----------------------------

Baurecht gem. Bebauungsplan:	Nicht vorhanden
-------------------------------------	------------------------

Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB:	Nicht vorhanden
---	------------------------

Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB:	Nicht vorhanden
---	------------------------

Aussagen des Landschaftsplanes:	Siedlungsfläche (Bestand)
--	----------------------------------

Flächengröße:	980 m²	Realnutzung:	Brachfläche, Bauerwartungsland
----------------------	--------------------------	---------------------	---------------------------------------

Titel: IEGA Krumbek

**Erschließung sowie
Ver- und Entsorgung:**

Vorhanden, von der Straße Göttch-Hof

Hemmnisse:

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik

Lärm

Geruch

Staub

Licht

Erläuterung: Angrenzende Hofstelle ist zu beachten und hinsichtlich Immissionen zu untersuchen

Schutzgebiete nach LNatSchG (NSG, LSG):

trifft zu

trifft nicht zu

Schutzgebiete nach Europarecht/ Natura 2000 (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet):

trifft zu

Entfernung zu dem Schutzgebiet:

trifft nicht zu

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG:

trifft zu

trifft nicht zu

Besondere Bedeutung für

Böden

Grundwasser

Vegetation

Fauna

Topografie

Orts- bzw. Landschaftsbild

Sonstiges:

Titel: IEGA Krumbek

Baurechtliche Einschätzung:

- Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan).
- Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.
- Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.
- Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
- Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

**Verfügbarkeit
der Fläche:**

Eigentümergefragung

**Erforderlichkeit von
fachlichen Klärungen
(Gutachten,
Abstimmungen):**

Bewertung der Fläche:

Bei der Baulücke 3 handelt es sich um eine geeignete Baulücke, welche mit einem landwirtschaftlich genutzten Gebäude bebaut war. Der Abriss ist bereits erfolgt.

Inwiefern aufgrund der angrenzenden Hofstelle eine wohnbauliche Entwicklung möglich ist, wird durch ein Geruchsgutachten untersucht werden müssen.

Einstufung:

- A** geeignet
- B** bedingt geeignet
- C** nicht geeignet

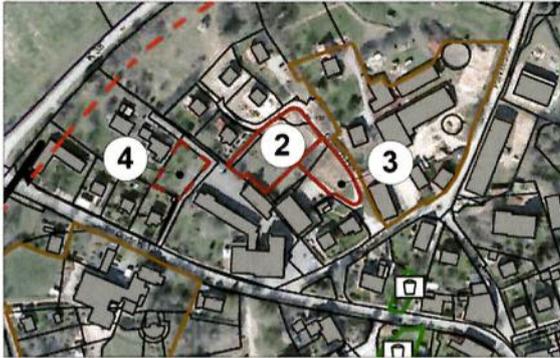
Handlungsempfehlung:

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):

1 WE

Titel: IEGA Krummbek

Fläche Nr. :	04	Lage:	Nordöstlich der Bebauung der Straße Im Dorfe
---------------------	-----------	--------------	---



Quelle: Bing Karten



Darstellung ohne Maßstab



Quelle: Eigenes Foto



Quelle: Eigenes Foto

- Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
- Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
- Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Gemischte Baufläche
--	----------------------------

Baurecht gem. Bebauungsplan:	Nicht vorhanden
-------------------------------------	------------------------

Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB:	Nicht vorhanden
---	------------------------

Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB:	Nicht vorhanden
---	------------------------

Aussagen des Landschaftsplanes:	Siedlungsfläche (Bestand)
--	----------------------------------

Flächengröße:	795 m²	Realnutzung:	Garten, Obstbaumgarten
----------------------	--------------------------	---------------------	-------------------------------

Titel: IEGA Krumbek

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung:

Vorhanden, von der Straße im Dorfe

Hemmnisse:

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik

Lärm

Geruch

Staub

Licht

Erläuterung:

Schutzgebiete nach LNatSchG (NSG, LSG):

trifft zu

trifft nicht zu

Schutzgebiete nach Europarecht/ Natura 2000 (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet):

trifft zu

Entfernung zu dem Schutzgebiet:

trifft nicht zu

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG:

trifft zu

trifft nicht zu

Besondere Bedeutung für

Böden

Grundwasser

Vegetation

Fauna

Topografie

Orts- bzw. Landschaftsbild

Sonstiges:

Das Grundstück wird als Obstbaumwiese genutzt

Titel: IEGA Krumbek

Baurechtliche Einschätzung:

- Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan).
- Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.
- Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.
- Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
- Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

**Verfügbarkeit
der Fläche:**

Eigentümergefragung

**Erforderlichkeit von
fachlichen Klärungen
(Gutachten,
Abstimmungen):**

Bewertung der Fläche:

Aufgrund der Nutzung als Obstbaumwiese nur bedingt geeignet

Einstufung:

- A geeignet
- B bedingt geeignet
- C nicht geeignet

Handlungsempfehlung:

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):

1 WE

Titel: IEGA Krumbek

Fläche Nr. :	05	Lage:	Nordöstlich der Straße Im Dorfe
---------------------	-----------	--------------	--



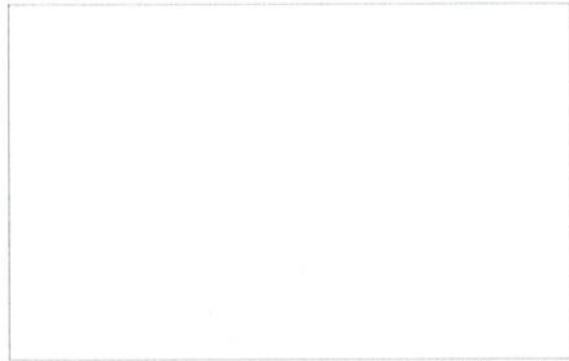
Quelle: Bing Karten



Darstellung ohne Maßstab



Quelle: Eigenes Foto



Quelle: Eigenes Foto

Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
 Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
 Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich)
 Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich)
 Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
--	----------------------

Baurecht gem. Bebauungsplan:	Bebauungsplan Nr. 3 - Allgemeines Wohngebiet
-------------------------------------	---

Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB:	Nicht vorhanden
---	------------------------

Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB:	Nicht vorhanden
---	------------------------

Aussagen des Landschaftsplanes:	Siedlungsfläche (Bestand)
--	----------------------------------

Flächengröße:	400 m²	Realnutzung:	Garten, Wiese
----------------------	--------------------------	---------------------	----------------------

Titel: IEGA Krumbek

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung:	Vorhanden, von der Straße Im Dorfe
--	------------------------------------

Hemmnisse:

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik Lärm Geruch Staub Licht

Erläuterung:

Schutzgebiete nach LNatSchG (NSG, LSG):

trifft zu

trifft nicht zu

Schutzgebiete nach Europarecht/ Natura 2000 (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet):

trifft zu

Entfernung zu dem Schutzgebiet:

trifft nicht zu

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG:

trifft zu

trifft nicht zu

Besondere Bedeutung für

Böden Grundwasser Vegetation

Fauna Topografie Orts- bzw. Landschaftsbild

Sonstiges:	
-------------------	--

Titel: IEGA Krumbek

Baurechtliche Einschätzung:

- Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan).
- Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.
- Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.
- Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
- Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

**Verfügbarkeit
der Fläche:**

Eigentümergefragung

**Erforderlichkeit von
fachlichen Klärungen
(Gutachten,
Abstimmungen):**

Bewertung der Fläche:

Gemäß Bebauungsplan handelt es sich bei diesem Baurecht um eine Erweiterungsmöglichkeit der bestehenden Hofstelle.

Einstufung:

- A** geeignet
- B** bedingt geeignet
- C** nicht geeignet

Handlungsempfehlung:

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):

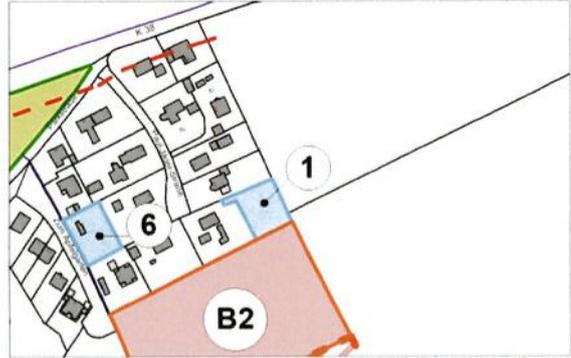
1 WE

Titel: IEGA Krumbek

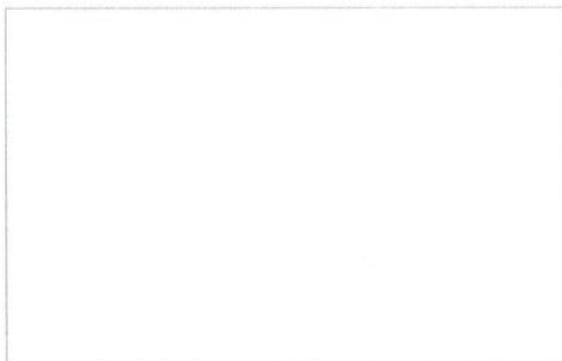
Fläche Nr. :	06	Lage:	Östlich der Straße Zum Apfelgarten
---------------------	-----------	--------------	---



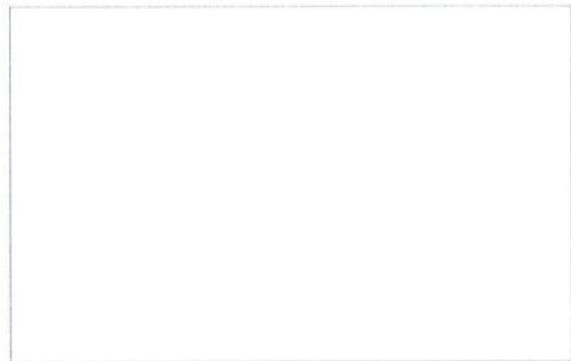
Quelle: Bing Karten



Darstellung ohne Maßstab



Quelle: Eigenes Foto



Quelle: Eigenes Foto

Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
 Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
 Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich)
 Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich)
 Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
--	----------------------

Baurecht gem. Bebauungsplan:	Bebauungsplan Nr. 2 - Allgemeines Wohngebiet
-------------------------------------	---

Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB:	Nicht vorhanden
---	------------------------

Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB:	Nicht vorhanden
---	------------------------

Aussagen des Landschaftsplanes:	Siedlungsfläche (Bestand)
--	----------------------------------

Flächengröße:	1.000 m²	Realnutzung:	Garten
----------------------	----------------------------	---------------------	---------------

Titel: IEGA Krumbek

**Erschließung sowie
Ver- und Entsorgung:**

Vorhanden, von der Straße Zum Apfelgarten

Hemmnisse:

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik

Lärm

Geruch

Staub

Licht

Erläuterung:

Schutzgebiete nach LNatSchG (NSG, LSG):

trifft zu

trifft nicht zu

Schutzgebiete nach Europarecht/ Natura 2000 (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet):

trifft zu

Entfernung zu dem Schutzgebiet:

trifft nicht zu

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG:

trifft zu

trifft nicht zu

Besondere Bedeutung für

Böden

Grundwasser

Vegetation

Fauna

Topografie

Orts- bzw. Landschaftsbild

Sonstiges:

Titel: IEGA Krumbek

Baurechtliche Einschätzung:

- Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan).
- Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.
- Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.
- Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
- Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

**Verfügbarkeit
der Fläche:**

Eigentümergefragung

**Erforderlichkeit von
fachlichen Klärungen
(Gutachten,
Abstimmungen):**

Bewertung der Fläche:

Baulücke kann gemäß Baurecht entwickelt werden, jedoch wird die Fläche derzeit als Garten.

Einstufung:

- A** geeignet
- B** bedingt geeignet
- C** nicht geeignet

Handlungsempfehlung:

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):

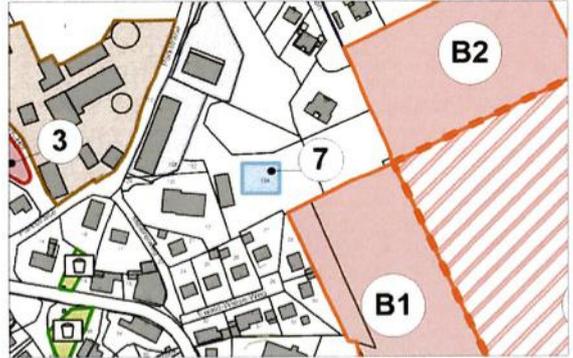
1 WE

Titel: IEGA Krummbek

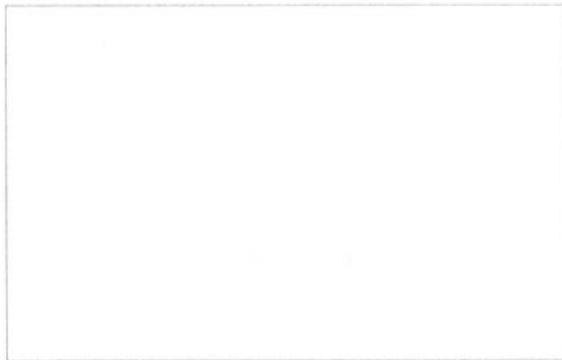
Fläche Nr. :	07	Lage:	Südöstlich der Parkstraße
---------------------	-----------	--------------	----------------------------------



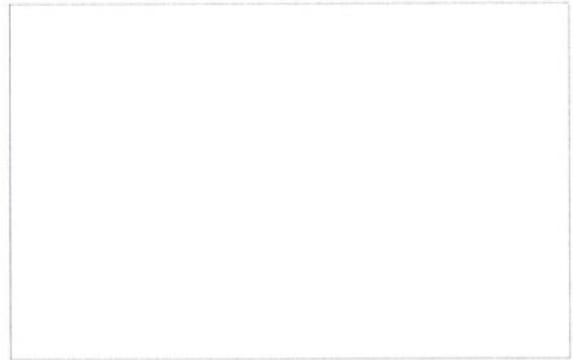
Quelle: Bing Karten



Darstellung ohne Maßstab



Quelle: Eigenes Foto



Quelle: Eigenes Foto

- Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
- Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
- Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage
--	--

Baurecht gem. Bebauungsplan:	Bebauungsplan Nr. 3 - Dorfgebiet
-------------------------------------	---

Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB:	Nicht vorhanden
---	------------------------

Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB:	Nicht vorhanden
---	------------------------

Aussagen des Landschaftsplanes:	Geschützter Landschaftsbestandteil (Vorschlag), Grünland (Planung)
--	---

Flächengröße:	560 m²	Realnutzung:	Bauerwartungsland
----------------------	--------------------------	---------------------	--------------------------

Titel: IEGA Krumbek

**Erschließung sowie
Ver- und Entsorgung:**

Vorhanden, von Parkstraße über ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Hemmnisse:

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik

Lärm

Geruch

Staub

Licht

Erläuterung:

Schutzgebiete nach LNatSchG (NSG, LSG):

trifft zu

trifft nicht zu

Schutzgebiete nach Europarecht/ Natura 2000 (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet):

trifft zu

Entfernung zu dem Schutzgebiet:

trifft nicht zu

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG:

trifft zu

trifft nicht zu

Besondere Bedeutung für

Böden

Grundwasser

Vegetation

Fauna

Topografie

Orts- bzw. Landschaftsbild

Sonstiges:

Titel: IEGA Krummbek

Baurechtliche Einschätzung:

- Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan).
- Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.
- Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.
- Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
- Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

**Verfügbarkeit
der Fläche:**

Eigentümergefragung

**Erforderlichkeit von
fachlichen Klärungen
(Gutachten,
Abstimmungen):**

Bewertung der Fläche:

Gemäß Bebauungsplan handelt es sich um ein Baurecht für ein Einzelhaus mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen.

Einstufung:

- A** geeignet
- B** bedingt geeignet
- C** nicht geeignet

Handlungsempfehlung:

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):

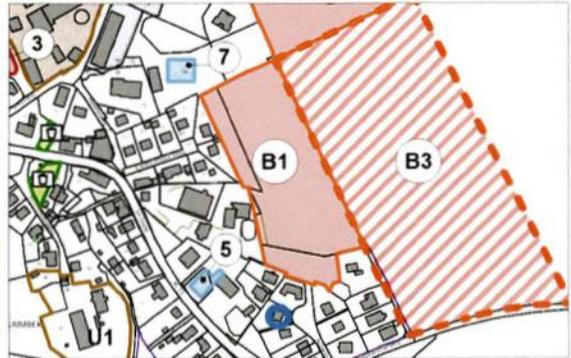
2 WE

Titel: IEGA Krumbek

Fläche Nr. :	B1	Lage:	Nördlich der Straße Achterhoff
---------------------	-----------	--------------	---------------------------------------



Quelle: Bing Karten



Darstellung ohne Maßstab



Quelle: Eigenes Foto



Quelle: Eigenes Foto

- Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
- Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
- Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Darstellung im Flächennutzungsplan:	zum größten Teil Wohnbaufläche; im südlichen Bereich teilweise Grünfläche mit einem Gehölz-Streifen zur Anpflanzung welches ein Kleingewässer einfasst		
Baurecht gem. Bebauungsplan:	Nicht vorhanden		
Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB:	Nicht vorhanden		
Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB:	Nicht vorhanden		
Aussagen des Landschaftsplanes:	Bereiche, die für eine bauliche Entwicklung geeignet sind; öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage u. gesetzlich geschützter Tümpel		
Flächengröße:	17.630 m ²	Realnutzung:	landwirtschaftliche Fläche, Acker

Titel: IEGA Krumbek

**Erschließung sowie
Ver- und Entsorgung:**

Vorhanden, von der Straße Achterhoff

Hemmnisse:

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik

Lärm

Geruch

Staub

Licht

Erläuterung:

Schutzgebiete nach LNatSchG (NSG, LSG):

trifft zu

trifft nicht zu

Schutzgebiete nach Europarecht/ Natura 2000 (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet):

trifft zu

Entfernung zu dem Schutzgebiet:

trifft nicht zu

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG:

trifft zu Gemäß Landschaftsplan im südlichen Bereich ein gem. § 15 LNatScG geschützter Tümpel

trifft nicht zu

Besondere Bedeutung für

Böden

Grundwasser

Vegetation

Fauna

Topografie

Orts- bzw. Landschaftsbild

Sonstiges:

Gemäß Landschaftsplan ist bei einer baulichen Entwicklung dieser Fläche eine Eingrünung notwendig

Titel: IEGA Krumbek

Baurechtliche Einschätzung:

- Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan).
- Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.
- Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.
- Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
- Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

**Verfügbarkeit
der Fläche:**

Eigentümergefragung

**Erforderlichkeit von
fachlichen Klärungen
(Gutachten,
Abstimmungen):**

Bewertung der Fläche:

Der Landschaftsplan und der Flächennutzungsplan sehen für diese Fläche eine bauliche Entwicklung vor. Im südlichen Bereich der Fläche befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Im süd-östlichen Bereich grenzt an die Fläche ein gesetzlich geschützter Tümpel an, der in der weiteren Planung zu berücksichtigen ist.

Eine Erschließung wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 3 vorgesehen.

Einstufung:

- A** geeignet
- B** bedingt geeignet
- C** nicht geeignet

Handlungsempfehlung:

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):

20 WE

Titel: IEGA Krummbek

Fläche Nr. :	B2	Lage:	Südöstlich der Straße Zum Apfelgarten
---------------------	-----------	--------------	--



Quelle: Bing Karten



Darstellung ohne Maßstab



Quelle: Eigenes Foto



Quelle: Eigenes Foto

- Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
- Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
- Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese; Umgrenzung von Maßnahmen für Natur und Landschaft; Gehölzstreifen zur Anpflanzung
--	---

Baurecht gem. Bebauungsplan:	Nicht vorhanden
-------------------------------------	------------------------

Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB:	Nicht vorhanden
---	------------------------

Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB:	Nicht vorhanden
---	------------------------

Aussagen des Landschaftsplanes:	Flächen für den Ausgleich (Obstbaumwiese); geschützter Landschaftsbestandteil (Vorschlag); Acker
--	---

Flächengröße:	12.975 m²	Realnutzung:	landwirtschaftliche Flächen, Acker
----------------------	-----------------------------	---------------------	---

Titel: IEGA Krumbek

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung:	Vorhanden, von der Straße Zum Apfelgarten
--	---

Hemmnisse:

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik Lärm Geruch Staub Licht

Erläuterung:

Schutzgebiete nach LNatSchG (NSG, LSG):

trifft zu

trifft nicht zu

Schutzgebiete nach Europarecht/ Natura 2000 (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet):

trifft zu

Entfernung zu dem Schutzgebiet:

trifft nicht zu

Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG:

trifft zu

trifft nicht zu

Besondere Bedeutung für

Böden Grundwasser Vegetation

Fauna Topografie Orts- bzw. Landschaftsbild

Sonstiges:

--	--

Titel: IEGA Krumbek

Baurechtliche Einschätzung:

- Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan).
- Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.
- Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.
- Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
- Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

**Verfügbarkeit
der Fläche:**

Eigentümergefragung

**Erforderlichkeit von
fachlichen Klärungen
(Gutachten,
Abstimmungen):**

Bewertung der Fläche:

Für eine bauliche Entwicklung dieser Fläche ist die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Weiterhin sind die Belange der Landschaftsplanung (wie zum Beispiel Ausgleichsflächen) zu beachten.

Einstufung:

- A geeignet
- B bedingt geeignet
- C nicht geeignet

Handlungsempfehlung:

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):

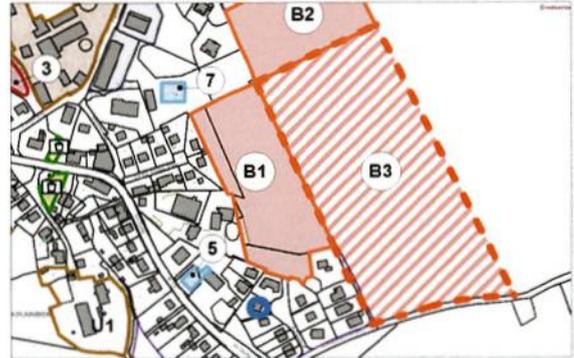
15 WE

Titel: IEGA Krummbek

Fläche Nr. :	B3	Lage:	Nordöstlich der Straße Schatzkammerweg
---------------------	-----------	--------------	---



Quelle: Bing Karten



Darstellung ohne Maßstab



Quelle: Eigenes Foto



Quelle: Eigenes Foto

- Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
- Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
- Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese; Wohnbaufläche und Flächen für die Landwirtschaft		
Baurecht gem. Bebauungsplan:	Nicht vorhanden		
Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB:	Nicht vorhanden		
Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB:	Nicht vorhanden		
Aussagen des Landschaftsplanes:	Flächen für den Ausgleich (Obstbaumwiese); Bereiche, die für eine bauliche Entwicklung geeignet sind; Acker und Blickachsen / Sichtbeziehungen		
Flächengröße:	48.425 m²	Realnutzung:	landwirtschaftliche Flächen, Acker

Titel: IEGA Krumbek

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung:

Vorhanden, von der Straße Schatzkammerweg

Hemmnisse:

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik

Lärm

Geruch

Staub

Licht

Erläuterung:

Schutzgebiete nach LNatSchG (NSG, LSG):

trifft zu

trifft nicht zu

Schutzgebiete nach Europarecht/ Natura 2000 (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet):

trifft zu

Entfernung zu dem Schutzgebiet:

trifft nicht zu

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG:

trifft zu

trifft nicht zu

Besondere Bedeutung für

Böden

Grundwasser

Vegetation

Fauna

Topografie

Orts- bzw. Landschaftsbild

Sonstiges:

Titel: IEGA Krumbek

Baurechtliche Einschätzung:

- Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan).
- Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.
- Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.
- Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
- Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

**Verfügbarkeit
der Fläche:**

Eigentümergefragung

**Erforderlichkeit von
fachlichen Klärungen
(Gutachten,
Abstimmungen):**

Bewertung der Fläche:

Für eine bauliche Entwicklung dieser Fläche ist die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Weiterhin sind die Belange der Landschaftsplanung (wie zum Beispiel Ausgleichsflächen) zu beachten.

Es besteht eine städtebauliche Abhängigkeit zu den beiden Bauflächen B2 und B3. Eine Entwicklung der Baufläche B4 ist erst dann sinnvoll wenn die beiden vorgenannten Flächen entwickelt worden sind.

Einstufung:

- A geeignet
- B bedingt geeignet
- C nicht geeignet

Handlungsempfehlung:

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):

50 WE

Titel: IEGA Krummbek

Fläche Nr. :	B4	Lage:	Westlich der Straße Ratjendof
---------------------	-----------	--------------	--------------------------------------



Quelle: Bing Karten



Darstellung ohne Maßstab



Quelle: Eigenes Foto



Quelle: Eigenes Foto

- Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
- Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
- Lage in einer Außenbereichsinsel (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- Lage in einer Außenbereichszunge (sog. Außenbereich im Innenbereich)
- Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
--	----------------------

Baurecht gem. Bebauungsplan:	Nicht vorhanden
-------------------------------------	------------------------

Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB:	Nicht vorhanden
---	------------------------

Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB:	Nicht vorhanden
---	------------------------

Aussagen des Landschaftsplanes:	Siedlungsfläche (Bestand)
--	----------------------------------

Flächengröße:	1.240 m²	Realnutzung:	Garten, Brachfläche
----------------------	----------------------------	---------------------	----------------------------

Titel: IEGA Krumbek

**Erschließung sowie
Ver- und Entsorgung:**

Vorhanden, von der Straße Ratjendorf

Hemmnisse:

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik

Lärm

Geruch

Staub

Licht

Erläuterung:

Schutzgebiete nach LNatSchG (NSG, LSG):

trifft zu

trifft nicht zu

Schutzgebiete nach Europarecht/ Natura 2000 (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet):

trifft zu

Entfernung zu dem Schutzgebiet:

trifft nicht zu

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG:

trifft zu

trifft nicht zu

Besondere Bedeutung für

Böden

Grundwasser

Vegetation

Fauna

Topografie

Orts- bzw. Landschaftsbild

Sonstiges:

Titel: IEGA Krumbek

Baurechtliche Einschätzung:

- Es besteht Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich) / § 30 BauGB (Bebauungsplan).
- Es besteht Baurecht nach einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.
- Es besteht Baurecht nach einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.
- Es kann eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.
- Es ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
- Es ist zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

**Verfügbarkeit
der Fläche:**

Eigentümergefragung

**Erforderlichkeit von
fachlichen Klärungen
(Gutachten,
Abstimmungen):**

Bewertung der Fläche:

Die Baufläche 4 befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich, da der Ortsteil Ratjendorf als Splittersiedlung zu bewerten ist.

Die Gemeinde kann eine Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB aufstellen.

Einstufung:

- A geeignet
- B bedingt geeignet
- C nicht geeignet

Handlungsempfehlung:

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):

1 WE