

Fläche	Bestand	Bewertung			Hinweise
		nicht möglich	rechtlich möglich, aber nicht empfehlenswert	möglich	
1	Bereits sanierter Geschosswohnungsbau.			Nachverdichtung durch Staffelgeschosse.	Prüfen auf Vereinbarkeit mit B-Plan Nr. 9 „Arpsche Koppel“, ggf. Änderung erforderlich.
2	Parkplatz/ Stellplatzfläche	Zu Wohnblöcken gehörig.			
3	Spielplatz/ Garagenhof	derzeitige Funktion sinnvoll und notwendig.			
4	Einfamilienhausgebiet	Keine Lücken mehr, Strukturwandel bereits im Gange, ohne Steuerung.			
5	Im rückwärtigen Bereich zwischen Strandstraße und Promenadenweg; private Grünflächen, z.T. sehr strukturreich; z.T. sehr strukturarm.			Zusammen mit der Teilfläche des Parkplatzes Katzbek eine größere Fläche; Private Grünflächen z.T. jedoch strukturreich und erhaltenswürdig	Nachverdichtung nur mit Bebauungsplan; nach 13A BauGB, mit Grünplanerischem Fachbeitrag
5a	Parkplatz Katzbek			Wie die v.g. Nr. 5, aber ohne die Besonderheit der Grünstrukturen.	Nachverdichtung nur mit einem Bebauungsplan (nach § 13a BauGB).

Fläche	Bestand	Bewertung			Hinweise
		nicht möglich	rechtlich möglich, aber nicht empfehlenswert	möglich	
6	Durch Sukzession verbuschte Brache, vermutlich Wald i.S. des Waldgesetzes.			Innenentwicklungsgebiet	Entwicklung nach § 13a BauGB; Konflikte mit dem Naturschutz (Waldfläche – ggf. Waldausgleich erforderlich) und Lärm (K 30).
7	Baulücke			Baulücke, bebaubar	Nach § 34 BauGB oder in Verbindung mit Fläche Nr. 6, nach § 13a BauGB
8	Wohngebäude; Garten Ortstypischer Altbau Altbaumbestand		Baulücke, bebaubar		Nach § 34 BauGB bebaubar. Priorität, Erhaltung des Altbaumbestandes.
9	Wohngebäude; Ortsbildprägender Altbau, beidseitig Baulücken; mit Obstgarten.			Baurechte vorhanden über den B-Plan Nr. 10A	B-Plan Nr. 10A

Fläche	Bestand	Bewertung			Hinweise
		nicht möglich	rechtlich möglich, aber nicht empfehlenswert	möglich	
10	Gartenfläche vor dem Denkmalsgeschützten Reetdachhaus.	<i>In der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 10 ist dieser Bereich bereits von einer Bebauung frei gehalten. Auf dem Grundstück bzw. im direkten Umgebungsbereich sind keine weiteren baulichen Anlagen zulässig. Weiterer zusätzlicher Regelungsbedarf wird über die vorbereitende Bauleitplanung nicht notwendig erachtet.</i>			Empfehlung: Fläche als private Grünfläche festsetzen in einer Änderung des Bebauungsplanes.
11	Baulücke durch abgängiges Gebäude, z.T. wertvoller Altbaumbestand.			Durch Gebäudeabgang entsteht eine größere Baulücke.	Entwicklung nach § 13 a BauGB. Konflikte/ Besonderheiten: Anpassung an die Umgebung/ Ortsbild, der Altbaumbestand ist zu erhalten.
12	LW-Betrieb, Reiterhof z.T. wertvoller Altbaumbestand			Bei Aufgabe der derzeitigen Nutzung entsteht Umnutzungspotential.	Entwicklung nach § 13a BauGB. Mit grünplanerischer Begleitung. Der wertvolle Baumbestand ist zu erhalten.
13	Stellplatzanlage	Wird benötigt			

Fläche	Bestand	Bewertung			Hinweise
		nicht möglich	rechtlich möglich, aber nicht empfehlenswert	möglich	
14	Bebaut	Bebaut			
15	Bebaut	Bebaut			
16	Verwilderter Garten mit Altbaumbestand aus vorwiegend nichtheimischen und immergrünen Gehölzen.			Baulücke, bebaubar.	Nach § 34 BauGB.
17	Bebaut	Bebaut			
18	Baulücke, Brache			Baurecht nach B-Plan	B-Plan Nr. 18
19	Bebaut				
20	Größere innerörtliche Freifläche mit Obstwiese, Grünland, Brache und feuchtem Weidengebüsch (vermutlich geschützt nach § 30 BNatSchG).			Grundsätzlich möglich, die Erschließung ist derzeit aber nicht gegeben. Vorhandene Anbindung an Ostlandstraße nicht geeignet. Lösungsansatz: Grundstückserwerb an der Teichstraße.	Hohes Konfliktpotential: – Anrainer – Naturschutz/ Artenschutz – Denkmalschutz Instrument: Vorhabenbezogener Bebauungsplan.

Fläche	Bestand	Bewertung			Hinweise
		nicht möglich	rechtlich möglich, aber nicht empfehlenswert	möglich	
21	Gartengrundstück, Baumbestand mittleren Alters, nicht unbedingt ortsbildprägend.			Baulücke, bebaubar.	nach § 34 BauGB.
22	Gartengrundstück, Baumbestand mittleren Alters, nicht unbedingt ortsbildprägend.			Baulücke, bebaubar.	nach § 34 BauGB.
23	Baulücke			Mehrgeschossige Bauweise/ Mehrfamilienhaus o.Ä. möglich.	nach § 34 BauGB.
24	Freiflächen/ Abstandsgrün innerhalb des durch den Lärmschutzwall geschützten Bereiches.	In B-Plan Nr. 18 als Grünfläche/ Freifläche festgesetzt, daher baurechtlich nicht bebaubar.		Mit einer B-Planänderung ist eine Nachverdichtung möglich. Konflikt Straße durch Lage innerhalb des Lärmschutzwalles gelöst.	B-Planänderung erforderlich.

Fläche	Bestand	Bewertung			Hinweise
		nicht möglich	rechtlich möglich, aber nicht empfehlenswert	möglich	
25	Baufläche gemäß F-Plan				Diese Fläche wurde zunächst als separate Baufläche im Innenbereich gewertet, wurde allerdings dann als Baufläche im Außenbereich gewertet. Aufgrund dessen ist diese Fläche mit der im Flächennutzungsplan als W2 gekennzeichnete Fläche verschmolzen.
26	Garagenhof Buerberg	Gestaltungsbedarf, Umnutzung bzw. eine bauliche Nutzung jedoch nicht möglich aufgrund der Erschließungsfunktion, Topographie, Verschattung (durch Hang auf der Südseite).			
27/28	Abstandsgrün, Bolzplatz bzw. Parkplatz.	Nicht geeignet aufgrund von Sportlärm/ Freizeidlärm. Der Parkplatz ist außerdem funktional zum Munitionsdepot gehörend (Besucherparkplatz).			

Fläche	Bestand	Bewertung			Hinweise
		nicht möglich	rechtlich möglich, aber nicht empfehlenswert	möglich	
29	Eckgrundstück, Brache, z.T. mit Gehölzbestand, daran anschließende unbebaute Grundstücke werden privat als Freizeitfläche genutzt (Garten/Pferde).			Ggf. mögliche Erschließung für die Fläche Nr. 30.	Entwicklung im Zusammenhang mit Fläche Nr. 30, über § 13a BauGB oder als vorhabenbezogener B-Plan.
30	Landwirtschaftlich genutzte Restfläche, i.V. mit Gartenfläche (Teilfläche b) und zu waldähnlichem Bestand aufgewachsene Gartenfläche (Teilfläche a).			Für Nachverdichtung grundsätzlich geeignet, die Erschließung ist problematisch, Lösungsansatz ggf. über Fläche Nr. 29 oder Stoschstraße. Der Straßenquerschnitt ist jedoch nicht ausreichend.	Entwicklung über § 13a BauGB oder als vorhabenbezogener Bebauungsplan. Grünplanerischer Fachbetrag sinnvoll.
31	Kleingarten. Hobbylandwirtschaft, randlicher Knick.	Topographie ungeeignet: Ausgeprägter Einschnitt, eine naturräumliche Grenze des Siedlungsraumes erkennbar.			
32	Baulücke			Baulücke, bebaubar.	Nach § 34 BauGB bebaubar.
33	Quartier Heikendorfer Weg/ Brodersdorferweg/ Stoschstraße: Älteres Einfamilienhausgebiet			Bei sukzessiver Umstrukturierung besteht Potential zur Entwicklung eines hochwertigen Wohnquartiers (Blickbeziehungen zum Wasser, gewachsene Grünstrukturen, Nähe	Städtebaulicher Entwicklungsbereich. Quartiersentwicklung in

Fläche	Bestand	Bewertung			Hinweise
		nicht möglich	rechtlich möglich, aber nicht empfehlenswert	möglich	
	<p>mit (relativ wenigen) Baulücken, jedoch mit Nachverdichtungspotential, mit sanierungsbedürftigem Altbaubestand und mit Gebäudeleerstand. Tiefe Gärten, viel Gehölzbestand.</p> <p>Auszug aus dem Ergebnis der ergänzenden Auswertung der Altersstruktur: ca. 50% der Anwohner sind über 50 Jahre, 20% sind über 70 Jahre.</p>			<p>zur freien Landschaft).</p> <p>Bei aufsummierten Einzelfallentscheidungen (§ 34 BauGB) besteht das Risiko städtebaulicher und architektonischer Fehlentwicklung („Höhenwettbewerb“; Verbauung von Erschließungsmöglichkeiten, Verlust wertgebender Freiraumstrukturen etc.).</p>	Anlehnung an Modellvorhaben anderer Gemeinden (Beispiel Flensburg oder Müritz).
34	Landwirtschaftliche Restfläche neben dem Friedhof.	Gemäß F-Plan Friedhoferwartungsfläche.			
35	Spielplatz	Wird benötigt.			