

Gemeinde Passade, Kreis Plön

Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten

- Planzeichnung der Bestandserhebung

Bearbeitung : 20.07.2016, 06.08.2019, 22.02.2021,
26.03.2021

B2K

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

Titel: IEGA Passade

Fläche Nr. :	01	Lage:	Südöstlich der Straße "Achtern Kroog"
---------------------	-----------	--------------	--



Quelle: Digitaler Atlas



Darstellung ohne Maßstab



Quelle: Eigenes Foto



Quelle: Eigenes Foto

<input type="checkbox"/>	Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
<input checked="" type="checkbox"/>	Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
<input type="checkbox"/>	Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Gem. 5. Aend. FNP - Wohnbaufläche
--	--

Baurecht gem. Bebauungsplan:	Gem. 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:	Mögliche Richtung für die Siedlungsentwicklung
--	---

Flächengröße:	742 m²	Realnutzung:	Bauerwartungsland
----------------------	--------------------------	---------------------	--------------------------

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung:	Vorhanden, von der Straße Achtern Kroog
--	--

Titel: IEGA Passade

Hemmnisse:

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik

Lärm

Geruch

Staub

Licht

Erläuterung:

Schutzgebiete nach LNatSchG (NSG, LSG):

trifft zu Gem. Bebauungsplan zu bebauen

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:

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.

Titel: IEGA Passade

Verfügbarkeit der Fläche:	
----------------------------------	--

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

Bewertung der Fläche:	Gemäß Bebauungsplan zu bebauen.
------------------------------	--

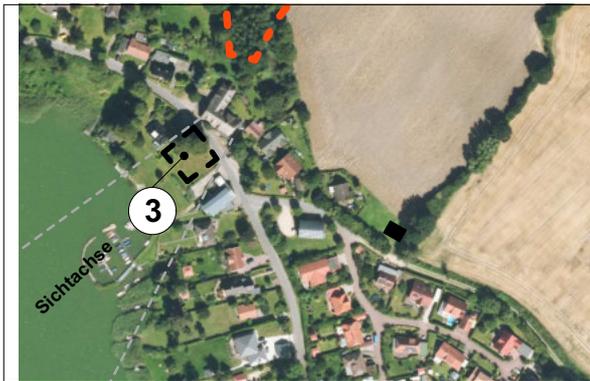
Einstufung: <input checked="" type="checkbox"/> A geeignet <input type="checkbox"/> B bedingt geeignet <input type="checkbox"/> C nicht geeignet
--

Handlungsempfehlung:	
-----------------------------	--

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

Titel: IEGA Passade

Fläche Nr. :	03	Lage:	Westlich der Straße "An de Laak"
---------------------	-----------	--------------	---



Quelle: Digitaler Atlas



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 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:	Verbesserung von Platzgestaltungen
--	---

Flächengröße:	641 m²	Realnutzung:	halböffentlicher Garten
----------------------	--------------------------	---------------------	--------------------------------

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung:	Vorhanden, von der Straße An de Laak
--	---

Titel: IEGA Passade

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:

Besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, da Sichtachse von der Gastronomie auf den Passader See.

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:	
----------------------------------	--

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

Bewertung der Fläche:	<p>Separate Auffahrt auf das Grundstück ist vorhanden.</p> <p>Die Baulücke grenzt direkt an den Passader See an und stellt für den vorhanden gastronomischen Betrieb eine wichtige Sichtachse zum See dar.</p> <p>Weiterhin wird die Fläche teilweise als Freifläche für den angrenzenden Fischereibetrieb genutzt. Der Landschaftsplan hat aus diesem Grund bereits eine Aufwertung der Platzsituation vorgesehen, was die besondere Situation der Freifläche unterstreicht.</p> <p>Aufgrund der besonderen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild nicht geeignet.</p>
------------------------------	--

Einstufung: <input type="checkbox"/> A geeignet <input type="checkbox"/> B bedingt geeignet <input checked="" type="checkbox"/> C nicht geeignet
--

Handlungsempfehlung:	
-----------------------------	--

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	Keine WE
---	-----------------

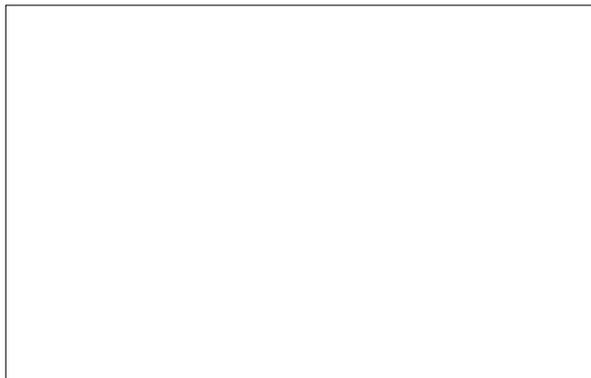
Fläche Nr. :	04	Lage:	Südlich der Straße "Grootkoppel"
---------------------	-----------	--------------	---



Quelle: Digitaler Atlas



Darstellung ohne Maßstab



Quelle: Eigenes Foto



Quelle: Eigenes Foto

- Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
- Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
- Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Gem. 2. Aend. FNP - Dorfgebiet
--	---------------------------------------

Baurecht gem. Bebauungsplan:	Gem. Bebauungsplan Nr. 1 Dorfgebiet
-------------------------------------	--

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

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

Aussagen des Landschaftsplanes:	Vorh. Neubaugebiet
--	---------------------------

Flächengröße:	824 m²	Realnutzung:	Privater Garten
----------------------	--------------------------	---------------------	------------------------

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

Titel: IEGA Passade

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:

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.

Titel: IEGA Passade

Verfügbarkeit der Fläche:	Fläche steht derzeit nicht zur Verfügung, wird als privater Hausgarten genutzt.
----------------------------------	---

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

Bewertung der Fläche:	Gem. Bebauungsplan zu bebauen.
------------------------------	--------------------------------

Einstufung: <input checked="" type="checkbox"/> A geeignet <input type="checkbox"/> B bedingt geeignet <input type="checkbox"/> C nicht geeignet	
---	--

Handlungsempfehlung:	
-----------------------------	--

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

Fläche Nr. :	05	Lage:	Südlich der L 50
---------------------	-----------	--------------	-------------------------



Quelle: Digitaler Atlas



Darstellung ohne Maßstab



Quelle: Eigenes Foto



Quelle: Eigenes Foto

<input type="checkbox"/> Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
<input type="checkbox"/> Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
<input checked="" type="checkbox"/> Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Zum Teil Fläche für die Landwirtschaft, zum Teil Dorfgebiet und anbaufreie Strecke zur Landesstraße.
--	---

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:	Zum Teil geplante Wohnbauflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Natur u. Landschaft sowie vorhandene Gebäude
--	--

Flächengröße:	9.770 m²	Realnutzung:	Größtenteils Wiese, Garten, Knick und Teich
----------------------	----------------------------	---------------------	--

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung:	Möglich vom Tegelredder oder von der L50
--	---

Hemmnisse:

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik

Lärm

Geruch

Staub

Licht

Erläuterung: Lärmimmissionen durch die L 50 u. Geruchsmissionen aufgrund Hofstelle.

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:

Anbauverbotszone der L50 ist zu beachten; Lärmimmissionen aufgrund L50 und möglicherweise Immissionen aufgrund der angrenzenden Hofstelle.

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:	
----------------------------------	--

Erforderlichkeit von fachlichen Klärungen (Gutachten, Abstimmungen):	Lärmschutzgutachten bzgl. der Landesstraße 50
---	--

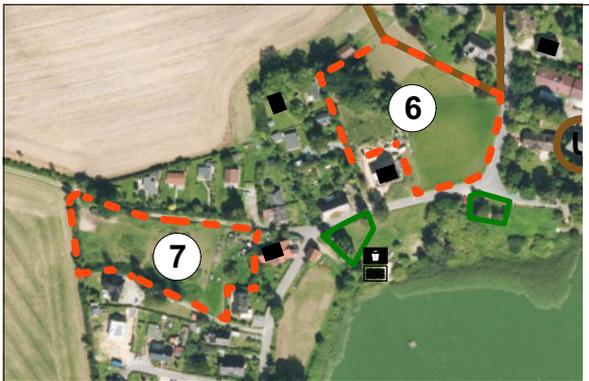
Bewertung der Fläche:	Der östliche Teilbereich der Fläche wird auf der Ebene des Landschaftsplanes als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Eine kleinteilige Entwicklung, sowohl in Form von einer wohnbaulichen als auch gewerblichen Nutzung auf diesem Bereich ist somit vorstellbar. Der daran angrenzende Teich und die knickartigen Strukturen sollten als Eingrünung erhalten werden. Diese sind bereits auf der Ebene des Landschaftsplanes als Maßnahmenfläche dargestellt. Der größere westliche Bereich der Fläche 5 wird teilweise als landwirtschaftliche Fläche (Wiese und Koppel) genutzt. Eine Entwicklung dieser Fläche wird erst bei einer Betriebsaufgabe der angrenzenden Hofstelle möglich. Dann handelt es sich hierbei jedoch um eine sinnvolle Ortsarrondierung. Bei jeder Entwicklung ist jedoch die angrenzende Landesstraße L 50 zu beachten, insbesondere die Lärmimmissionen und Anbauverbotszone.
------------------------------	--

Einstufung: <input type="checkbox"/> A geeignet <input checked="" type="checkbox"/> B bedingt geeignet <input type="checkbox"/> C nicht geeignet
--

Handlungsempfehlung:	
-----------------------------	--

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	5 bis 10 WE
---	--------------------

Fläche Nr. :	06	Lage:	Nördlich der Straße "An't Schaar" und westlich der "Dörpstraat"
---------------------	-----------	--------------	--



Quelle: Digitaler Atlas



Darstellung ohne Maßstab



Quelle: Eigenes Foto



Quelle: Eigenes Foto

<input type="checkbox"/> Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
<input type="checkbox"/> Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
<input checked="" type="checkbox"/> Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Fläche 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:	Kleingewässer, umschlossen von mittelwertigen Knick und Maßnahmenfläche zur Umwandlung von Ackerland in extensive Landwirtschaft
--	---

Flächengröße:	7.570 m²	Realnutzung:	Landwirtschaftliche Fläche, Wiese
----------------------	----------------------------	---------------------	--

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung:	Vorhanden von der Straße An't Schaar
--	---

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 Geschützter Knick und geschütztes Kleingewässer

trifft nicht zu

Besondere Bedeutung für

Böden

Grundwasser

Vegetation

Fauna

Topografie

Orts- bzw. Landschaftsbild

Sonstiges:

Auf der Fläche befindet sich gem. FNP ein archäologisches Denkmal.
Die Fläche bietet von der L 50 eine Sichtachse auf den Passader See.

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:	
----------------------------------	--

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

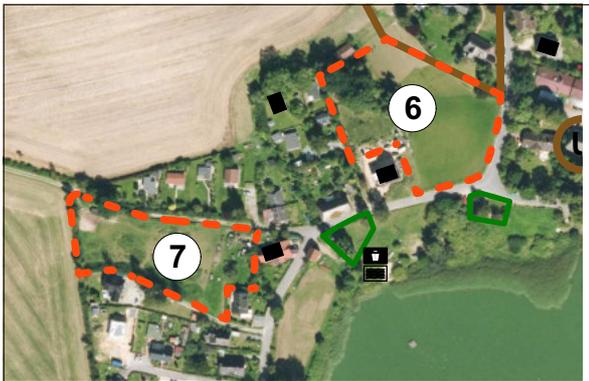
Bewertung der Fläche:	<p>Eine Entwicklung der Fläche 6 stellt eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsrandes dar. Jedoch sind bei einer baulichen Entwicklung die landschaftlplanerischen Belange (Maßnahmenfläche, vorhandener Knick und Kleingewässer) sowie die für das Orts- und Landschaftsbildes relevanten Kriterien (Sichtachse auf den See) zu beachten.</p> <p>Weiterhin sind die vorhandene Topografie und das archäologische Denkmal bei einer baulichen Entwicklung zu beachten.</p>
------------------------------	--

Einstufung: <input type="checkbox"/> A geeignet <input checked="" type="checkbox"/> B bedingt geeignet <input type="checkbox"/> C nicht geeignet

Handlungsempfehlung:	
-----------------------------	--

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	6 WE
---	-------------

Fläche Nr. :	07	Lage:	Südlich der Straße "Stuhrsredder" und westlich der Straße "An't Schaar"
---------------------	-----------	--------------	--



Quelle: Digitaler Atlas



Darstellung ohne Maßstab



Quelle: Eigenes Foto



Quelle: Eigenes Foto

<input type="checkbox"/> Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
<input type="checkbox"/> Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
<input checked="" type="checkbox"/> Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Fläche für die Landwirtschaft und zum Teil 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:	Geplante Wohnbauflächen
--	--------------------------------

Flächengröße:	5.715 m²	Realnutzung:	Landwirtschaftliche Fläche und Wiese
----------------------	----------------------------	---------------------	---

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung:	Möglich von der Straße Stuhrsredder
--	--

Titel: IEGA Passade

Hemmnisse:

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik

Lärm

Geruch

Staub

Licht

Erläuterung:

Schutzgebiete nach LNatSchG (NSG, LSG):

trifft zu Topografie ist bei einer baulichen Entwicklung zu beachten.

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:

Möglicherweise ist bei einer baulichen Entwicklung der Fläche ein Ausbau der Straße "Stuhrsredder" notwendig.

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:	
----------------------------------	--

Erforderlichkeit von fachlichen Klärungen (Gutachten, Abstimmungen):	Erschließungsplanung für den Ausbau der Straße.
---	--

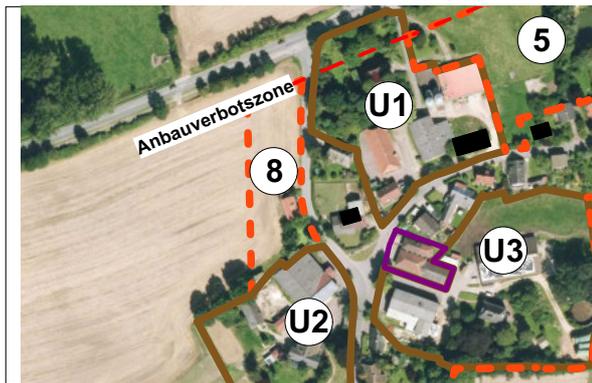
Bewertung der Fläche:	Für die Entwicklung der Fläche 7 ist ein Ausbau der Straße Stuhlsredder notwendig. Weiterhin weist die Fläche Topografie auf, welche zu beachten ist. Das vorhandene Gefälle in Richtung Westen von Osten mit Blick Richtung See für eine wohnbauliche Nutzung durchaus positiv zu bewerten. Insgesamt stellt die Fläche eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsrandes dar, weswegen die Fläche bereits im Landschaftsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt wurde.
------------------------------	---

Einstufung: <input type="checkbox"/> A geeignet <input checked="" type="checkbox"/> B bedingt geeignet <input type="checkbox"/> C nicht geeignet
--

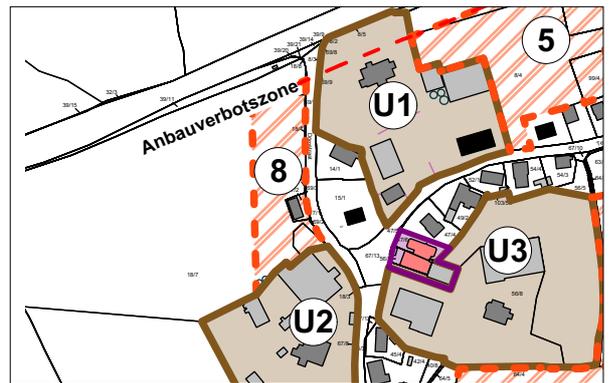
Handlungsempfehlung:	
-----------------------------	--

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	6 WE
---	-------------

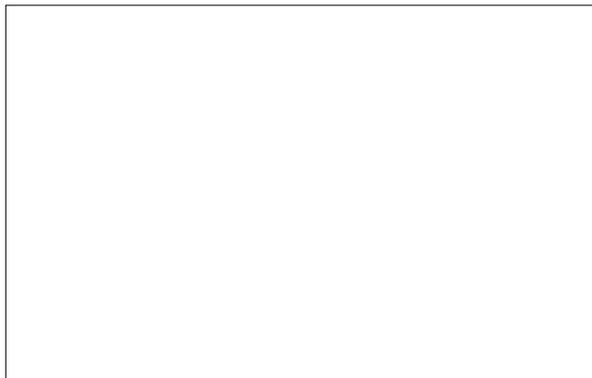
Fläche Nr. :	08	Lage:	Östlich der Straße "Dörpstraat"
---------------------	-----------	--------------	--



Quelle: Digitaler Atlas



Darstellung ohne Maßstab



Quelle: Eigenes Foto



Quelle: Eigenes Foto

- Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
- Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
- Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Fläche für die Landwirtschaft und zum Teil Dorfgebiet
--	--

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:	Mögliche Richtung für die Siedlungsentwicklung
--	---

Flächengröße:	4.250 m²	Realnutzung:	Landwirtschaftliche Fläche, ein Wohngrundstück
----------------------	----------------------------	---------------------	---

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung:	Möglich von der Straße Dörpstraat
--	--

Titel: IEGA Passade

Hemmnisse:

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik

Lärm

Geruch

Staub

Licht

Erläuterung: Lärmimmissionen durch die L 50 im nördlichen Bereich der Fläche

Schutzgebiete nach LNatSchG (NSG, LSG):

trifft zu Topografie ist bei einer baulichen Entwicklung zu beachten.

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:

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:	
----------------------------------	--

Erforderlichkeit von fachlichen Klärungen (Gutachten, Abstimmungen):	Lärmschutzgutachten bzgl. der Landesstraße 50
---	--

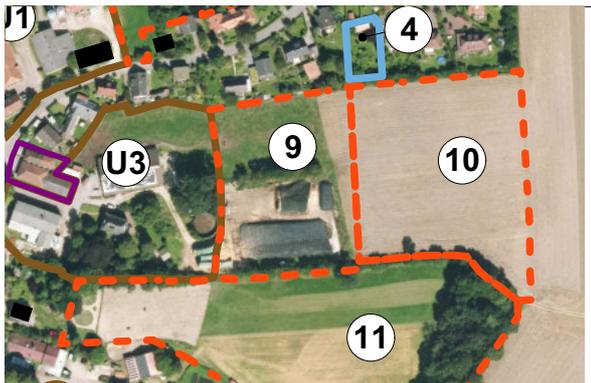
Bewertung der Fläche:	<p>Die Entwicklung der Fläche 8 stellt einen sinnvollen Lückenschluss zwischen der Landesstraße und der Hofstelle westlich der Dörpstraat dar, die bereits als langfristige Vision im Landschaftsplan angedacht war, indem für diesen Bereich eine "Mögliche Richtung für die Siedlungsentwicklung" dargestellt wurde.</p> <p>Eine Erschließung wäre aufgrund der direkten Lage an der Straße "Dörpstraat" ohne größeren Erschließungsaufwand denkbar.</p>
------------------------------	--

Einstufung: <input type="checkbox"/> A geeignet <input checked="" type="checkbox"/> B bedingt geeignet <input type="checkbox"/> C nicht geeignet
--

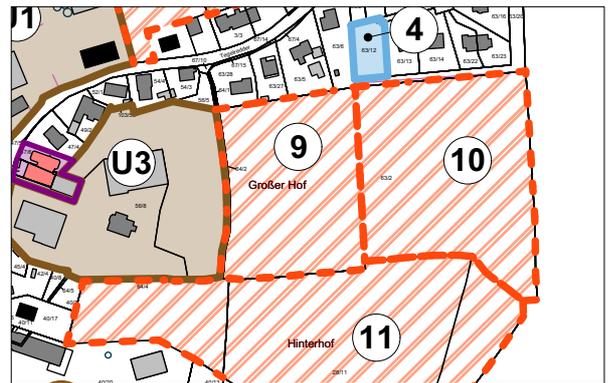
Handlungsempfehlung:	
-----------------------------	--

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	4 bis 6 WE
---	-------------------

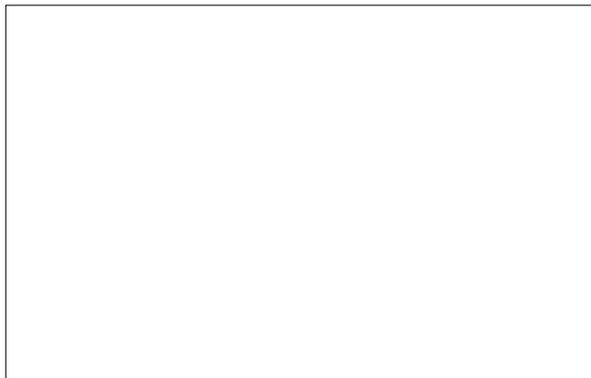
Fläche Nr. :	09	Lage:	Südlich der Bebauung der Straße "Tegelredder"
---------------------	-----------	--------------	--



Quelle: Digitaler Atlas



Darstellung ohne Maßstab



Quelle: Eigenes Foto



Quelle: Eigenes Foto

Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
 Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
 Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Fläche 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:	Mögliche Richtung für die Siedlungsentwicklung
--	---

Flächengröße:	10.650 m²	Realnutzung:	Landwirtschaftliche Fläche
----------------------	-----------------------------	---------------------	-----------------------------------

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung:	Möglich über die Hofstelle/ Umnutzungspotential
--	--

Hemmnisse:

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik

Lärm

Geruch

Staub

Licht

Erläuterung: Lärmimmissionen sowie Geruchsmissionen aufgrund der angrenzenden Hofstelle.

Schutzgebiete nach LNatSchG (NSG, LSG):

trifft zu Topografie ist bei einer baulichen Entwicklung zu beachten.

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 Geschützter Knick

trifft nicht zu

Besondere Bedeutung für

Böden

Grundwasser

Vegetation

Fauna

Topografie

Orts- bzw. Landschaftsbild

Sonstiges:

Derzeit ist die Erschließung der Fläche Nr 9 nicht gesichert. Bei Aufgabe und Umnutzung der angrenzenden Hofstelle kann die Erschließung darüber erfolgen

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:	
----------------------------------	--

Erforderlichkeit von fachlichen Klärungen (Gutachten, Abstimmungen):	Erschließungsplanung notwendig.
---	--

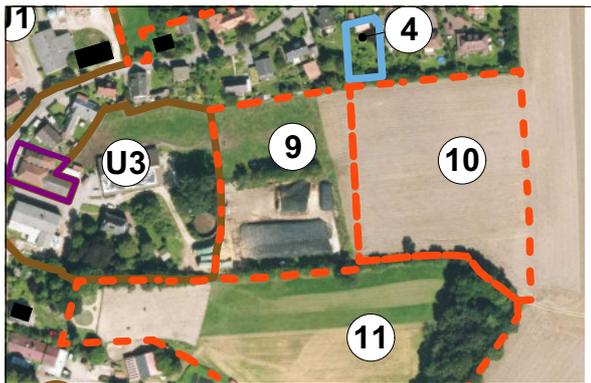
Bewertung der Fläche:	<p>Die Entwicklung der Fläche 9 stellt eine sinnvolle Ortsarrondierung dar, die bereits als langfristige Vision im Landschaftsplan angedacht war, indem für diesen Bereich eine "Mögliche Richtung für die Siedlungsentwicklung" dargestellt wurde. Jedoch ist derzeit die Erschließung der Fläche 9 nicht gesichert. Bei Aufgabe und Umnutzung der angrenzenden Hofstelle kann die Erschließung darüber erfolgen, weswegen nur eine gemeinsame Entwicklung des Umnutzungspotentiales U3 sowie der Fläche 9 sinnvoll ist.</p> <p>Weiterhin steht die Fläche 9 auch aufgrund potentieller Geruchs- und Staubimmissionen in direkter Abhängigkeit zur angrenzenden Hofstelle. Erst bei einer Aufgabe oder Verlagerung des landwirtschaftlichen Betriebes kann eine wohnbauliche Nutzung auf der Fläche 9 entwickelt werden.</p>
------------------------------	---

Einstufung: <input type="checkbox"/> A geeignet <input checked="" type="checkbox"/> B bedingt geeignet <input type="checkbox"/> C nicht geeignet
--

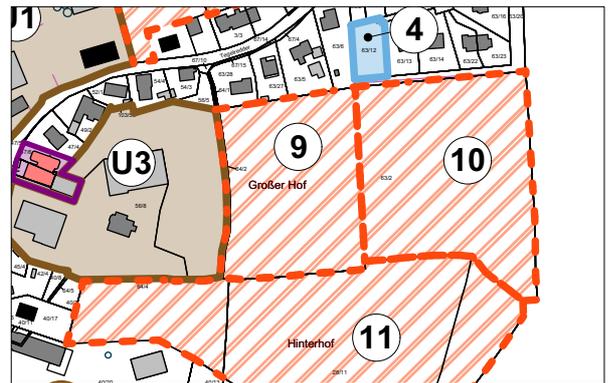
Handlungsempfehlung:	Die Fläche Nr. 9 wird als langfristige Entwicklungsperspektive mit in das Gutachten aufgenommen.
-----------------------------	---

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	12 WE
---	--------------

Fläche Nr. :	10	Lage:	Südlich der Bebauung der Straße "Grootkoppel"
---------------------	-----------	--------------	--



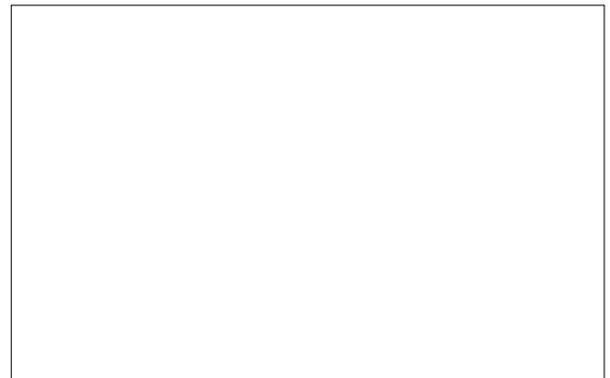
Quelle: Digitaler Atlas



Darstellung ohne Maßstab



Quelle: Eigenes Foto



Quelle: Eigenes Foto

Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
 Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
 Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Fläche 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:	Mögliche Richtung für die Siedlungsentwicklung, am östlichen Rand Knickneuanlage
--	---

Flächengröße:	14.100 m²	Realnutzung:	Landwirtschaftliche Fläche und Wiese
----------------------	-----------------------------	---------------------	---

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung:	Möglich von der Fläche 9
--	---------------------------------

Hemmnisse:

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik

Lärm

Geruch

Staub

Licht

Erläuterung:

Schutzgebiete nach LNatSchG (NSG, LSG):

trifft zu Topografie ist bei einer baulichen Entwicklung zu beachten.

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 Geschützter Knick

trifft nicht zu

Besondere Bedeutung für

Böden

Grundwasser

Vegetation

Fauna

Topografie

Orts- bzw. Landschaftsbild

Sonstiges:

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:	
----------------------------------	--

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

Bewertung der Fläche:	<p>Es besteht eine städtebauliche Abhängigkeit zu der Baufläche 9. Eine Entwicklung der Baufläche 10 ist erst dann sinnvoll wenn die Fläche 9 Flächen entwickelt worden ist, da die Fläche 10 sonst keine Abrundung des Siedlungsrandes darstellen würde.</p> <p>Aufgrund der Flächengröße und Verfügbarkeit anderer Flächen ist von einer Entwicklung zunächst abzusehen, jedoch soll die Fläche als langfristige Entwicklungsvision 2030 bis 2040 in dem Gutachten erhalten bleiben.</p>
------------------------------	--

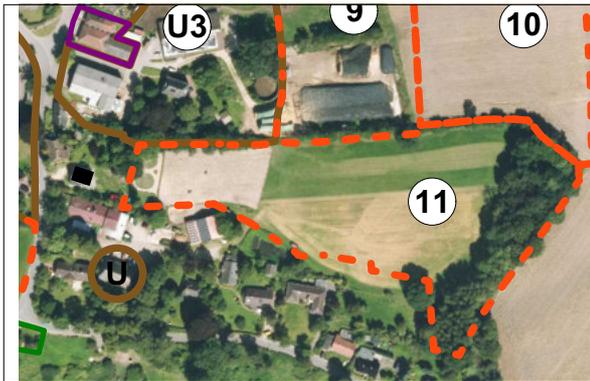
Einstufung: <input type="checkbox"/> A geeignet <input checked="" type="checkbox"/> B bedingt geeignet <input type="checkbox"/> C nicht geeignet

Handlungsempfehlung:	
-----------------------------	--

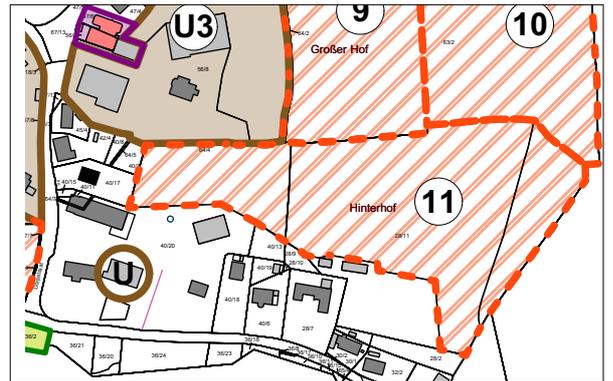
Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	17 WE
---	--------------

Titel: IEGA Passade

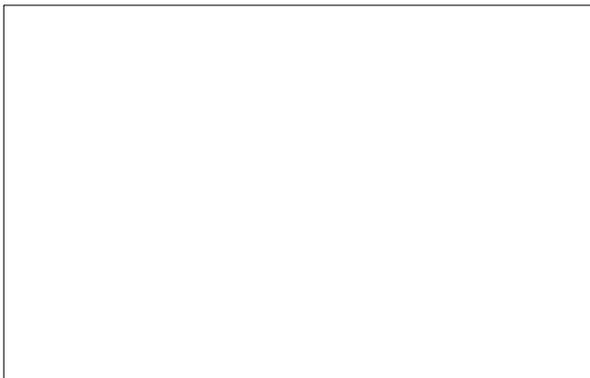
Fläche Nr. :	11	Lage:	Nördlich der Bebauung der Straße "An de Laak" und westlich der Straße "An t Schaar"
---------------------	-----------	--------------	--



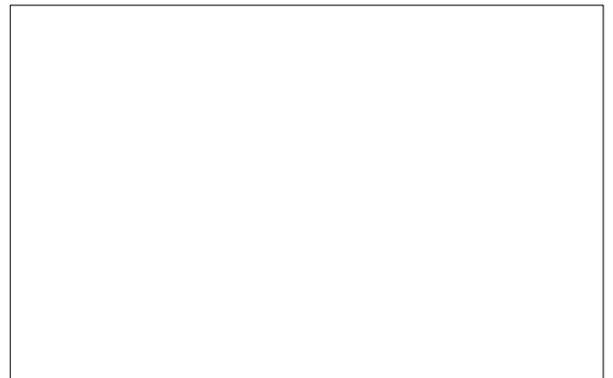
Quelle: Digitaler Atlas



Darstellung ohne Maßstab



Quelle: Eigenes Foto



Quelle: Eigenes Foto

<input type="checkbox"/> Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB)
<input type="checkbox"/> Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
<input checked="" type="checkbox"/> Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Fläche 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:	Mögliche Richtung für die Siedlungsentwicklung, am östlichen Rand Baumgruppe
--	---

Flächengröße:	22.500 m²	Realnutzung:	Landwirtschaftliche Fläche und Baumgruppe
----------------------	-----------------------------	---------------------	--

Erschließung sowie Ver- und Entsorgung:	Derzeit nicht gesichert
--	--------------------------------

Hemmnisse:

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik

Lärm

Geruch

Staub

Licht

Erläuterung:

Schutzgebiete nach LNatSchG (NSG, LSG):

trifft zu Topografie ist bei einer baulichen Entwicklung zu beachten.

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 Geschützter Knick

trifft nicht zu

Besondere Bedeutung für

Böden

Grundwasser

Vegetation

Fauna

Topografie

Orts- bzw. Landschaftsbild

Sonstiges:

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:	
----------------------------------	--

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

Bewertung der Fläche:	<p>Es besteht eine städtebauliche Abhängigkeit zu den Bauflächen 9 und 10. Eine Entwicklung der Baufläche 11 ist erst dann sinnvoll wenn die beiden vorgenannten Flächen entwickelt worden sind, da die Fläche 11 sonst keine Abrundung des Siedlungsrandes darstellen würde.</p> <p>Aufgrund der Flächengröße und Verfügbarkeit anderer Flächen ist von einer Entwicklung zunächst abzusehen, jedoch soll die Fläche als langfristige Entwicklungsvision 2030 bis 2040 in dem Gutachten erhalten bleiben.</p>
------------------------------	--

Einstufung: <input type="checkbox"/> A geeignet <input checked="" type="checkbox"/> B bedingt geeignet <input type="checkbox"/> C nicht geeignet

Handlungsempfehlung:	
-----------------------------	--

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	30 WE
---	--------------