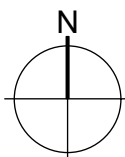


## Gemeinde Warder - Kreis RD-ECK

Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten  
Flächenpotenziale der Gemeinde Warder

### - Flächenkataster

02.03.2021



M 1 : 2.000

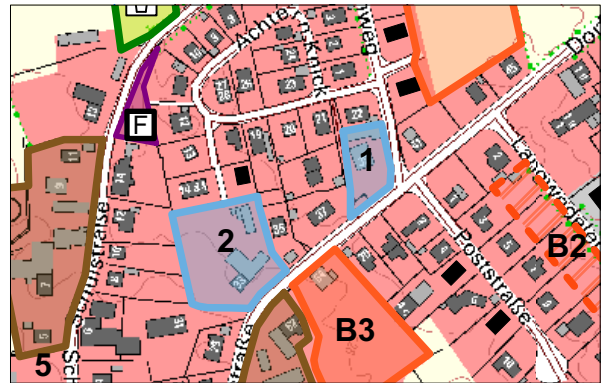
**B2K**  
dn|ing

B2K und dn Ingenieure GmbH  
Schleiweg 10, 24106 Kiel  
Tel.: +49 431 596 746 0  
info@b2k-dni.de • www.b2k-dni.de

<b>Fläche Nr. :</b>	<b>01</b>	<b>Lage:</b>	<b>Nördlich der Dorfstraße und westlich der Straße Lohweg</b>
---------------------	-----------	--------------	---



Quelle: DA Nord



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 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)

<b>Darstellung im Flächennutzungsplan:</b>	<b>Teilweise Wohnbaufläche und teilweise Dorfgebiet</b>
--	---

<b>Baurecht gem. Bebauungsplan:</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 3 - Dorfgebiet</b>
-------------------------------------	---

<b>Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB:</b>	<b>Nicht vorhanden</b>
---	------------------------

<b>Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB:</b>	<b>Nicht vorhanden</b>
---	------------------------

<b>Aussagen des Landschaftsplanes:</b>	<b>Siedlungsgebiet (Bestand)</b>
--	----------------------------------

<b>Flächengröße:</b>	<b>1.330 m<sup>2</sup></b>	<b>Realnutzung:</b>	<b>Umnutzungspotential, Alter Gewerbebetrieb</b>
----------------------	----------------------------	---------------------	--

**Titel:** IEGA Warder

**Erschließung sowie Ver- und Entsorgung:**

Vorhanden, von der Dorfstraße und der Straße Lohweg.

**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.

<b>Verfügbarkeit der Fläche:</b>	<b>Eigentümergefragung</b>
----------------------------------	----------------------------

<b>Erforderlichkeit von fachlichen Klärungen (Gutachten, Abstimmungen):</b>	
---	--

<b>Bewertung der Fläche:</b>	<b>Umnutzungspotential kann gemäß Baurecht entwickelt werden.</b>
------------------------------	---

**Einstufung:**

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

<b>Handlungsempfehlung:</b>	
-----------------------------	--

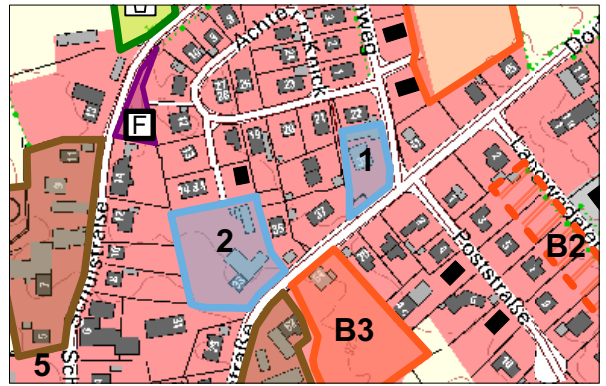
<b>Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):</b>	<b>2 WE</b>
---	-------------



<b>Fläche Nr. :</b>	<b>02</b>	<b>Lage:</b>	<b>Nördlich der Dorfstraße und südlich der Straße Achtern Knick</b>
---------------------	-----------	--------------	---



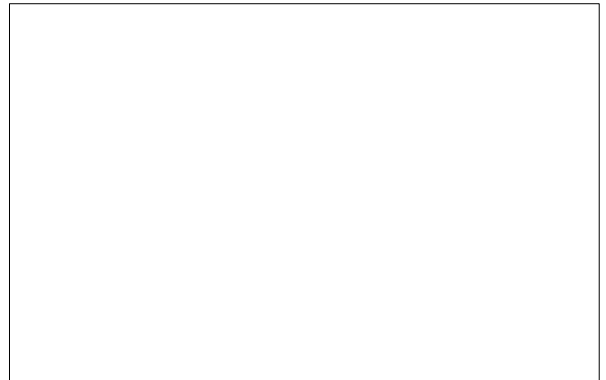
Quelle: DA Nord



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)

<b>Darstellung im Flächennutzungsplan:</b>	<b>Dorfgebiet</b>
--	-------------------

<b>Baurecht gem. Bebauungsplan:</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 3 - Dorfgebiet</b>
-------------------------------------	---

<b>Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB:</b>	<b>Nicht vorhanden</b>
---	------------------------

<b>Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB:</b>	<b>Nicht vorhanden</b>
---	------------------------

<b>Aussagen des Landschaftsplanes:</b>	<b>Siedlungsgebiet (Bestand)</b>
--	----------------------------------

<b>Flächengröße:</b>	<b>3.880 m<sup>2</sup></b>	<b>Realnutzung:</b>	<b>Alte Hofstelle</b>
----------------------	----------------------------	---------------------	-----------------------

**Titel:** IEGA Warder

**Erschließung sowie Ver- und Entsorgung:**

Vorhanden, von der Dorfstraße und der Straße Achtern Knick.

**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.**

**Verfügbarkeit  
der Fläche:**

**Eigentümergefragung**

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

**Bewertung der Fläche:**

**Hofstelle kann gemäß Baurecht entwickelt werden.**

**Einstufung:**

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

**Handlungsempfehlung:**

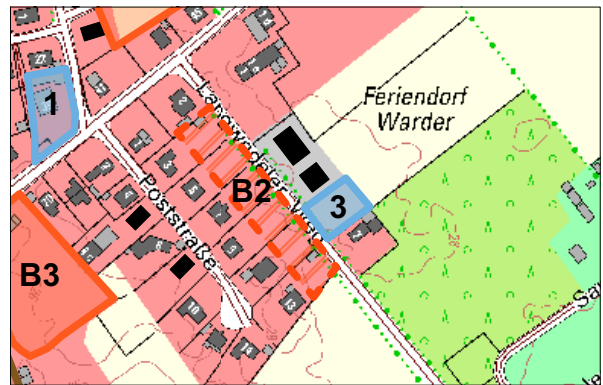
**Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):**

**1 bis 5 WE**

<b>Fläche Nr. :</b>	<b>03</b>	<b>Lage:</b>	<b>Nordöstlich der Straße Langwedeler Weg</b>
---------------------	-----------	--------------	---



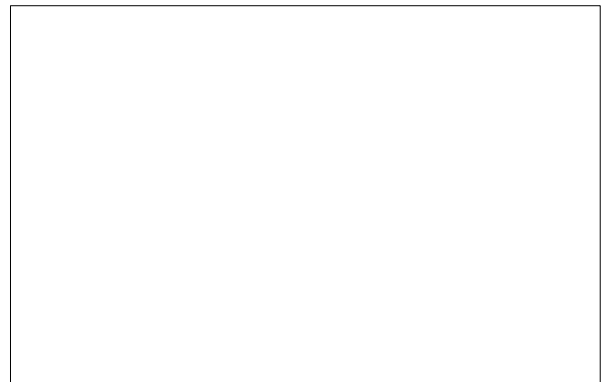
Quelle: DA Nord



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)

<b>Darstellung im Flächennutzungsplan:</b>	<b>Flächen für die Landwirtschaft</b>
--	---------------------------------------

<b>Baurecht gem. Bebauungsplan:</b>	<b>Ergänzungssatzung - Mischgebiet</b>
-------------------------------------	--

<b>Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB:</b>	<b>Nicht vorhanden</b>
---	------------------------

<b>Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB:</b>	<b>Nicht vorhanden</b>
---	------------------------

<b>Aussagen des Landschaftsplanes:</b>	<b>Landwirtschaftliche Nutzflächen; Erhalt, Pflege und Entwicklung von Knicks</b>
--	---

<b>Flächengröße:</b>	<b>860 m<sup>2</sup></b>	<b>Realnutzung:</b>	<b>Grünfläche, Wiese, Lagerplatz</b>
----------------------	--------------------------	---------------------	--------------------------------------



**Titel:** IEGA Warder

**Erschließung sowie Ver- und Entsorgung:**

Vorhanden, von der Straße Langwedeler Weg.

**Hemmnisse:**

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik

Lärm

Geruch

Staub

Licht

Erläuterung: Angrenzend zur Baulücke befindet sich ein Gewerbebetrieb

**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 Angrenzende Knicks gem. § 21 LNatSchG.

trifft nicht zu

**Besondere Bedeutung für**

Böden

Grundwasser

Vegetation

Fauna

Topografie

Orts- bzw. Landschaftsbild

**Sonstiges:**

**Titel: IEGA Warder**

**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:**

**Baufläche kann gemäß Ergänzungssatzung entwickelt werden.**

**Einstufung:**

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

**Handlungsempfehlung:**

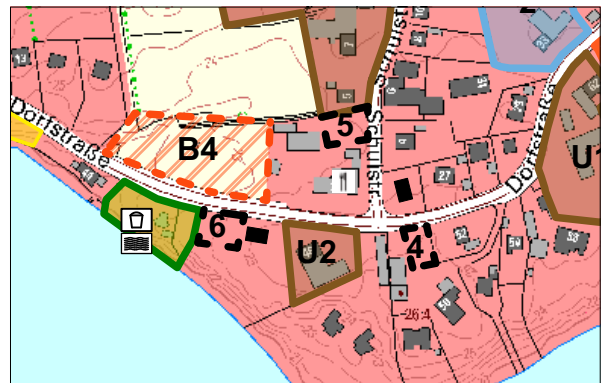
**Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):**

**1 WE**

<b>Fläche Nr. :</b>	<b>04</b>	<b>Lage:</b>	<b>Südlich der Dorfstraße</b>
---------------------	-----------	--------------	-------------------------------



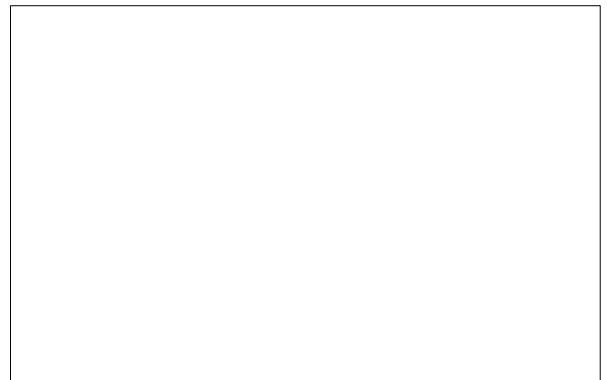
Quelle: DA Nord



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)

<b>Darstellung im Flächennutzungsplan:</b>	<b>Dorfgebiet</b>
--	-------------------

<b>Baurecht gem. Bebauungsplan:</b>	<b>Nicht vorhanden</b>
-------------------------------------	------------------------

<b>Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB:</b>	<b>Nicht vorhanden</b>
---	------------------------

<b>Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB:</b>	<b>Nicht vorhanden</b>
---	------------------------

<b>Aussagen des Landschaftsplanes:</b>	<b>Siedlungsgebiet (Bestand)</b>
--	----------------------------------

<b>Flächengröße:</b>	<b>400 m<sup>2</sup></b>	<b>Realnutzung:</b>	<b>Grünfläche, Garten zugehörig einer Hofstelle</b>
----------------------	--------------------------	---------------------	---

**Titel:** IEGA Warder

**Erschließung sowie Ver- und Entsorgung:**

Vorhanden, von der Dorfstraße.

**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.

<b>Verfügbarkeit der Fläche:</b>	<b>Eigentümergefragung</b>
----------------------------------	----------------------------

<b>Erforderlichkeit von fachlichen Klärungen (Gutachten, Abstimmungen):</b>	
---	--

<b>Bewertung der Fläche:</b>	<p>Baulücke wird derzeit als Vorfläche / Grünfläche / Gartenfläche einer Hofstelle genutzt. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße ist eine Grundstücksteilung sowie Verkauf des Grundstückes kaum möglich.</p> <p>Jedoch ist ein Ergänzungsbau der Hofstelle (zum Beispiel Altenteil) für den Eigenbedarf durchaus vorstellbar.</p> <p>Aus diesem Grund wird die Fläche als bedingt geeignet eingestuft, jedoch aus der Bewertung herausgenommen. Eine Bebauung der Baulücke ist planungsrechtlich zwar möglich, aber derzeit nicht sinnvoll.</p>
------------------------------	--

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

<b>Handlungsempfehlung:</b>	
-----------------------------	--

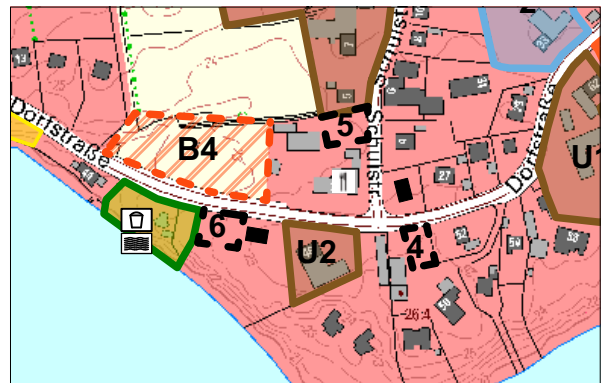
<b>Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):</b>	<b>1 WE</b>
---	-------------



<b>Fläche Nr. :</b>	<b>05</b>	<b>Lage:</b>	<b>Westlich der Schulstraße</b>
---------------------	-----------	--------------	---------------------------------



Quelle: DA Nord



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)

<b>Darstellung im Flächennutzungsplan:</b>	<b>Dorfgebiet</b>
--	-------------------

<b>Baurecht gem. Bebauungsplan:</b>	<b>Nicht vorhanden</b>
-------------------------------------	------------------------

<b>Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB:</b>	<b>Nicht vorhanden</b>
---	------------------------

<b>Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB:</b>	<b>Nicht vorhanden</b>
---	------------------------

<b>Aussagen des Landschaftsplanes:</b>	<b>Siedlungsgebiet (Bestand)</b>
--	----------------------------------

<b>Flächengröße:</b>	<b>580 m<sup>2</sup></b>	<b>Realnutzung:</b>	<b>Grünfläche, zugehörig einer Hofstelle/Gaststätte</b>
----------------------	--------------------------	---------------------	---

**Titel:** IEGA Warder

**Erschließung sowie Ver- und Entsorgung:**

Vorhanden, von der Schulstraße.

**Hemmnisse:**

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik

Lärm

Geruch

Staub

Licht

Erläuterung: Nördlich grenzt eine Hofstelle und südlich eine Gastsätze an

**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.

<b>Verfügbarkeit der Fläche:</b>	<b>Eigentümergefragung</b>
----------------------------------	----------------------------

<b>Erforderlichkeit von fachlichen Klärungen (Gutachten, Abstimmungen):</b>	<b>Aufgrund der direkten Nähe zu einer aktiven Hofstelle sowie einer Gaststätte ist mit Geruchsimmissionen sowie Lärmimmissionen zu rechnen.</b>
---	--

<b>Bewertung der Fläche:</b>	<p>Planungsrechtlich ist die Fläche nach § 34 BauGB als Baulücke zu bewerten. Allerdings ist aufgrund der geringen Grundstücksgröße derzeit eine Grundstücksteilung sowie Verkauf des Grundstückes und eine Bebauung mit einem klassischen Einzelhaus auf der Fläche kaum möglich. Zumal die Fläche als Zuwegung für die rückliegende Scheune genutzt wird.</p> <p>Aufgrund der derzeitigen Situation (Grundstücksgröße, Lärmimmissionen) wird die Fläche als bedingt geeignet eingestuft, jedoch aus der Bewertung herausgenommen. Eine Bebauung der Baulücke ist planungsrechtlich zwar möglich, aber erst bei einer Neustrukturierung der Fläche sinnvoll.</p>
------------------------------	---

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

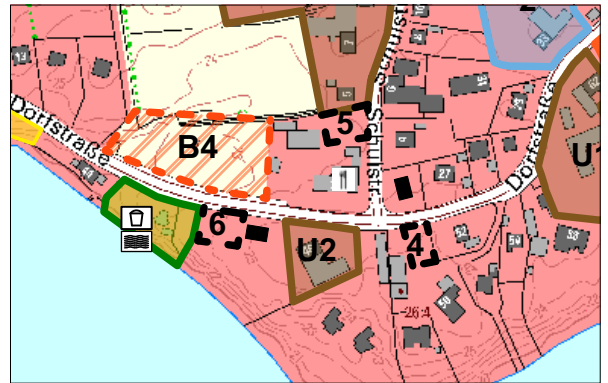
<b>Handlungsempfehlung:</b>	
-----------------------------	--

<b>Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):</b>	<b>1 WE</b>
---	-------------

<b>Fläche Nr. :</b>	<b>06</b>	<b>Lage:</b>	<b>Südlich der Dorfstraße</b>
---------------------	-----------	--------------	-------------------------------



Quelle: DA Nord



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)

<b>Darstellung im Flächennutzungsplan:</b>	<b>teilweise Dorfgebiet und teilweise Flächen für die Landwirtschaft</b>
--	--

<b>Baurecht gem. Bebauungsplan:</b>	<b>Nicht vorhanden</b>
-------------------------------------	------------------------

<b>Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB:</b>	<b>Nicht vorhanden</b>
---	------------------------

<b>Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB:</b>	<b>Nicht vorhanden</b>
---	------------------------

<b>Aussagen des Landschaftsplanes:</b>	<b>Siedlungsgebiet (Bestand)</b>
--	----------------------------------

<b>Flächengröße:</b>	<b>580 m<sup>2</sup></b>	<b>Realnutzung:</b>	<b>Grünfläche, zugehörig einer Hofstelle</b>
----------------------	--------------------------	---------------------	--

**Titel: IEGA Warder**

**Erschließung sowie Ver- und Entsorgung:**

**Vorhanden, von der Dorfstraße.**

**Hemmnisse:**

**Anbauverbotszone**

**Besondere Immissionsproblematik**

Lärm

Geruch

Staub

Licht

**Erläuterung: Anbauverbotszone der Kreisstraße K36 zu beachten**

**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:**

**Baulücke befindet sich innerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens**



**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.

<b>Verfügbarkeit der Fläche:</b>	<b>Eigentümergefragung</b>
----------------------------------	----------------------------

<b>Erforderlichkeit von fachlichen Klärungen (Gutachten, Abstimmungen):</b>	
---	--

<b>Bewertung der Fläche:</b>	<p>Eventuell. als Baulücke zu entwickeln. Möglicherweise wird die Lage der Baulücke jedoch auch als Außenbereich eingestuft. Abstimmung mit übergeordneten Behörden notwendig.</p> <p>Aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht wäre eine weitere Bebauung an dieser Stelle als tendenziell ungünstig zu bewerten da der Blick Richtung See weiter zugebaut werden würde. Jedoch wurde augenscheinlich in jüngerer Vergangenheit direkt angrenzend ein Neubau errichtet, was aus Sicht des § 34 BauGB bereits für eine bauliche Vorprägung sorgt.</p> <p>Aufgrund der Lage in dem Gewässer- und Erholungsschutzstreifen und dem direkten Nahbereich zum See als bedingt geeignet eingestuft, jedoch aus der Bewertung herausgenommen.</p>
------------------------------	---

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

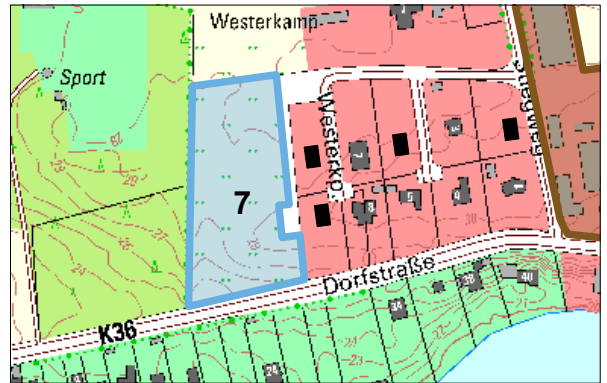
<b>Handlungsempfehlung:</b>	
-----------------------------	--

<b>Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):</b>	<b>1 WE</b>
---	-------------

<b>Fläche Nr. :</b>	<b>07</b>	<b>Lage:</b>	<b>Westlich der Straße Westerkamp</b>
---------------------	-----------	--------------	---------------------------------------



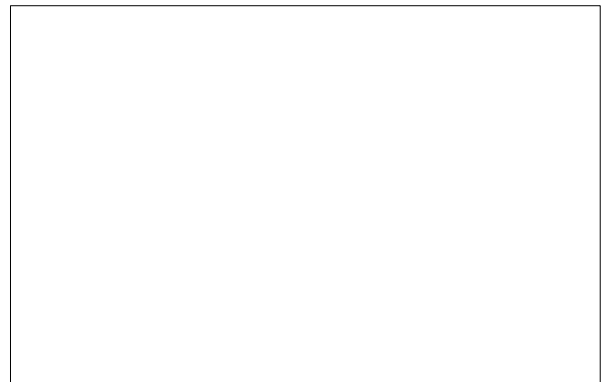
Quelle: DA Nord



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)

<b>Darstellung im Flächennutzungsplan:</b>	<b>Sondergebiet Motel</b>
--	---------------------------

<b>Baurecht gem. Bebauungsplan:</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 2 - Motel</b>
-------------------------------------	------------------------------------

<b>Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB:</b>	<b>Nicht vorhanden</b>
---	------------------------

<b>Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB:</b>	<b>Nicht vorhanden</b>
---	------------------------

<b>Aussagen des Landschaftsplanes:</b>	<b>Sonstiges Sondergebiet</b>
--	-------------------------------

<b>Flächengröße:</b>	<b>9.040 m<sup>2</sup></b>	<b>Realnutzung:</b>	<b>Bauerwartungsland, Brachfläche, Gehölz, Wiese</b>
----------------------	----------------------------	---------------------	--

**Titel:** IEGA Warder

**Erschließung sowie Ver- und Entsorgung:**

Vorhanden, von der Dorfstraße.

**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.

<b>Verfügbarkeit der Fläche:</b>	<b>Eigentümergefragung</b>
----------------------------------	----------------------------

<b>Erforderlichkeit von fachlichen Klärungen (Gutachten, Abstimmungen):</b>	
---	--

<b>Bewertung der Fläche:</b>	<b>Baufläche kann gemäß Bebauungsplan entwickelt werden.</b>  <b>Jedoch sollte das Baukonzept und Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 2 aus dem Jahr 1967 überdacht werden, ob ein Motel an dieser Stelle noch zeitgemäß und überhaupt umsetzbar ist.</b>
------------------------------	--

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

<b>Handlungsempfehlung:</b>	<b>Eine Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplanes sollte überprüft werden.</b>
-----------------------------	--

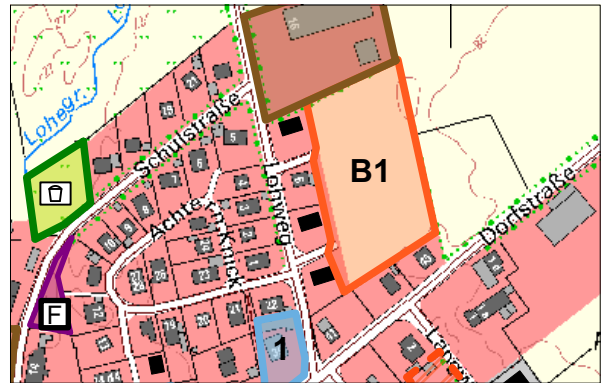
<b>Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):</b>	<b>Motel</b>
---	--------------

**Titel: IEGA Warder**

<b>Fläche Nr. :</b>	<b>B1</b>	<b>Lage:</b>	<b>Östlich der Bebauung der Straße Lohweg</b>
---------------------	-----------	--------------	---



Quelle: DA Nord



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)

<b>Darstellung im Flächennutzungsplan:</b>	<b>Flächen für die Landwirtschaft</b>		
<b>Baurecht gem. Bebauungsplan:</b>	<b>Nicht vorhanden</b>		
<b>Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB:</b>	<b>Nicht vorhanden</b>		
<b>Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB:</b>	<b>Nicht vorhanden</b>		
<b>Aussagen des Landschaftsplanes:</b>	<b>Landwirtschaftliche Nutzflächen; im Randbereich Erhalt, Pflege und Entwicklung von Knicks; Darstellung einer langfristigen Siedlungsentwicklung</b>		
<b>Flächengröße:</b>	<b>8.300 m<sup>2</sup></b>	<b>Realnutzung:</b>	<b>Landwirtschaftliche Fläche, Wiese</b>



**Titel:** IEGA Warder

**Erschließung sowie Ver- und Entsorgung:**

Die Erschließung wurde bei dem Bebauungsplan Nr. 5 bereits durch die Herstellung zweier Stichstraßen vorbereitet. Vorhanden von der Straße Lohweg.

**Hemmnisse:**

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik

Lärm

Geruch

Staub

Licht

Erläuterung: Nördlich grenzt eine Hofstelle an

**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 Angrenzende Knicks gem. § 21 LNatSchG.

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.

<b>Verfügbarkeit der Fläche:</b>	<b>Eigentümergefragung</b>
----------------------------------	----------------------------

<b>Erforderlichkeit von fachlichen Klärungen (Gutachten, Abstimmungen):</b>	<b>Geruchsgutachten bzgl. der nördlich angrenzenden Hofstelle.</b>
---	--

<b>Bewertung der Fläche:</b>	<p>Die Baufläche wurde bereits im Landschaftsplan als Langfristige Siedlungsentwicklung dargestellt und im Bebauungsplan Nr. 5 erschließungstechnisch vorbereitet. Die am östlichen Randbereich befindlichen Knicks grenzen die Fläche bereits heute sehr gut von der freien Landschaft hin ab, sollten aber in einem Baukonzept berücksichtigt und wenn möglich erhalten werden.</p> <p>Insgesamt stellt die Fläche eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsrandes und eine Fortführung der baulichen Entwicklung aus dem Bebauungsplan Nr. 5 dar.</p>
------------------------------	--

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

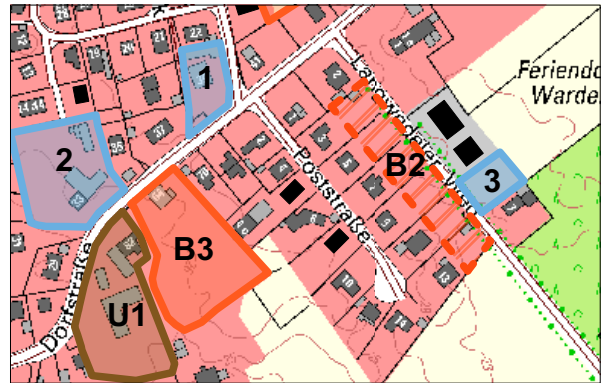
<b>Handlungsempfehlung:</b>	<b>Aufgrund der Darstellung im Landschaftsplan sowie der baulichen Vorbereitung im B-Plan Nr. 5 wird empfohlen, diese Fläche kurz- mittelfristig zu entwickeln.</b>
-----------------------------	---

<b>Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):</b>	<b>10 WE</b>
---	--------------

<b>Fläche Nr. :</b>	<b>B2</b>	<b>Lage:</b>	<b>Südwestlich der Straße Langwedeler Weg</b>
---------------------	-----------	--------------	---



Quelle: DA Nord



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)

<b>Darstellung im Flächennutzungsplan:</b>	<b>Wohnbauflächen</b>
--	-----------------------

<b>Baurecht gem. Bebauungsplan:</b>	<b>Nicht vorhanden</b>
-------------------------------------	------------------------

<b>Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB:</b>	<b>Nicht vorhanden</b>
---	------------------------

<b>Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB:</b>	<b>Nicht vorhanden</b>
---	------------------------

<b>Aussagen des Landschaftsplanes:</b>	<b>Siedlungsgebiet (Bestand); an der Straße Erhalt, Pflege und Entwicklung von Knicks</b>
--	---

<b>Flächengröße:</b>	<b>3.500 m<sup>2</sup></b>	<b>Realnutzung:</b>	<b>Gartenflächen</b>
----------------------	----------------------------	---------------------	----------------------

**Titel:** IEGA Warder

**Erschließung sowie Ver- und Entsorgung:**

Die Erschließung kann von der Straße Langwedeler Weg erfolgen. Dafür wird jedoch für jede neue Zufahrt ein Knickdurchbruch benötigt.

**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 Angrenzende Knicks gem. § 21 LNatSchG.

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.

<b>Verfügbarkeit der Fläche:</b>	<b>Eigentümergefragung</b>
----------------------------------	----------------------------

<b>Erforderlichkeit von fachlichen Klärungen (Gutachten, Abstimmungen):</b>	
---	--

<b>Bewertung der Fläche:</b>	<b>Bei der Baufläche B2 handelt es sich um ein Nachverdichtungspotential von vorhandenen und intensiv genutzten Gartenflächen. Diese können zwar von der Straße Langwedeler Weg erschlossen werden, jedoch muss für jede neue Zufahrt der Knick durchbrochen werden, womit der Knick seine Wertigkeit verliert.</b>
------------------------------	---

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

<b>Handlungsempfehlung:</b>	<b>Diese Fläche wird aufgrund vorliegender Hemmnisse sowie besser geeigneten Flächen in der Gemeinde als langfristiges Entwicklungspotential eingestuft.</b>
-----------------------------	--

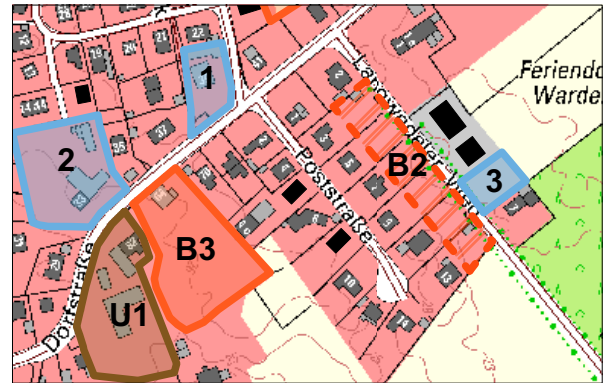
<b>Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):</b>	<b>6 WE</b>
---	-------------



<b>Fläche Nr. :</b>	<b>B3</b>	<b>Lage:</b>	<b>Südöstlich der Dorfstraße</b>
---------------------	-----------	--------------	----------------------------------



Quelle: DA Nord



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

<b>Darstellung im Flächennutzungsplan:</b>	<b>Dorfgebiet</b>
--	-------------------

<b>Baurecht gem. Bebauungsplan:</b>	<b>Nicht vorhanden</b>
-------------------------------------	------------------------

<b>Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB:</b>	<b>Nicht vorhanden</b>
---	------------------------

<b>Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB:</b>	<b>Nicht vorhanden</b>
---	------------------------

<b>Aussagen des Landschaftsplanes:</b>	<b>Siedlungsgebiet (Bestand)</b>
--	----------------------------------

<b>Flächengröße:</b>	<b>5.000 m<sup>2</sup></b>	<b>Realnutzung:</b>	<b>Brachfläche, Lagerplatz</b>
----------------------	----------------------------	---------------------	--------------------------------

**Titel:** IEGA Warder

**Erschließung sowie Ver- und Entsorgung:**

Die Erschließung ist von der Dorfstraße vorhanden.

**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.

<b>Verfügbarkeit der Fläche:</b>	<b>Eigentümergefragung</b>
----------------------------------	----------------------------

<b>Erforderlichkeit von fachlichen Klärungen (Gutachten, Abstimmungen):</b>	
---	--

<b>Bewertung der Fläche:</b>	<p>Bei der Baufläche B3 handelt es sich um ein Nachverdichtungspotential von einer innerörtlichen Brachfläche, die stellenweise als Lagerfläche genutzt wird.</p> <p>Bei einer baulichen Entwicklung könnte der Siedlungsrand sinnvoll geschlossen werden. Eine negative Beeinträchtigung für das Ortsbild sowie die Landschaft ist bei einer baulichen Entwicklung nicht zu erwarten, da es sich um ein ehemals bebautes Grundstück handelt.</p>
------------------------------	---

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

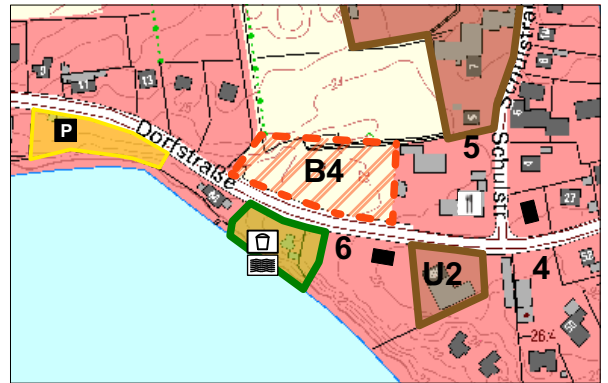
<b>Handlungsempfehlung:</b>	Da es sich um ein innerörtliches Nachverdichtungspotential in Form einer Brachfläche handelt, wird eine kurz- mittelfristige Entwicklung empfohlen.
-----------------------------	---

<b>Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):</b>	<b>6 WE</b>
---	-------------

<b>Fläche Nr. :</b>	<b>B4</b>	<b>Lage:</b>	<b>Nördlich der Dorfstraße</b>
---------------------	-----------	--------------	--------------------------------



Quelle: DA Nord



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)

<b>Darstellung im Flächennutzungsplan:</b>	<b>Flächen für die Landwirtschaft, anbaufreie Strecken</b>
--	--

<b>Baurecht gem. Bebauungsplan:</b>	<b>Nicht vorhanden</b>
-------------------------------------	------------------------

<b>Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB:</b>	<b>Nicht vorhanden</b>
---	------------------------

<b>Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB:</b>	<b>Nicht vorhanden</b>
---	------------------------

<b>Aussagen des Landschaftsplanes:</b>	<b>Landwirtschaftliche Nutzflächen; Vorschlag zur Öffnung verrohter Grabenabschnitte</b>
--	--

<b>Flächengröße:</b>	<b>4.300 m<sup>2</sup></b>	<b>Realnutzung:</b>	<b>Landwirtschaftliche Fläche, Wiese, Reiterkoppel</b>
----------------------	----------------------------	---------------------	--

**Titel:** IEGA Warder

**Erschließung sowie Ver- und Entsorgung:**

Die Erschließung kann von der Dorfstraße erfolgen.

**Hemmnisse:**

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik

Lärm

Geruch

Staub

Licht

Erläuterung: Anbauverbotszone der Kreisstraße K36 zu beachten

**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 Angrenzende Knicks gem. § 21 LNatSchG.

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.

<b>Verfügbarkeit der Fläche:</b>	<b>Eigentümergefragung</b>
----------------------------------	----------------------------

<b>Erforderlichkeit von fachlichen Klärungen (Gutachten, Abstimmungen):</b>	<b>Abstimmung bzgl. Erschließungsplanung notwendig. Aufgrund der direkten Lage an der Kreisstraße K36 ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (LBV) zu klären, ob separate Zufahrten auf einzelne Grundstücke hergestellt werden dürfen.</b>
---	---

<b>Bewertung der Fläche:</b>	<b>Bei der Baufläche handelt es sich um einen Lückenschluss im Innenbereich. Die Fläche an sich ist als Außenbereich im Innenbereich als eine Außenbereichszunge einzustufen. Eine Bebauung wäre straßenbegleitend denkbar, so dass die Erschließung der einzelnen Grundstücke separat von der Dorfstraße erfolgen könnte, wenn diese Form der Erschließung seitens des LBV zugestimmt wird. Es müssen keine neuen Straßen hergestellt werden. Der Erschließungsaufwand dieser Baufläche ist somit sehr gering.  Derzeit fungiert die Fläche als Grünachse von der freien Landschaft hin zum Warder See. Eine bauliche Entwicklung dieser Fläche hätte also negative Folgen für das Orts- und Landschaftsbild.</b>
------------------------------	--

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

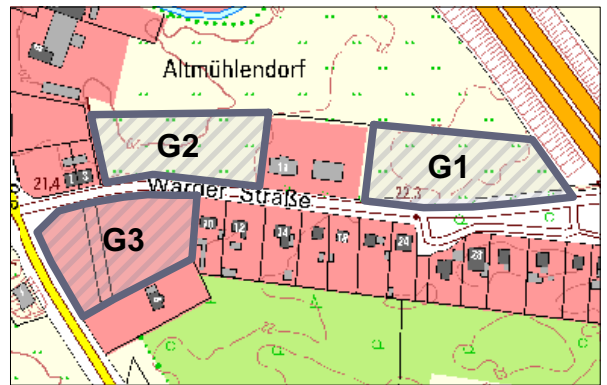
<b>Handlungsempfehlung:</b>	<b>Diese Fläche wird aufgrund vorliegender Hemmnisse sowie besser geeigneten Flächen in der Gemeinde als langfristiges Entwicklungspotential eingestuft.</b>
-----------------------------	--

<b>Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):</b>	<b>4 WE</b>
---	-------------

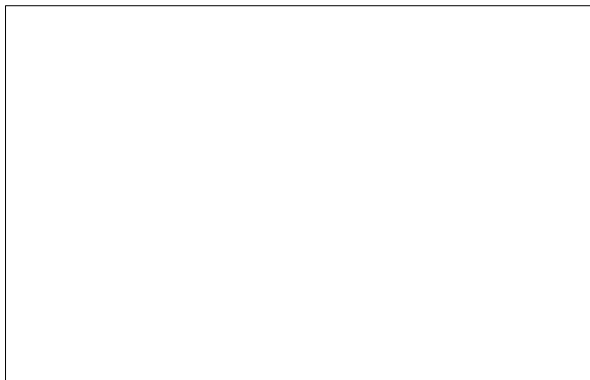
<b>Fläche Nr. :</b>	<b>G1</b>	<b>Lage:</b>	<b>Nördlich der Warder Straße</b>
---------------------	-----------	--------------	-----------------------------------



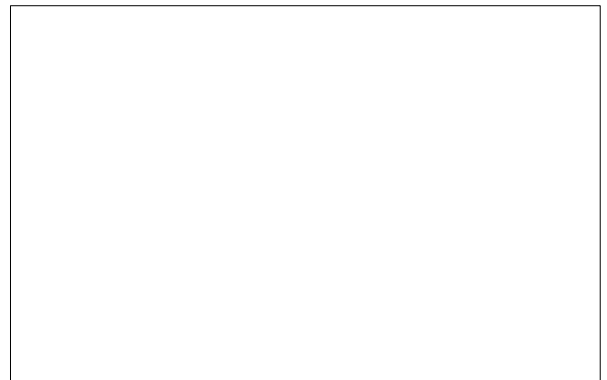
Quelle: DA Nord



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)

<b>Darstellung im Flächennutzungsplan:</b>	<b>Flächen für die Landwirtschaft, teilweise 50 m Gewässerschutzstreifen, anbaufreie Strecken</b>
--	---

<b>Baurecht gem. Bebauungsplan:</b>	<b>Nicht vorhanden</b>
-------------------------------------	------------------------

<b>Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB:</b>	<b>Nicht vorhanden</b>
---	------------------------

<b>Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB:</b>	<b>Nicht vorhanden</b>
---	------------------------

<b>Aussagen des Landschaftsplanes:</b>	<b>Landwirtschaftliche Nutzflächen</b>
--	--

<b>Flächengröße:</b>	<b>5.800 m<sup>2</sup></b>	<b>Realnutzung:</b>	<b>Landwirtschaftliche Flächen</b>
----------------------	----------------------------	---------------------	------------------------------------



**Titel:** IEGA Warder

**Erschließung sowie Ver- und Entsorgung:**

Die Erschließung kann, nach einer Abstimmung bzgl. Anbauverbotszone und der Lage außerhalb der OD-Grenze, von der Warder Straße erfolgen

**Hemmnisse:**

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik

Lärm

Geruch

Staub

Licht

Erläuterung: Anbauverbotszone der Autobahn A7 und der Kreisstraße K36 ist zu beachten

**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.

<b>Verfügbarkeit der Fläche:</b>	<b>Eigentümergefragung</b>
----------------------------------	----------------------------

<b>Erforderlichkeit von fachlichen Klärungen (Gutachten, Abstimmungen):</b>	<b>Abstimmung bzgl. Erschließungsplanung notwendig. Aufgrund der direkten Lage an der Kreisstraße K36 ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (LBV) zu klären, ob separate Zufahrten auf einzelne Grundstücke hergestellt werden dürfen.</b>
---	---

<b>Bewertung der Fläche:</b>	<b>Bei der Baufläche handelt es sich um eine sinnvolle Abrundung des Ortsrandes. Aufgrund der Lage im Außenbereich (Splittersiedlung) und der Nähe zur Landesstraße L48 sowie der Autobahn A7 bietet sich diese Fläche insbesondere für eine kleinteilige gewerbliche Entwicklung zur Abdeckung des örtlichen Bedarfes an.</b>
------------------------------	--

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

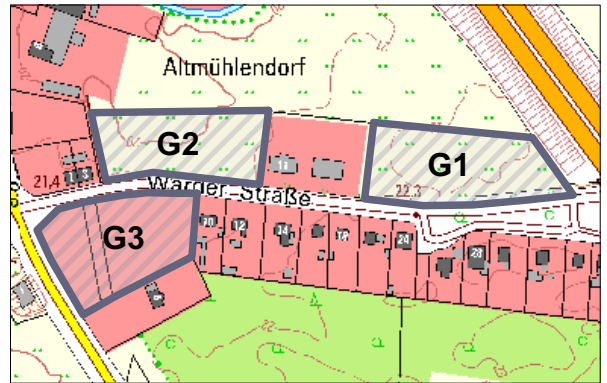
<b>Handlungsempfehlung:</b>	
-----------------------------	--

<b>Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):</b>	<b>Gewerbliche Entwicklungsfläche</b>
---	---------------------------------------

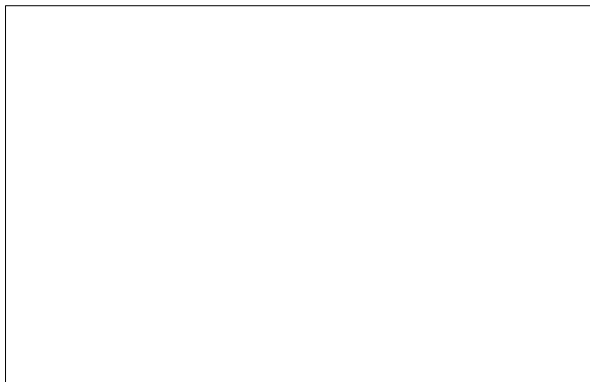
<b>Fläche Nr. :</b>	<b>G2</b>	<b>Lage:</b>	<b>Nördlich der Warder Straße</b>
---------------------	-----------	--------------	-----------------------------------



Quelle: DA Nord



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)

<b>Darstellung im Flächennutzungsplan:</b>	<b>Flächen für die Landwirtschaft, anbaufreie Strecken</b>
--	--

<b>Baurecht gem. Bebauungsplan:</b>	<b>Nicht vorhanden</b>
-------------------------------------	------------------------

<b>Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB:</b>	<b>Nicht vorhanden</b>
---	------------------------

<b>Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB:</b>	<b>Nicht vorhanden</b>
---	------------------------

<b>Aussagen des Landschaftsplanes:</b>	<b>Eignungsgebiet für die Entwicklung von Extensivgrünland; Erhalt, Pflege und Entwicklung von Flutrasen; Erhalt, Pflege und Entwicklung von Knicks</b>
--	---

<b>Flächengröße:</b>	<b>4.800 m<sup>2</sup></b>	<b>Realnutzung:</b>	<b>Landwirtschaftliche Flächen</b>
----------------------	----------------------------	---------------------	------------------------------------

**Titel:** IEGA Warder

**Erschließung sowie Ver- und Entsorgung:**

Die Erschließung kann, nach einer Abstimmung bzgl. Anbauverbotszone und der Lage außerhalb der OD-Grenze, von der Warder Straße erfolgen

**Hemmnisse:**

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik

Lärm

Geruch

Staub

Licht

Erläuterung: Anbauverbotszone der Landesstraße L48 ist zu beachten

**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.

<b>Verfügbarkeit der Fläche:</b>	<b>Eigentümergefragung</b>
----------------------------------	----------------------------

<b>Erforderlichkeit von fachlichen Klärungen (Gutachten, Abstimmungen):</b>	<b>Abstimmung bzgl. Erschließungsplanung notwendig. Aufgrund der direkten Lage an der Kreisstraße K36 ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (LBV) zu klären, ob separate Zufahrten auf einzelne Grundstücke hergestellt werden dürfen.</b>
---	---

<b>Bewertung der Fläche:</b>	<b>Bei der Baufläche handelt es sich um eine sinnvolle Abrundung des Ortsrandes. Aufgrund der Lage im Außenbereich (Splittersiedlung) und der Nähe zur Landesstraße L48 sowie der Autobahn A7 bietet sich diese Fläche insbesondere für eine kleinteilige gewerbliche Entwicklung zur Abdeckung des örtlichen Bedarfes an.</b>
------------------------------	--

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

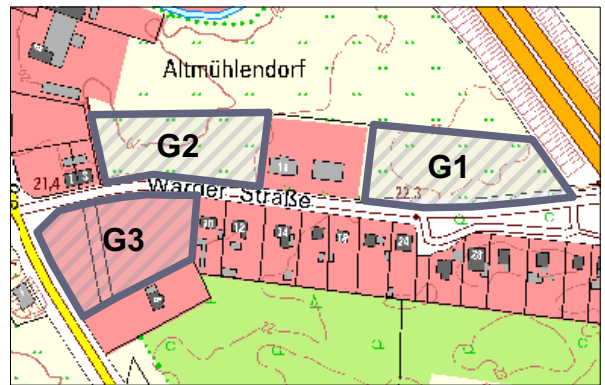
<b>Handlungsempfehlung:</b>	
-----------------------------	--

<b>Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):</b>	<b>Gewerbliche Entwicklungsfläche</b>
---	---------------------------------------

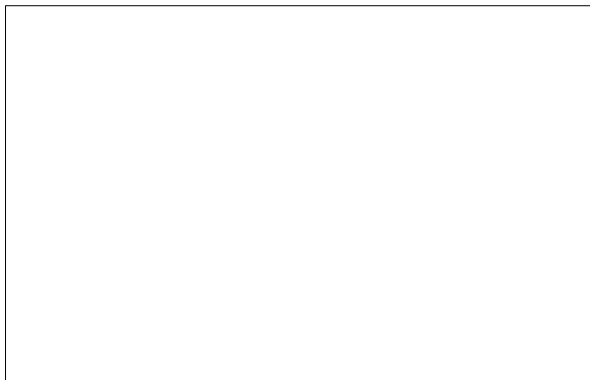
<b>Fläche Nr. :</b>	<b>G3</b>	<b>Lage:</b>	<b>Südlich der Warder Straße</b>
---------------------	-----------	--------------	----------------------------------



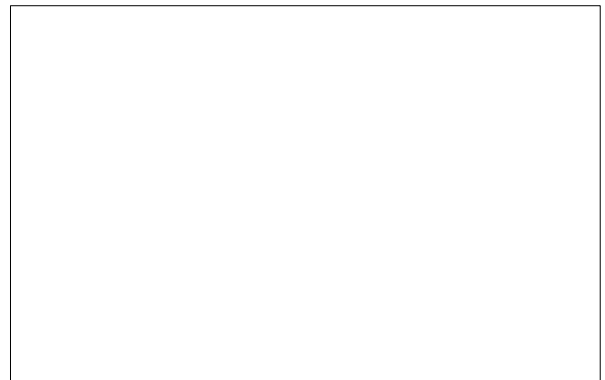
Quelle: DA Nord



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)

<b>Darstellung im Flächennutzungsplan:</b>	<b>Flächen für die Landwirtschaft, anbaufreie Strecken</b>
--	--

<b>Baurecht gem. Bebauungsplan:</b>	<b>Nicht vorhanden</b>
-------------------------------------	------------------------

<b>Baurecht gem. Satzung § 34 Abs. 4 BauGB:</b>	<b>Nicht vorhanden</b>
---	------------------------

<b>Baurecht gem. Satzung § 35 Abs. 6 BauGB:</b>	<b>Nicht vorhanden</b>
---	------------------------

<b>Aussagen des Landschaftsplanes:</b>	<b>Siedlungsgebiet (Bestand); Geschütztes Biotop mit der Biotopnummer 66</b>
--	--

<b>Flächengröße:</b>	<b>5.600 m<sup>2</sup></b>	<b>Realnutzung:</b>	<b>Landwirtschaftliche Flächen</b>
----------------------	----------------------------	---------------------	------------------------------------

**Titel:** IEGA Warder

**Erschließung sowie Ver- und Entsorgung:**

Die Erschließung kann, nach einer Abstimmung bzgl. Anbauverbotszone und der Lage außerhalb der OD-Grenze, von der Warder Straße erfolgen

**Hemmnisse:**

Anbauverbotszone

Besondere Immissionsproblematik

Lärm

Geruch

Staub

Licht

Erläuterung: Anbauverbotszone der Landesstraße L48 und der Kreisstraße K36 ist zu beachten

**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 gem. Landschaftsplan befindet sich ein Biotop auf der Fläche

trifft nicht zu

**Besondere Bedeutung für**

Böden

Grundwasser

Vegetation

Fauna

Topografie

Orts- bzw. Landschaftsbild

**Sonstiges:**

Südlich der Fläche grenzt ein Wald an. Waldabstand ist zu beachten.



**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.

<b>Verfügbarkeit der Fläche:</b>	<b>Eigentümergefragung</b>
----------------------------------	----------------------------

<b>Erforderlichkeit von fachlichen Klärungen (Gutachten, Abstimmungen):</b>	<b>Abstimmung bzgl. Erschließungsplanung notwendig. Aufgrund der direkten Lage an der Kreisstraße K36 ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (LBV) zu klären, ob separate Zufahrten auf einzelne Grundstücke hergestellt werden dürfen.</b>
---	---

<b>Bewertung der Fläche:</b>	<b>Bei der Baufläche handelt es sich um eine sinnvolle Abrundung des Ortsrandes. Aufgrund der Lage im Außenbereich (Splittersiedlung) und der Nähe zur Landesstraße L48 sowie der Autobahn A7 bietet sich diese Fläche insbesondere für eine kleinteilige gewerbliche Entwicklung zur Abdeckung des örtlichen Bedarfes an.</b>  <b>Aufgrund der naturräumlichen Situation bzgl. des vorhandenen Biotopes und des Waldes sowie der Anauverbotszone der Landesstraße wird die Fläche als bedingt geeignet eingestuft.</b>
------------------------------	---

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

<b>Handlungsempfehlung:</b>	
-----------------------------	--

<b>Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):</b>	<b>Gewerbliche Entwicklungsfläche</b>
---	---------------------------------------