

Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten

der Gemeinde Fiefbergen, Kreis Plön

Bearbeitung:

B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER - Freischaffende Architekten und Stadtplaner
Holzkoppelweg 5 - 241118 Kiel - Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – info@b2k-architekten.de

Stand: 01.02.2016

1. Erfordernis und Zielsetzung

Das Innenbereichsgutachten (IGA) befolgt das vom Landesentwicklungsplan (LEP) vorgegebene Ziel, zunächst Innenbereiche zu entwickeln, bevor Außenbereiche berührt werden. Wenn Außenbereichsentwicklung notwendig wird, dann ist sparsam mit Grund und Boden gem. § 1 Abs. 5 BauGB umzugehen. Flächen werden lediglich bedarfsgerecht und mit entsprechenden Zeitschienen ausgewiesen. Zudem werden Natur- und Umweltbelange im Innen- und Außenbereich bei der Bauflächenausweisung beachtet.

Die Beschränkung des Entwicklungs-Rahmens für Wohnbebauung gem. der Vorgaben des LEPs beläuft sich für die Gemeinde Fiefbergen, die dem Ordnungsraum der Landeshauptstadt Kiel zugehörig ist, auf 15% des Wohnungsbestandes zum 31.12.2009. Zu diesem Zeitpunkt existierten 230 Wohneinheiten (WE) im Gemeindegebiet. Das bedeutet, dass im Planungszeitraum des LEP bis 2025 35 Wohneinheiten entstehen können.

Damit sich die Gemeinde Fiefbergen gemäß den Vorgaben des LEPs entwickeln kann, definiert das IGA Entwicklungsbereiche, um mögliche Flächenausweisungen nachhaltig steuern zu können.

Im Rahmen des IGAs wurde der zentrale Bereich der Gemeinde Fiefbergen bezüglich seiner Potenzialflächen zur innerörtlichen Entwicklung untersucht (*Vorprüfung der Möglichkeiten der Innenentwicklung und Ortsarrondierung*).

Diese Prüfung erfolgte anhand von Luftbildauswertungen, Ortsbegehungen, einer fotografischen Bestandsaufnahme sowie der Auswertung der bestehenden Bauleitplanungen und des Landschaftsplans. Anhand dieser Grundlagenermittlung wurden potenzielle Flächen herausgearbeitet und graphisch differenziert dargestellt.

Im Zuge einer Gemeindevertretersitzung (26.06.2012) wurden ein erster Zwischenbericht sowie die analysierten Entwicklungsflächen (*Vorprüfung der Möglichkeiten der Innenentwicklung und Ortsarrondierung*) vorgestellt.

In einem Bürgerworkshop am 22.11.2012 im Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde wurde der Planungsstand erläutert. Im Rahmen einer sich anschließenden Fragestunde sowie in Form von Fragebögen, die auch im Nachgang in Verbindung mit einem personalisierten Fragebogen an alle Haushalte verschickt wurde, konnten Anregungen und Hinweise der Einwohner gesammelt werden, um diese bei der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen.

Aktuelles Resultat dieser Untersuchung ist die Benennung von Bauflächen und -lücken im Innenbereich der Gemeinde Fiefbergen, um die künftige wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde zu steuern.

2. Methodik

Die Flächen der Gemeinde Fiefbergen 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 Luftbildauswertung (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. Durchführung einer Beteiligung der wichtigsten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange;
7. Auswertung der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung sowie erneute Überarbeitung der Planunterlagen;
8. Erstellung des Endstandes.

3. Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Gemeindevertretung Fiefbergens hat im Frühjahr 2012 beschlossen, eine *Vorprüfung der Möglichkeiten der Innenbereichsentwicklung und Ortsarrondierung* (Anlage 1) von Fachplanern durchführen zu lassen, um Flächen- und Nutzungspotentiale zu ermitteln. Auf dieser Grundlage wurde diese Entwicklungsplanung erarbeitet, aus der sich - zu Gunsten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung - die zukünftigen Bauleitplanungen (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne) entwickeln werden.

Ergänzend zu der fachplanerischen städtebaulichen *Vorprüfung* im Sommer 2012 wurde am 17.11.2012 durch Postwurfsendung (Flyer) an die Haushalte der Gemeinde zu einer Bürgerinformationsveranstaltung am 22.11.2012 eingeladen. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurde die *Vorprüfung* vorgestellt und den Anwesenden die Möglichkeit gegeben, sich anhand eines Fragenkatalogs (Anhang 1) aus 8 Fragen schriftlich zum Ist-Zustand und zu der zukünftigen Entwicklung Fiefbergens zu äußern. Mit Ausnahme der ersten Frage (Single-Choice-Format), konnten die Teilnehmer die Antworten auf alle weiteren sieben Fragen zu den räumlichen und strukturellen Defiziten sowie Potentialen der Gemeinde frei formulieren. Bezüglich zweier Entscheidungsfragen (Anhang 2 und 3) zu Entwicklungspotenzialen und schützenswerten Flächen innerhalb der Gemeinde konnten die Teilnehmer farbige Punkte auf Plakaten verteilen, um ihre Vorstellungen zur gemeindlichen Entwicklung deutlich sichtbar zu machen. Der Fragenkatalog zur gemeindlichen Entwicklung (Anhang 1) wurde durch einen personalisierten Fragebogen (Anhang 4) ergänzt. Dieser richtete sich an die Eigentümer der im Rahmen der Vorprüfung als Baulücke/Baufläche/Umnutzungspotential definierten Flächen und diente der Ermittlung der Bauwilligkeit der Grundstückseigentümer auf eben diesen Flächen.

Ziel der gesamten Befragung war, dass sich die von der gemeindlichen Entwicklung betroffenen Bürger mit ihren Ideen und Anregungen in die *Vorprüfung* und damit in das zukünftige Gedeihen der Gemeinde einbringen.

Von den bei der Bürgerinformationsveranstaltung anwesenden (ca. 35) und den angeschriebenen BürgerInnen haben 26 **BürgerInnen** (*nachfolgend "Teilnehmer" genannt*) den Fragenkatalog von acht Fragen beantwortet. 10 Grundstückseigentümer haben zusätzlich den Fragebogen zur persönlichen Bauwilligkeit ausgefüllt.

3.1 Auswertung des Fragenkatalogs und der Entscheidungsfragen

Die Auswertung des Fragenkatalogs (Anhang 1) und der Entscheidungsfragen (Anhang 2 und 3) erfolgte in tabellarischer Form. Diese wird nachfolgend zusammengefasst:

Frage 1a ca. 92 % der Teilnehmer stufen die **Durchführung einer Entwicklungsplanung** als wichtig bis sehr wichtig ein.

Frage 1b ca. 88% der Teilnehmer erachten den **Erhalt von Freiflächen für Naherholung, Sport und Spiel oder als Grünflächen** als wichtig bis sehr wichtig.

Frage 2.1 ca. 64 % der Teilnehmer haben angegeben, dass in der Gemeinde Fiefbergen **städtebauliche Missstände** (5 Teilnehmer) **oder leerstehende landwirtschaftliche Betriebe** (8 Teilnehmer) **bzw. andere Gebäude** (4 Teilnehmer) bestehen.

Frage 2.2 44% der Teilnehmer gaben **Bereiche an, die von der Entwicklungsplanung ausgenommen werden sollen**, diese umfassen den Bereich des Dorfteiches und Dorfplatzes (11 Teilnehmer) und das Gewerbegebiet (1 Teilnehmer).

Frage 2.3 46% der Teilnehmer führten Bereiche auf, die **sie sich am ehesten als Entwicklungsflächen vorstellen könnten**. Dazu gehören vornehmlich Flächen ehemaliger Hofstellen und Flächen am Siedlungsrand.

Frage 2.4 ca. 32 % der Teilnehmer schließen **größere Erweiterungen im Außenbereich** als Entwicklung für die Gemeinde aus.

Frage 2.5 ca. 56% der Teilnehmer erachten eine zusätzliche **Entwicklung der Gemeinde in Hinblick auf Tourismus / Naherholung** als sinnvoll.

Frage 2.6 ca. 56% der Teilnehmer gaben an, dass die **Infrastruktur der Gemeinde** einer Verbesserung bedarf. Dabei standen die Nahversorgung, Kindergarten und Dienstleistungen im Fokus.

Frage 3.1 ca. 56% der Teilnehmer haben sich zum **Thema Ortsbild/bauliche Entwicklung** geäußert. Anregungen und Hinweise wurden zu folgenden Themen gegeben:

- Das dörfliche Ortsbild sowie den „Rundling“ erhalten
- Baustelle Gewerbegebiet entfernen
- Weiterer Ausbau des touristischen Angebots
- Neue Straßenbeleuchtung, Asphalt erneuern, Bäume pflanzen
- Ausnutzung des, von der Landesplanung vorgegebenen Entwicklungsrahmen 15% für Wohnbebauung
- Den Straßenzug „Dorfstraße/ Bahndamm“ sanieren und damit erhalten
- „Sandplatz“ „Am Bahndamm“ (neben Vielharmonie) verschönern
- 10-15 neue Häuser
- Verbindungsstraße zwischen der „Schönberger Straße“ und dem Gewerbegebiet
- Einheitliche Bushaltestellen
- B-Plan für die ganze Gemeinde
- Bauwilligkeit der Grundstückseigentümer berücksichtigen

Ca. 56% der Teilnehmer haben folgende Anregungen zum **Thema Verkehr/Erschließung/ruhender Verkehr** vorgebracht:

- Wander- und Radwege
- Tourismus nur im begrenzten Maße ausbauen
- Den „Sommerhof“ wieder reaktivieren
- Umgehungsstraße
- Häufigere Geschwindigkeitsmessungen
- Neugestaltung der Dorfstraße inklusive Verkehrsberuhigung

Ca. 12% der Teilnehmer haben folgende Anregungen zum **Thema Freiräume/ Wanderwege/ Naherholung/ Tourismusentwicklung** vorgebracht:

- Gestaltung der Grünanlagen
- Hundespielplatz
- Wanderweg vom Bahndamm zum „Krokauerweg“

Die Möglichkeit unter dem Punkt **Sonstiges** (Frage 3.2) den eigenen Ideen noch einmal freien Lauf zu lassen, wurde durch die Teilnehmer nicht genutzt.

3.2 Auswertung der Bauwilligkeit

Die Abfrage der Bauwilligkeit der Grundstückseigentümer erfolgte in zwei unterschiedlichen Phasen.

Die erste Befragungsrunde wurde im Jahreswechsel von 2012 auf 2013 durchgeführt. In Verbindung mit den ermittelten potenziellen Baulücken (gemäß Anlage „*Planstand vor der Bürgerbeteiligung*“ BL 1-13) und Bauflächen wurden an die Haushalte der Gemeinde personalisierte Fragebögen (Anlage 4) zur Bauwilligkeit der Grundstückseigentümer verschickt. Es wurden zehn Fragebögen ausgefüllt zurückgesendet. Auf Grundlage der Angaben durch die Grundstückseigentümer wurden drei Baulücken (gemäß Anlage „*Planstand vor der Bürgerbeteiligung*“ BL 1, BL 3, BL 13) in der weiteren Betrachtung der potenziellen Entwicklungsflächen ausgeschlossen.

Die zweite Befragungsrunde wurde Mitte des Jahres 2015 durchgeführt. Es wurden die Eigentümer der Landwirtschaftlichen Hofstellen (sowohl die Umnutzungspotentiale als auch die noch aktiven Hofstellen) nach ihrer Bauwilligkeit abgefragt. Von den sechs Eigentümern haben fünf geantwortet. Im Ergebnis können sich drei Eigentümer grundsätzlich eine Umnutzung ihrer Hofstelle vorstellen. Des Weiteren wurden drei weitere potentielle Bauflächen (gemäß Anlage „*Planstand nach der Bürgerbeteiligung*“ Nr. B bis D) von den Befragten dargestellt. Diese Flächen befinden sich alle im Außenbereich und werden somit entsprechend in der Kartendarstellung als Entwicklungsflächen im Außenbereich dargestellt.

3.3 Zusammenfassung

Die Bürgerbeteiligung zum Entwicklungskonzept der Gemeinde Fiefbergen ist mit 35 Teilnehmern und 26 ausgefüllten Fragebögen für die verhältnismäßig kleine Gemeinde (ca. 570 Einwohner) gut ausgefallen (4,6%).

Die eingereichten Fragebögen äußern sich zu 92% positiv hinsichtlich der Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes im Vorwege zu einer weiteren Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan).

64% der Teilnehmer haben angegeben, dass innerhalb der Gemeinde Leerstände, städtebauliche Missstände, leerstehende landwirtschaftliche Betriebe und andere leerstehende Gebäude bestehen. Die genannten Flächen/Objekte entsprechen großen Teils den von den Bürgern vorgeschlagenen Entwicklungsflächen.

Gleichzeitig erachten 88% der Teilnehmer den Erhalt von Freiflächen für Naherholung, Sport und Spiel oder als Grünflächen als wichtig. Hierbei werden speziell der Dorfteich und der Dorfplatz als Bereiche aufgeführt, die von der Entwicklungsplanung freigehalten werden sollten. Im Gegenzug wurden von 46% der Teilnehmer ebenfalls Bereiche aufgeführt, die sie sich am ehesten als Entwicklungsfläche vorstellen können, hierzu gehören unter anderem die ehemaligen Hofstellen (50%), das Gewerbegebiet (17%) sowie verschiedene Bereiche am Ortsrand von Fiefbergen. In diesem Zusammenhang sehen 32% der Teilnehmer allerdings größere Erweiterungen im Außenbereich nicht als Entwicklungsmöglichkeit für die Gemeinde an. Eine zusätzliche Entwicklung der Gemeinde in Hinblick auf Tourismus/ Naherholung, eine Verbesserung der Infrastruktur innerhalb der Gemeinde sowie eine bauliche

Entwicklung befinden 56% der Teilnehmer als wichtig und führen zu diesen Punkten verschiedene Gesichtspunkte auf. Ergänzt werden diese Ausführungen unter dem Thema Freiräume/Wanderwege/Naherholung/Tourismusentwicklung.

Die Aussagen der personalisierten Fragebögen wurden in der weiteren Betrachtung der potenziellen Baulücken berücksichtigt und die graphische Darstellung entsprechend angepasst. Die Aussagen der farblich markierten Flächen zu den Entscheidungsfragen lassen sich hingegen nicht so eindeutig bewerten, dass auf Ihrer Grundlage weitere Flächen aus der Betrachtung ausgeschlossen werden könnten.

Die Teilnehmer der Bürgerinformation sind an einer Entwicklung Ihrer Gemeinde interessiert. Insgesamt stufen sie die Durchführung der Entwicklungsplanung als wichtig für die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Fiefbergen ein. Es wurden viele Anregungen durch die Teilnehmer aufgeführt, wie sich Fiefbergen sowohl baulich als auch strukturell entwickeln könnte. Trotz der unterschiedlichen Aussagen in Hinblick auf die Entscheidungsfragen wird deutlich, dass eine bauliche Entwicklung im Bereich des Dorfplatzes bzw. Dorfteiches innerhalb von Fiefbergen für die Teilnehmer nicht in Frage kommt, sondern die bestehenden Grünflächen erhalten bleiben sollen. Zunächst soll eine Umnutzung der bestehenden Leerstände durchgeführt werden, um das bestehende dörfliche Ortsbild und seine identitätsstiftenden Bauten zu erhalten.

4. Teil A - Innenbereichspotentiale

4.1 Baulücken nach § 30 BauGB und § 34 BauGB

Bebaubarkeit nach § 30 BauGB

Bestehende Baurechte nach § 30 BauGB wären aus städtebaulicher und bauplanungsrechtlicher Sicht sofort umsetzbar. Offensichtliche Realisierungshemmnisse liegen nicht vor.

Bebaubarkeit nach § 34 BauGB

Die Gemeinde Fiefbergen ist hinsichtlich der Bebaubarkeit nach § 34 BauGB (rote und rot gestrichelte Flächen) geprüft worden.

Die Bebaubarkeit der Baulücken nach § 34 BauGB (Zulässigkeiten von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) ist lediglich eine Vorbewertung. Die Bewertung einzelner Baulücken ist zu gegebenem Zeitpunkt (Bauantrag) immer eine Einzelfallbewertung und obliegt der Bauaufsicht des Kreises.

4.2 Außenbereich im Innenbereich

Neben den Baulücken gibt es Flächen welche als „Außenbereich im Innenbereich“ (orange gestrichelte Flächen) 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.

4.3 Gebäudeleerstände und Umnutzungspotentiale

Bei der Ortsbegehung wurden sowohl Gebäudeleerstände als auch Umnutzungspotentiale aufgenommen. Bei den Umnutzungspotentialen handelt es sich um nicht mehr aktive Hofstellen.

5. Teil B – Entwicklungspotentiale im Außenbereich

Als letztes sind „Entwicklungsflächen im Außenbereich“ (orange Flächen) zu nennen. Ein Innenbereichsgutachten sollte zwar in erster Linie mögliche Entwicklungsflächen im Innenbereich durchleuchten, stellt aber auch Entwicklungsflächen im Außenbereich dar, damit Planungsaussagen vorbereitend für eine mögliche Flächennutzungsplanänderung großflächiger wohnbaulicher Entwicklungen dargestellt werden können. Das vorliegende Innenbereichsgutachten dient bei weiterführenden Bauleitplanungen als Abwägungsgrundlage, womit dargelegt werden kann, warum die eine oder andere Fläche nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung steht (sozusagen als vorgezogene Standortanalyse).

6. Ergebnis

Die Begutachtung bzw. Prüfung des im Zusammenhang besiedelten Bereiches hat ergeben, dass es sinnvolle Entwicklungspotentiale gibt, die evtl. zu einer zukünftigen baulichen Entwicklung der Gemeinde Fiefbergen beitragen können. Im Ergebnis ist daher festzuhalten, dass ca. 96 bis 101 zusätzliche Einheiten für eine wohnbauliche Entwicklung in unterschiedlichen Gebäude- und Nutzungsformen möglich wären.

Das Gutachten soll als Beurteilungsgrundlage bei Baugesuchen oder zukünftigen größeren Flächenentwicklungen (Bebauungspläne, Flächennutzungspläne) in der Gemeinde dienen.

In der folgenden Auflistung ist eine grobe Übersicht über die zur Verfügung stehenden Potentiale, auf der Grundlage der Begutachtung sowie der Ergebnisse der Vorgespräche, dargestellt.

Baulücken

geeignet	-	10 Flächen für 10 WE
bedingt geeignet	-	10 Flächen für 10 WE

Außenbereich im Innenbereich

bedingt geeignet	-	2 Flächen für 8 WE
------------------	---	--------------------

Entwicklungsflächen im Außenbereich

bedingt geeignet	-	4 Flächen für 50 WE
------------------	---	---------------------

Gebäudeleerstände und Umnutzungspotentiale

Umnutzungspotentiale	-	5 Flächen für 15 bis 20 WE
Leerstände	-	3 Flächen für 3 WE

7. Fazit

Es werden sicher nicht alle Entwicklungspotentiale oder -flächen zeitgleich zur Verfügung stehen und kurzfristig umzusetzen sein, daher ist die v.g. Zahl auch nur als ein grober Ansatz zu verstehen. Allerdings wird deutlich, dass der Gemeinde im Bestand oder im Innenbereich, auch auf sog. „Neubaufächen“, ein gutes und zum Teil sinnvolles Potential für die Baulandentwicklung zur Verfügung steht. Auch eine geringe Innenentwicklung über Baulücken gem. § 34 BauGB ist daher vor der Außenentwicklung möglich. Für die zukünftige bauliche Entwicklungen (für die nächsten ca. 15 – 20 Jahre) ist dieses Potential allerdings gering.

Aufgrund der Tatsache, dass die Verfügbarkeit der Innenentwicklungspotentiale nicht gesichert ist, wurden im Rahmen dieser Beurteilung auch Außenbereichsflächen aufgenommen. In den weiteren Planungen (Flächennutzungsplanänderungen und Bebauungsplänen) wird allerdings auf eine sinn- und maßvolle Entwicklung, auch durch zeitlich gestreckte Umsetzung, geachtet.

Das reale Entwicklungspotenzial bis zum Jahr 2025 liegt gemäß LEP bei 35 Wohneinheiten (Siedlungsentwicklung bis zu 15% 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 33 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 dieses Innenbereichsgutachten zu gegebenen Zeitpunkten zu aktualisieren oder alternativ ein Baulückenkataster/ Gebäudekataster zu erstellen, um den Vorgaben des LEPs gerecht zu werden.

8. Anlagen

- Potenzielle Siedlungsentwicklung der Gemeinde Fiefbergen
- Vorprüfung der Möglichkeiten der Innenbereichsentwicklung und Ortsarrondierung
 - Planstand **vor** der Bürgerbeteiligung
- Fazit zu der Bürgerbeteiligung zum Entwicklungskonzept der Gemeinde Fiefbergen
 - Anhang 1 Fragebogen zur Bürgerinformation/ Workshop zum gemeindlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde
 - Anhang 2 Entscheidungsfrage: Welche Bereiche sollten nicht überplant bzw. verändert werden?
 - Anhang 3 Entscheidungsfrage: Welche Bauflächen könnten Sie sich am ehesten als Entwicklungsfläche vorstellen?
 - Anhang 4 Personalisierter Fragebogen zur Bauwilligkeit
- Vorprüfung der Möglichkeiten der Innenbereichsentwicklung und Ortsarrondierung
 - Planstand **nach** der Bürgerbeteiligung

Kiel, den 01.02.2016

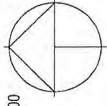
Potenzielle Siedlungsentwicklung der Gemeinde Fiefbergen

Vorgaben durch LEP	
vorhandene Wohneinheiten bis 31.12.2009	202
Siedlungsentwicklung 15 % des Wohnungsbestandes am 31.09.2009 (Ordnungsraum)	35
Baufertigstellungen nach dem 31.12.2009	2
vorliegende Bauanträge	0
Verbleibendes mögliches Entwicklungspotential gem. LEP	33

Anzahl und Größe der Bauflächen und Baulücken			
Baulücken	Nr.		Fläche gesamt (m ²)
	1-10		6.626 ca. 10 Einheiten
Baulücke bedingt	Nr.	Beurteilung	Fläche gesamt (m ²)
	a	Nähe zur L50 (Schall)	317
	b	Nähe zur L50 (Schall)	601
	c	Nähe zur L50 (Schall), Hausgarten	532
	d	Nähe Immissionsquelle (Geruch), Hausgarten	3.096
	e	Nähe zur N50 (Schall), Baumbestand, Bodenverhältnisse	614
	f	Grundstück sehr klein	472
	g	schwierige Erschließungsmöglichkeit, Gebäudeabstand nicht ausreichend	1.235
	h	schwierige Erschließungsmöglichkeit	496
	i	schwierige Erschließungsmöglichkeit	540
	j	schwierige Erschließungsmöglichkeit	450
			8353 ca. 10 Einheiten
Außenbereich im Innenbereich	Nr.	Beurteilung	Fläche (m ²)
	2	Innerhalb Immissionsradius, Private Hausgärten	2.764
	3	Innerhalb Immissionsradius, Erschließung, Nähe L50 (Schall)	1.991
			4.755 ca. 8 Einheiten
Entwicklungsflächen im Außenbereich	Nr.	Beurteilung	Fläche (m ²)
	A	Innerhalb Immissionsradius, Schallbelastung (Gewerbe)	14.397
	B	Innerhalb Immissionsradius	24.304
	C	Innerhalb Immissionsradius, Nähe zur L50 (Schall)	10.120
	D	Teilweise innerhalb Immissionsradius Teilweise Nähe zur L50 (Schall) Topographie	14.987
			63.808 ca. 50 Wohneinheiten

Gewerbebaufläche	Nr. 1	36112 m ²
-------------------------	-------	----------------------

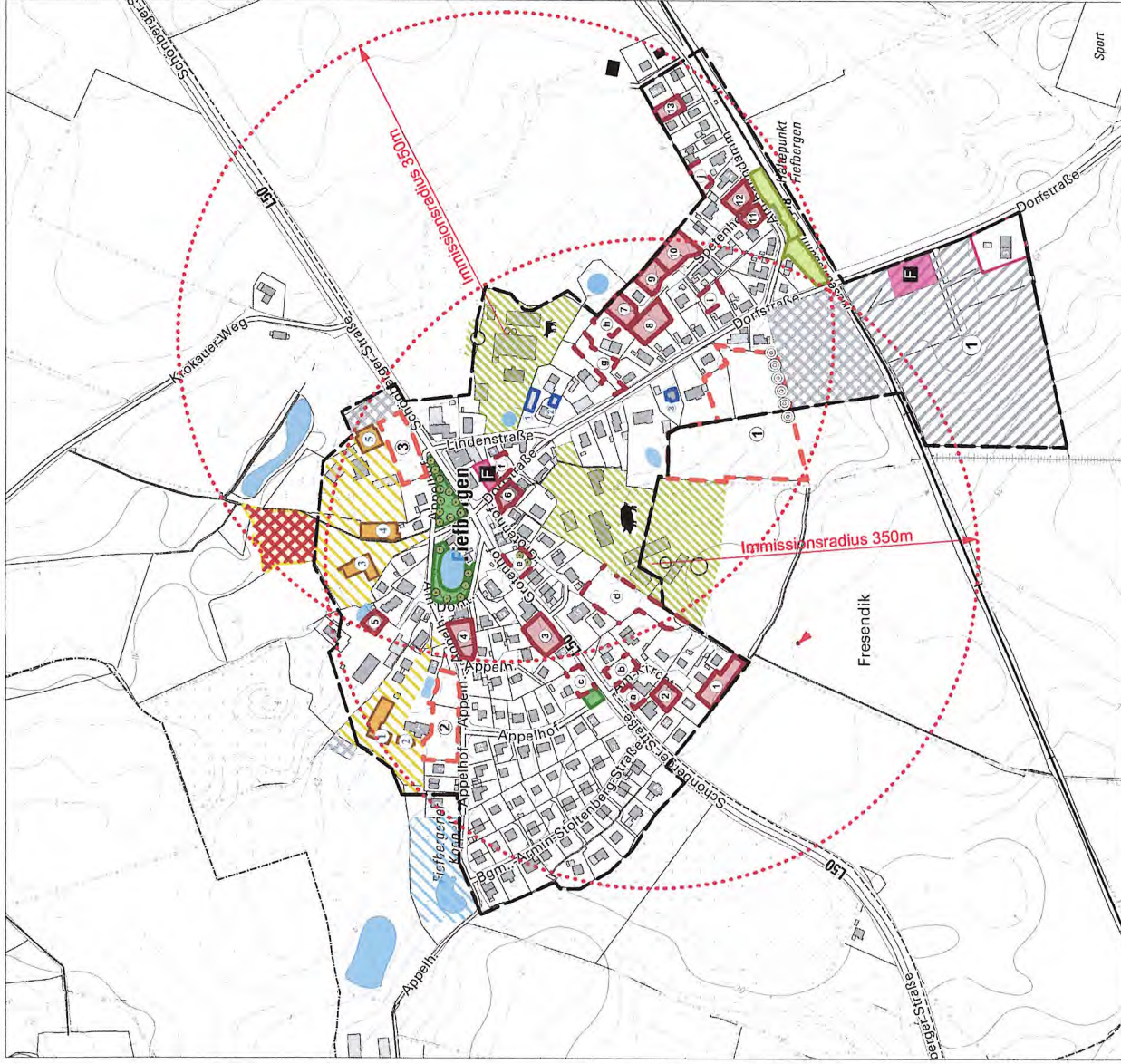
Leerstand	Nr. 1-3	ca. 3 Wohneinheiten
Umnutzung landwirt. Gebäude	Nr. 1-5	ca. 15-20 Einheiten (Wohnungen)



Maßstab 1 : 5000

Planzeichenerklärung:

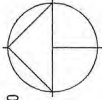
- Grenze des Innenbereichs laut F-Plan
- Bauflächen, die nur bedingt bebaubar sind (weitere Information siehe Tabelle)
- Baulücken, die nur bedingt bebaubar sind (weitere Information siehe Tabelle)
- Baulücke (BL)
- Leerstände
- Zusätzlicher Gebäudebestand (mittlerweile vorhanden, vorher nicht eingemessen)
- Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude in Wohnnutzung
- Gewerbliche- oder Mischnutzung (Landwirtschaftlich genutzte Hofstellen) - Umnutzungspotenzial -
- Fläche mit Antrag für Bebauung
- gewerblich genutzte Fläche
- Gewerbebaufläche
- Gemeinbedarfsflächen
- Privates Grün (PG)
- Öffentliches Grün (ÖG) (u.a. Spielplätze, Gartenanlagen, Friedhöfe)
- Emittierende landwirtschaftliche Hofstellen
- Kläranlage
- Wasseroberfläche
- Immissionsradialen
- Schallbelastung durch Gewerbegebiet
- Bäume
- Feuerwehr



Planstand nach der Bürgerbeteiligung

BOCK - KÜHLE - KOERNER
 27.03.2013
 FREISCHAFFENDE ARCHITECTEN UND STADTPLANER
 HOLZKOPFWEG 5 • 24113 MIEL • FON 041 666924 • FAX 666929
 email: info@bck-architekten.de
 www.bck-architekten.de

GEMEINDE FIEFBERGEN, KREIS PLÖN
 Vorprüfung der Möglichkeiten der
 Innenbereichsentwicklung und Ortsarrondierung



Maßstab 1 : 5000

Planzeichenerklärung:

Teil A - Innenbereichspotentiale

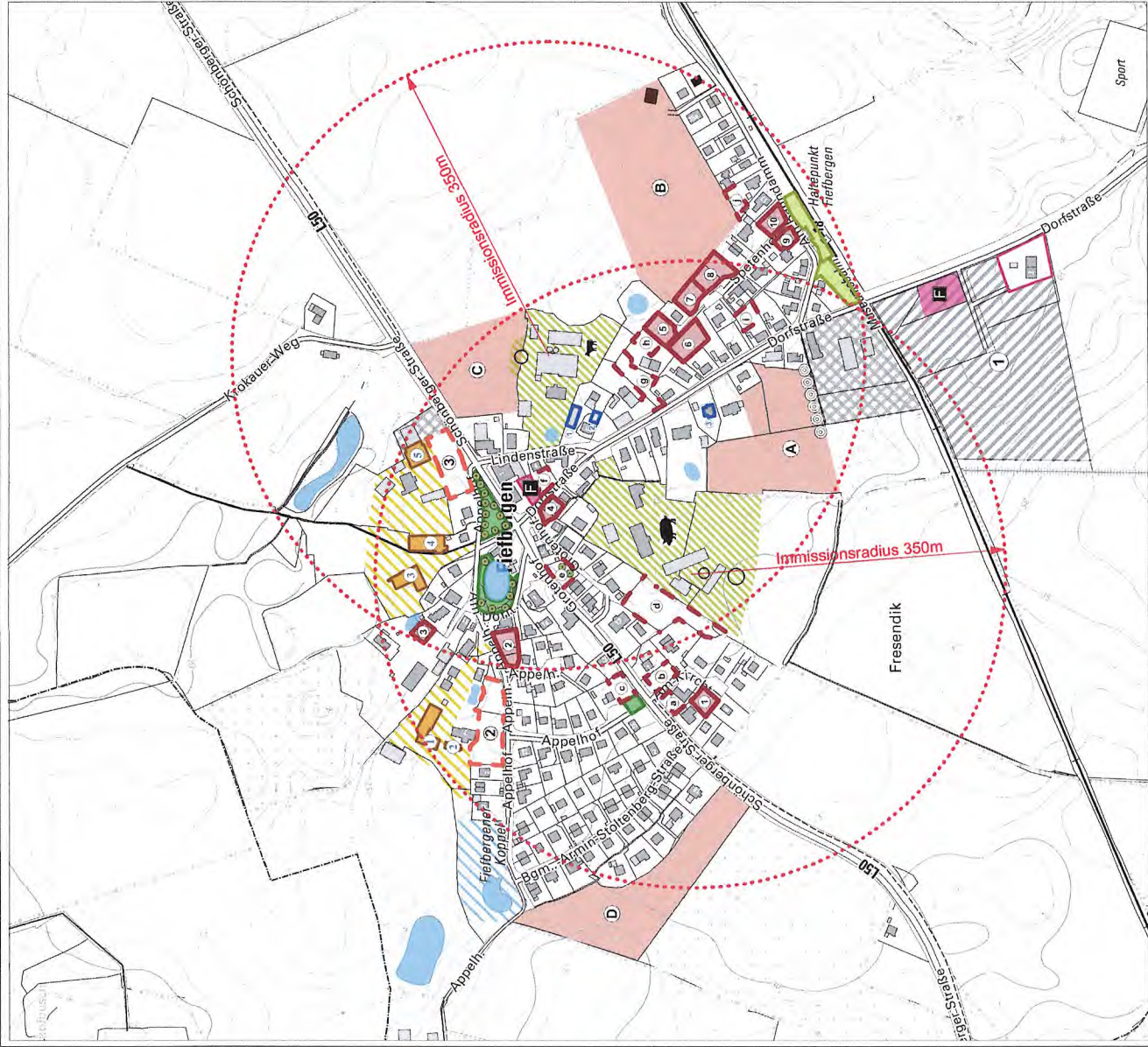
- 1** Bauflächen, Außenbereich im Innenbereich (weitere Information siehe Tabelle)
- a** Baulücken, die nur bedingt bebaubar sind (weitere Information siehe Tabelle)
- 10** Baulücke (BL)
- 3** Leerstände
- 5** Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude in Wohnnutzung
- Gewerbliche- oder Mischnutzung (Landwirtschaftlich genutzte Hofstellen) - Umnutzungspotenzial -

Teil B - Entwicklungspotentiale im Außenbereich

- A** Bauflächen, Entwicklungsfläche im Außenbereich (weitere Information siehe Tabelle)
- 1** Gewerbebaufläche
- Bestand** gewerblich genutzte Fläche
- Gemeinbedarfsflächen
- Privates Grün (PG)
- Öffentliches Grün (ÖG) (u.a. Spielplätze, Gartenanlagen, Friedhöfe)
- Feuerwehr
- Zusätzlicher Gebäudebestand (mittlerweile vorhanden, vorher nicht eingemessen)

Hemmnisse

- Ermittlende landwirtschaftliche Hofstellen
- Kläranlage
- Wasserfläche
- Immissionsradien
- Schallbelastung durch Gewerbegebiet
- Bäume



Planstand nach der Bürgerbeteiligung

BOCK - KUHLE - KOERNER
 01.02.2016
 FREISCHAFFENDE ARCHITECTEN UND STADTPLANER
 HOLZKOPFWEIES 5 * 24113 MEL * FON 0431 6466804 * FAX 6646629
 email: info@b2k-architekten.de
 www.b2k-architekten.de

GEMEINDE FIEFBERGEN, KREIS PLÖN

Vorprüfung der Möglichkeiten der
 Innenbereichsentwicklung und Ortsarrondierung



2 Mehrfamilienhäuser
 - je 4 Wohneinheiten
 - 16 Stellplätze

Bebauungskonzept Variante 04

**3. Änderung des Bebauungsplanes
 Nr. 1 der Gemeinde Fiefbergen**

Bearbeitung: 30.01.2023

B2K
dnj|ing
 B2K und dn Ingenieure GmbH
 Schleiweg 10, 24106 Kiel
 Tel.: +49 431 596 7460
 info@b2k-dni.de • www. b2k-dni.de



Maßstab 1 : 750