

Flächenkataster

Dokumentation und Bewertung der Baulücken und Bauflächen im Rahmen des Innenbereichsgutachten der Gemeinde Ellerdorf

Stand der Bewertung vom 16.04.2015



- I. Dokumentation und Bewertung der Baulücken**
- II. Dokumentation und Bewertung der Bauflächen**

Baulücke (BL) Nr. 1

Lage: nördlich der Straße „Balzburg“ und östlich der „Nortorfer Straße“



Die genaue Verortung der Baulücke ist der Planzeichnung zu entnehmen ohne Maßstab
Nebenstehendes Luftbild, Quelle GoogleMaps

Aussagen FNP: keine Aussage

Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße: 1.245 m ²	Realnutzung: Wiese
---	---------------------------

Erschließung/ Ver- und Entsorgung: gesichert über die Straße „Balzburg“

Hemmnisse:

<input checked="" type="checkbox"/> Ortsdurchfahrt/ Anbauverbotszone	<input type="checkbox"/> Lärm
<input type="checkbox"/> Altablagerungen/ Altlast oder Verdachtsfläche	<input checked="" type="checkbox"/> Geruch
<input checked="" type="checkbox"/> besondere Immissionsproblematik	<input type="checkbox"/> Staub
<input type="checkbox"/> Topografie	<input type="checkbox"/> Licht
<input type="checkbox"/> Biotop	eventuelle Geruchsmission durch
<input type="checkbox"/> Denkmalschutz	landwirtschaftlichen Betrieb
<input type="checkbox"/> Sonstiges	_____

Bemerkungen: Eingrünung zur freien Landschaft durch eine nördlich liegende Gehölzstruktur.

Flächenbewertung:

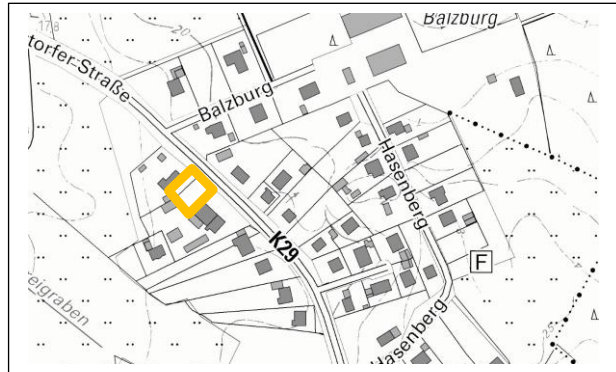
<input checked="" type="checkbox"/> A geeignet	(vorhandener FNP/ Bebauungsplan, bebaubar nach § 34 BauGB)
<input type="checkbox"/> B bedingt geeignet	(vorliegende Hemmnisse, Realnutzung, Erschließung)
<input type="checkbox"/> C nicht geeignet	(vorliegende Hemmnisse, siehe Bemerkungen)
<input type="checkbox"/> D Hofstelle, landwirtschaftliche Nutzung in Aufgabe bzw. aufgegeben	

Empfehlung: Potentielle Baulücke, die nach § 34 BauGB bebaut werden kann.

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

Baulücke (BL) Nr. 2

Lage: westlich der „Nortorfer Straße“



Die genaue Verortung der Baulücke ist der Planzeichnung zu entnehmen ohne Maßstab
Nebstehendes Luftbild, Quelle GoogleMaps

Aussagen FNP: keine Aussage

Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße: 564 m ²	Realnutzung: Hof / Auffahrt
---	------------------------------------

Erschließung/ Ver- und Entsorgung: gesichert über die „Nortorfer Straße“

Hemmnisse:

<input type="checkbox"/> Ortsdurchfahrt/ Anbauverbotszone	<input checked="" type="checkbox"/> Lärm	<input type="checkbox"/> Geruch	<input type="checkbox"/> Staub	<input type="checkbox"/> Licht
<input type="checkbox"/> Altablagerungen/ Altlast oder Verdachtsfläche	Lärmbelastung durch die Kreisstraße 29			
<input checked="" type="checkbox"/> besondere Immissionsproblematik	_____			
<input type="checkbox"/> Topografie	_____			
<input type="checkbox"/> Biotop	_____			
<input type="checkbox"/> Denkmalschutz				
<input type="checkbox"/> Sonstiges				

Bemerkungen: Zurzeit kein separates Grundstück, Fläche muss von Nachbargrundstücken abgezogen werden. Relativ kleiner Zuschnitt der Fläche, zudem ist ein Teilbereich der Fläche der Zufahrt zu den angrenzenden Grundstücken anzurechnen.

Flächenbewertung:

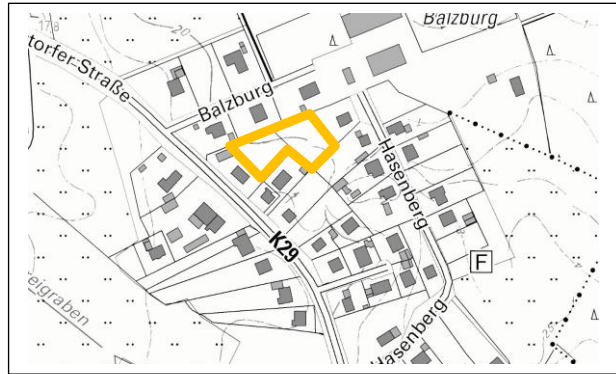
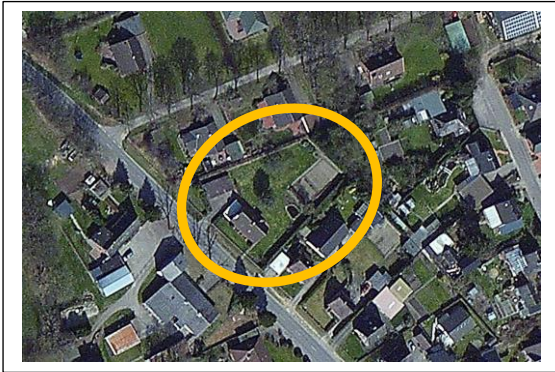
<input type="checkbox"/> A geeignet	(vorhandener FNP/ Bebauungsplan, bebaubar nach § 34 BauGB)
<input type="checkbox"/> B bedingt geeignet	(vorliegende Hemmnisse, Realnutzung, Erschließung)
<input checked="" type="checkbox"/> C nicht geeignet	(vorliegende Hemmnisse, siehe Bemerkungen)
<input type="checkbox"/> D Hofstelle, landwirtschaftliche Nutzung in Aufgabe bzw. aufgegeben	

Empfehlung: Aufgrund der vorliegenden Hemmnisse als nicht geeignet bewertet.

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

Baulücke (BL) Nr. 3

Lage: südlich der Straße „Balzburg“ östlich der „Nortorfer Straße“



Die genaue Verortung der Baulücke ist der Planzeichnung zu entnehmen ohne Maßstab
Nebenstehendes Luftbild, Quelle GoogleMaps

Aussagen FNP: Wohnbaufläche

Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße: 2.133 m ²	Realnutzung: Gärten
---	----------------------------

Erschließung/ Ver- und Entsorgung: Erschließung über Pfeifenköpfe von „Balzburg“ oder „Nortorfer Straße“ aus mit einem Pfeifenkopfgrundstück.

Hemmnisse:

<input type="checkbox"/> Ortsdurchfahrt/ Anbauverbotszone	<input type="checkbox"/> Lärm
<input type="checkbox"/> Altablagerungen/ Altlast oder Verdachtsfläche	<input checked="" type="checkbox"/> Geruch
<input checked="" type="checkbox"/> besondere Immissionsproblematik	<input type="checkbox"/> Staub
<input type="checkbox"/> Topografie	<input type="checkbox"/> Licht
<input type="checkbox"/> Biotop	eventuelle Geruchsmission durch
<input type="checkbox"/> Denkmalschutz	landwirtschaftlichen Betrieb
<input type="checkbox"/> Sonstiges	_____

Bemerkungen: Zurzeit kein separates Grundstück, Fläche muss von bestehenden Grundstücken abgezogen werden.

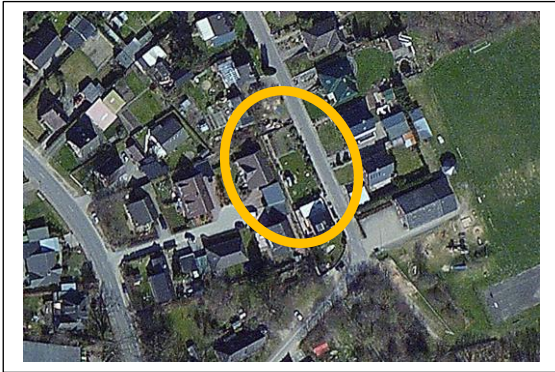
Flächenbewertung:

<input checked="" type="checkbox"/> A geeignet	(vorhandener FNP/ Bebauungsplan, bebaubar nach § 34 BauGB)
<input type="checkbox"/> B bedingt geeignet	(vorliegende Hemmnisse, Realnutzung, Erschließung)
<input type="checkbox"/> C nicht geeignet	(vorliegende Hemmnisse, siehe Bemerkungen)
<input type="checkbox"/> D Hofstelle, landwirtschaftliche Nutzung in Aufgabe bzw. aufgegeben	

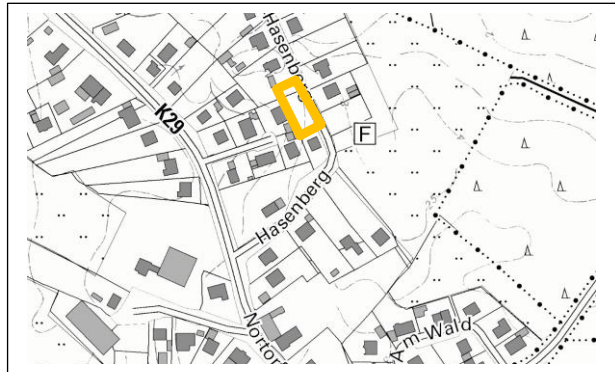
Empfehlung: Potentielle Baulücke, die nach § 34 BauGB bebaut werden kann.

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	ca. 2
---	--------------

Baulücke (BL) Nr. 4



Lage: nördlich und westlich der Straße „Hasenberg“



Die genaue Verortung der Baulücke ist der Planzeichnung zu entnehmen
ohne Maßstab
Nebstehendes Luftbild, Quelle GoogleMaps

Aussagen FNP: Wohnbaufläche

Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße: 776 m ²	Realnutzung: Gärten
---	----------------------------

Erschließung/ Ver- und Entsorgung: gesichert über „Hasenberg“

Hemmnisse:

<input type="checkbox"/> Ortsdurchfahrt/ Anbauverbotszone	<input type="checkbox"/> Lärm	<input type="checkbox"/> Geruch	<input type="checkbox"/> Staub	<input type="checkbox"/> Licht
<input type="checkbox"/> Altablagerungen/ Altlast oder Verdachtsfläche	_____			
<input type="checkbox"/> besondere Immissionsproblematik	_____			
<input type="checkbox"/> Topografie	_____			
<input type="checkbox"/> Biotop	_____			
<input type="checkbox"/> Denkmalschutz	_____			
<input type="checkbox"/> Sonstiges	_____			

Bemerkungen: Zurzeit kein separates Grundstück, Fläche muss von bestehenden Grundstücken abgezogen werden, schmal geschnitten (ca. 16 m breit).

Flächenbewertung:

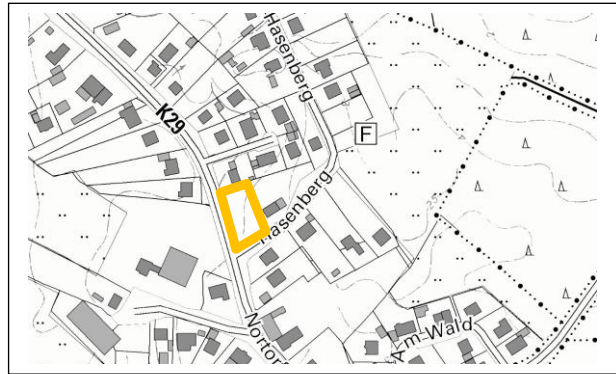
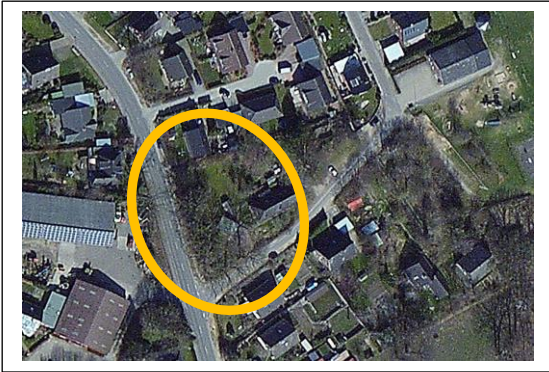
<input checked="" type="checkbox"/> A geeignet	(vorhandener FNP/ Bebauungsplan, bebaubar nach § 34 BauGB)
<input type="checkbox"/> B bedingt geeignet	(vorliegende Hemmnisse, Realnutzung, Erschließung)
<input type="checkbox"/> C nicht geeignet	(vorliegende Hemmnisse, siehe Bemerkungen)
<input type="checkbox"/> D Hofstelle, landwirtschaftliche Nutzung in Aufgabe bzw. aufgegeben	

Empfehlung: Baulücke, die nach § 34 BauGB bebaut werden kann.

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

Baulücke (BL) Nr. 5

Lage: östlich der „Nortorfer Straße“ und nördlich der Straße „Hasenberg“



Die genaue Verortung der Baulücke ist der Planzeichnung zu entnehmen
ohne Maßstab
Nebenstehendes Luftbild, Quelle GoogleMaps

Aussagen FNP: Wohnbaufläche

Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße: 1.120 m ²	Realnutzung: Garten, Baumbestand
---	---

Erschließung/ Ver- und Entsorgung: gesichert über „Hasenberg“ oder „Nortorfer Straße“

Hemmnisse:

<input type="checkbox"/> Ortsdurchfahrt/ Anbauverbotszone	<input checked="" type="checkbox"/> Lärm	<input type="checkbox"/> Geruch	<input type="checkbox"/> Staub	<input type="checkbox"/> Licht
<input type="checkbox"/> Altablagerungen/ Altlast oder Verdachtsfläche	Lärmbelastung durch die Kreisstraße 29			
<input checked="" type="checkbox"/> besondere Immissionsproblematik	_____			
<input type="checkbox"/> Topografie	_____			
<input type="checkbox"/> Biotop	_____			
<input type="checkbox"/> Denkmalschutz				
<input type="checkbox"/> Sonstiges				

Bemerkungen: Zurzeit kein separates Grundstück, die Fläche muss von bestehendem Grundstück abgezogen werden. Teilweise durch Nebenanlagen bebaut. Baumbestand.

Flächenbewertung:

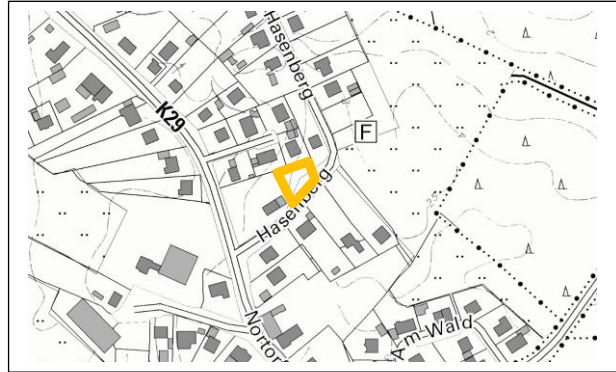
<input type="checkbox"/> A geeignet	(vorhandener FNP/ Bebauungsplan, bebaubar nach § 34 BauGB)
<input checked="" type="checkbox"/> B bedingt geeignet	(vorliegende Hemmnisse, Realnutzung, Erschließung)
<input type="checkbox"/> C nicht geeignet	(vorliegende Hemmnisse, siehe Bemerkungen)
<input type="checkbox"/> D Hofstelle, landwirtschaftliche Nutzung in Aufgabe bzw. aufgegeben	

Empfehlung: Baulücke, die nach § 34 BauGB bebaut werden kann.

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

Baulücke (BL) Nr. 6

Lage: nordwestlich der Straße „Hasenberg“



Die genaue Verortung der Baulücke ist der Planzeichnung zu entnehmen
ohne Maßstab
Nebstehendes Luftbild, Quelle GoogleMaps

Aussagen FNP: Wohnbaufläche

Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße: 578 m² **Realnutzung:** Garten

Erschließung/ Ver- und Entsorgung: gesichert über „Hasenberg“

Hemmnisse:

<input type="checkbox"/> Ortsdurchfahrt/ Anbauverbotszone	<input type="checkbox"/> Lärm	<input type="checkbox"/> Geruch	<input type="checkbox"/> Staub	<input type="checkbox"/> Licht
<input type="checkbox"/> Altablagerungen/ Altlast oder Verdachtsfläche	_____			
<input type="checkbox"/> besondere Immissionsproblematik	_____			
<input type="checkbox"/> Topografie	_____			
<input type="checkbox"/> Biotop	_____			
<input type="checkbox"/> Denkmalschutz	_____			
<input type="checkbox"/> Sonstiges	_____			

Bemerkungen: Zurzeit kein separates Grundstück, Fläche muss von bestehendem Grundstück abgezogen werden, Flächenzuschnitt ist für eine Bebauung bedingt geeignet.

Flächenbewertung:

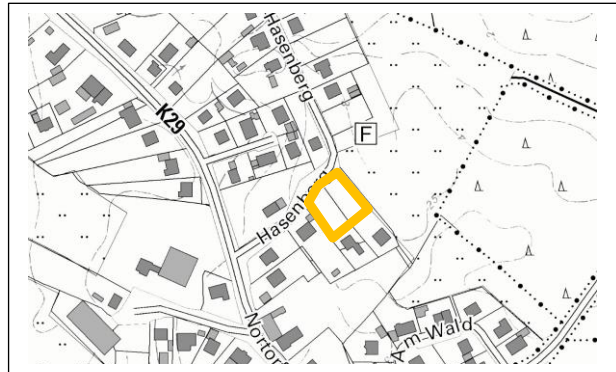
<input type="checkbox"/> A geeignet	(vorhandener FNP/ Bebauungsplan, bebaubar nach § 34 BauGB)
<input checked="" type="checkbox"/> B bedingt geeignet	(vorliegende Hemmnisse, Realnutzung, Erschließung)
<input type="checkbox"/> C nicht geeignet	(vorliegende Hemmnisse, siehe Bemerkungen)
<input type="checkbox"/> D Hofstelle, landwirtschaftliche Nutzung in Aufgabe bzw. aufgegeben	

Empfehlung: Baulücke, die nach § 34 BauGB bebaut werden kann.

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

Baulücke (BL) Nr. 7

Lage: südlich der Straße „Hasenberg“



Die genaue Verortung der Baulücke ist der Planzeichnung zu entnehmen ohne Maßstab
Nebstehendes Luftbild, Quelle GoogleMaps

Aussagen FNP: keine Aussage

Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße: 1.077 m ²	Realnutzung: Gärten
---	----------------------------

Erschließung/ Ver- und Entsorgung: gesichert über „Hasenberg“

Hemmnisse:

<input type="checkbox"/> Ortsdurchfahrt/ Anbauverbotszone	<input type="checkbox"/> Lärm	<input type="checkbox"/> Geruch	<input type="checkbox"/> Staub	<input type="checkbox"/> Licht
<input type="checkbox"/> Altablagerungen/ Altlast oder Verdachtsfläche	_____			
<input type="checkbox"/> besondere Immissionsproblematik	_____			
<input type="checkbox"/> Topografie	_____			
<input type="checkbox"/> Biotop	_____			
<input type="checkbox"/> Denkmalschutz	_____			
<input type="checkbox"/> Sonstiges	_____			

Bemerkungen: Zurzeit kein separates Grundstück, Fläche befindet sich auf zwei verschiedenen Grundstücken, Fläche muss von bestehenden Grundstücken abgezogen werden.

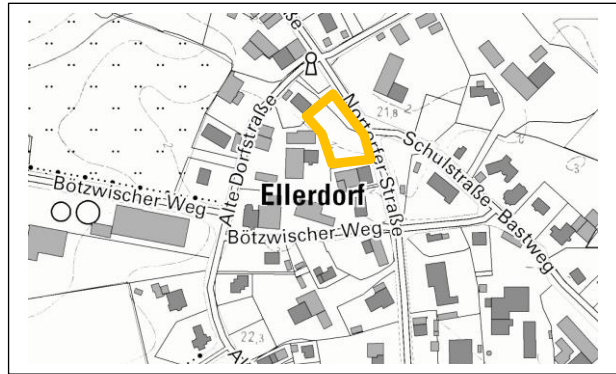
Flächenbewertung:

<input type="checkbox"/> A geeignet	(vorhandener FNP/ Bebauungsplan, bebaubar nach § 34 BauGB)
<input checked="" type="checkbox"/> B bedingt geeignet	(vorliegende Hemmnisse, Realnutzung, Erschließung)
<input type="checkbox"/> C nicht geeignet	(vorliegende Hemmnisse, siehe Bemerkungen)
<input type="checkbox"/> D Hofstelle, landwirtschaftliche Nutzung in Aufgabe bzw. aufgegeben	

Empfehlung: Potentielle Baulücke, die nach § 34 BauGB bebaut werden kann.

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

Baulücke (BL) Nr. 8 Lage: westlich der „Nortorfer Straße“ und südöstlich der „Alten Dorfstraße“



Die genaue Verortung der Baulücke ist der Planzeichnung zu entnehmen
ohne Maßstab
Nebstehendes Luftbild, Quelle GoogleMaps

Aussagen FNP: gemischte Baufläche

Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße: 1.567 m ²	Realnutzung: Wiese / Garten
---	------------------------------------

Erschließung/ Ver- und Entsorgung: gesichert über „Nortorfer Straße“

Hemmnisse:

<input type="checkbox"/> Ortsdurchfahrt/ Anbauverbotszone	<input checked="" type="checkbox"/> Lärm	<input checked="" type="checkbox"/> Geruch	<input type="checkbox"/> Staub	<input type="checkbox"/> Licht
<input type="checkbox"/> Altablagerungen/ Altlast oder Verdachtsfläche	eventuelle Geruchsmission durch landwirtschaftlichen Betrieb, Lärmbelastung durch die Kreisstraße 29 Artenschutzrechtliche Belange aufgrund des naheliegenden Storchennestes			
<input checked="" type="checkbox"/> besondere Immissionsproblematik				
<input type="checkbox"/> Topografie				
<input type="checkbox"/> Biotop				
<input type="checkbox"/> Denkmalschutz				
<input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges				

Bemerkungen: Zurzeit kein separates Grundstück, Fläche muss von bestehenden Grundstücken abgezogen werden.

Flächenbewertung:

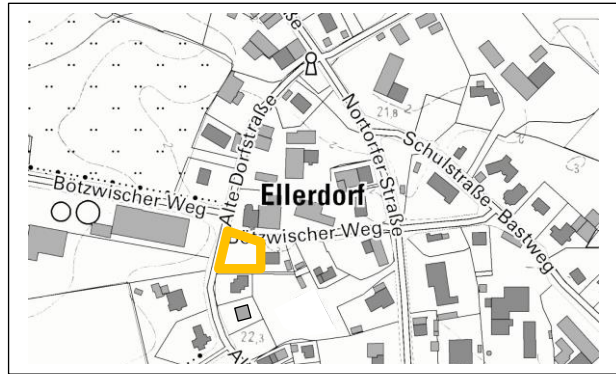
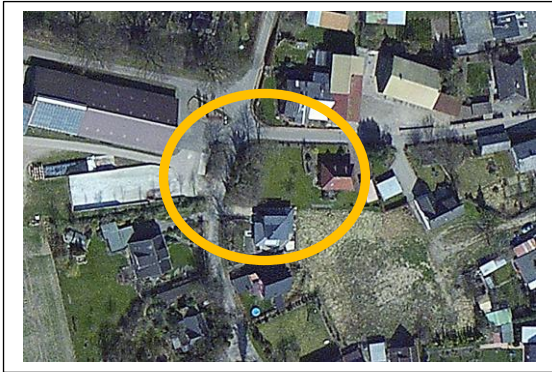
<input checked="" type="checkbox"/> A geeignet	(vorhandener FNP/ Bebauungsplan, bebaubar nach § 34 BauGB)
<input type="checkbox"/> B bedingt geeignet	(vorliegende Hemmnisse, Realnutzung, Erschließung)
<input type="checkbox"/> C nicht geeignet	(vorliegende Hemmnisse, siehe Bemerkungen)
<input type="checkbox"/> D Hofstelle, landwirtschaftliche Nutzung in Aufgabe bzw. aufgegeben	

Empfehlung: Potentielle Baulücke, die nach § 34 BauGB bebaut werden kann.

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	ca. 2
---	--------------

Baulücke (BL) Nr. 9a

Lage: südlich des „Bötzwischer Weg“ und westlich der „Alten Dorfstraße“



Die genaue Verortung der Baulücke ist der Planzeichnung zu entnehmen ohne Maßstab
Nebstehendes Luftbild, Quelle GoogleMaps

Aussagen FNP: keine Aussage

Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße: 606 m ²	Realnutzung: Garten
---	----------------------------

Erschließung/ Ver- und Entsorgung: gesichert über „Bötzwischer Weg“ oder „Alte Dorfstraße“

Hemmnisse:

<input type="checkbox"/> Ortsdurchfahrt/ Anbauverbotszone	<input type="checkbox"/> Lärm
<input type="checkbox"/> Altablagerungen/ Altlast oder Verdachtsfläche	<input checked="" type="checkbox"/> Geruch
<input checked="" type="checkbox"/> besondere Immissionsproblematik	<input checked="" type="checkbox"/> Staub
<input type="checkbox"/> Topografie	<input type="checkbox"/> Licht
<input type="checkbox"/> Biotop	eventuelle Geruchsmission durch
<input type="checkbox"/> Denkmalschutz	landwirtschaftlichen Betrieb
<input type="checkbox"/> Sonstiges	_____

Bemerkungen: Zurzeit kein separates Grundstück, Fläche muss von bestehendem Grundstück abgezogen werden. Baumbestand an der westlichen Grundstückseite.
Die Fläche befindet sich im Nahbereich eines archäologischen Fundplatzes nach § 1 DSchG

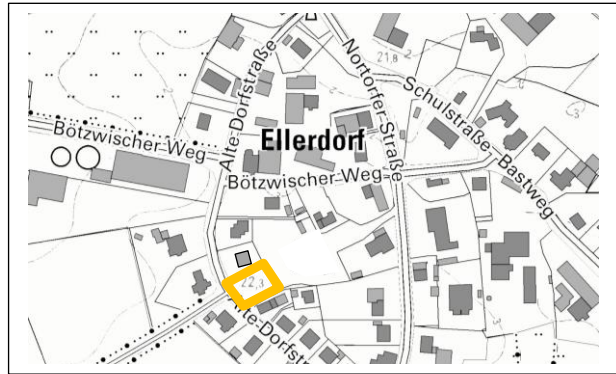
Flächenbewertung:

<input checked="" type="checkbox"/> A geeignet	(vorhandener FNP/ Bebauungsplan, bebaubar nach § 34 BauGB)
<input type="checkbox"/> B bedingt geeignet	(vorliegende Hemmnisse, Realnutzung, Erschließung)
<input type="checkbox"/> C nicht geeignet	(vorliegende Hemmnisse, siehe Bemerkungen)
<input type="checkbox"/> D Hofstelle, landwirtschaftliche Nutzung in Aufgabe bzw. aufgegeben	

Empfehlung: Potentielle Baulücke, die nach § 34 BauGB bebaut werden kann.

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

Baulücke (BL) Nr. 9b Lage: westlich der „Alten Dorfstraße“



Die genaue Verortung der Baulücke ist der Planzeichnung zu entnehmen ohne Maßstab
Nebenstehendes Luftbild, Quelle GoogleMaps

Aussagen FNP: keine Aussage

Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße: 764 m ²	Realnutzung: Grünfläche, Garten
---	--

Erschließung/ Ver- und Entsorgung: gesichert über „Alte Dorfstraße“

Hemmnisse:

<input type="checkbox"/> Ortsdurchfahrt/ Anbauverbotszone	<input type="checkbox"/> Lärm
<input type="checkbox"/> Altablagerungen/ Altlast oder Verdachtsfläche	<input checked="" type="checkbox"/> Geruch
<input checked="" type="checkbox"/> besondere Immissionsproblematik	<input checked="" type="checkbox"/> Staub
<input type="checkbox"/> Topografie	<input type="checkbox"/> Licht
<input type="checkbox"/> Biotop	eventuelle Geruchsimmission durch
<input type="checkbox"/> Denkmalschutz	landwirtschaftlichen Betrieb
<input type="checkbox"/> Sonstiges	_____

Bemerkungen: Angrenzend zur Baufläche C.
Die Fläche befindet sich im Nahbereich eines archäologischen Fundplatzes nach § 1 DSchG

Flächenbewertung:

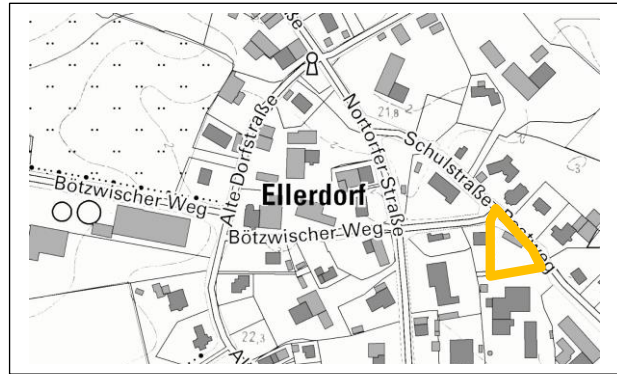
<input checked="" type="checkbox"/> A geeignet	(vorhandener FNP/ Bebauungsplan, bebaubar nach § 34 BauGB)
<input type="checkbox"/> B bedingt geeignet	(vorliegende Hemmnisse, Realnutzung, Erschließung)
<input type="checkbox"/> C nicht geeignet	(vorliegende Hemmnisse, siehe Bemerkungen)
<input type="checkbox"/> D Hofstelle, landwirtschaftliche Nutzung in Aufgabe bzw. aufgegeben	

Empfehlung: Potentielle Baulücke, die nach § 34 BauGB bebaut werden kann.

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

Baulücke (BL) Nr. 10

Lage: südlich des „Bötzwischer Weg“ südwestlich des „Bastweg“



Die genaue Verortung der Baulücke ist der Planzeichnung zu entnehmen
ohne Maßstab
Nebstehendes Luftbild, Quelle GoogleMaps

Aussagen FNP: gemischte Baufläche

Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße: 1.272 m ²	Realnutzung: Garten
---	----------------------------

Erschließung/ Ver- und Entsorgung: gesichert über „Bötzwischer Weg“ oder „Bastweg“

Hemmnisse:

<input type="checkbox"/> Ortsdurchfahrt/ Anbauverbotszone	<input type="checkbox"/> Lärm	<input type="checkbox"/> Geruch	<input type="checkbox"/> Staub	<input type="checkbox"/> Licht
<input type="checkbox"/> Altablagerungen/ Altlast oder Verdachtsfläche	_____			
<input type="checkbox"/> besondere Immissionsproblematik	_____			
<input type="checkbox"/> Topografie	_____			
<input type="checkbox"/> Biotop	_____			
<input type="checkbox"/> Denkmalschutz	_____			
<input type="checkbox"/> Sonstiges	_____			

Bemerkungen: Zurzeit kein separates Grundstück, Fläche muss von bestehendem Grundstück abgezogen werden, zugehörig zur Hofstelle, aus Gründen des Ortsbildes sollte auf eine Bebauung verzichtet werden.

Flächenbewertung:

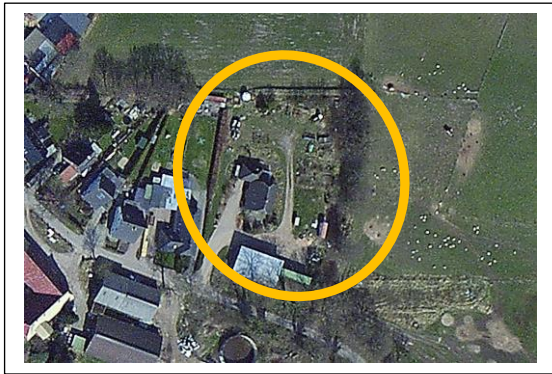
<input type="checkbox"/> A geeignet	(vorhandener FNP/ Bebauungsplan, bebaubar nach § 34 BauGB)
<input type="checkbox"/> B bedingt geeignet	(vorliegende Hemmnisse, Realnutzung, Erschließung)
<input checked="" type="checkbox"/> C nicht geeignet	(vorliegende Hemmnisse, siehe Bemerkungen)
<input type="checkbox"/> D Hofstelle, landwirtschaftliche Nutzung in Aufgabe bzw. aufgegeben	

Empfehlung: Aufgrund der vorliegenden Hemmnisse als nicht geeignet eingestuft

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

Baulücke (BL) Nr. 11

Lage: nordöstlich des „Bastweg“



Die genaue Verortung der Baulücke ist der Planzeichnung zu entnehmen
ohne Maßstab
Nebstehendes Luftbild, Quelle GoogleMaps

Aussagen FNP: keine Aussage

Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße: 1.951 m² **Realnutzung:** Garten

Erschließung/ Ver- und Entsorgung: Erschließung kann vom „Bastweg“ aus hergestellt werden

Hemmnisse:

<input type="checkbox"/> Ortsdurchfahrt/ Anbauverbotszone	<input type="checkbox"/> Lärm	<input type="checkbox"/> Geruch	<input type="checkbox"/> Staub	<input type="checkbox"/> Licht
<input type="checkbox"/> Altablagerungen/ Altlast oder Verdachtsfläche	_____			
<input type="checkbox"/> besondere Immissionsproblematik	_____			
<input type="checkbox"/> Topografie	_____			
<input type="checkbox"/> Biotop	_____			
<input type="checkbox"/> Denkmalschutz	_____			
<input type="checkbox"/> Sonstiges	_____			

Bemerkungen: Zur Zeit kein separates Grundstück, Fläche muss von bestehendem Grundstück abgezogen werden, Fläche liegt im rückwärtigen Bereich, Abgrenzung zur freien Landschaft durch Grünstrukturen (Knick) vorhanden.

Flächenbewertung:

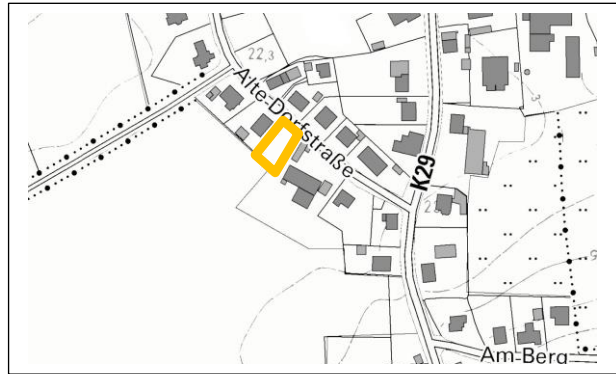
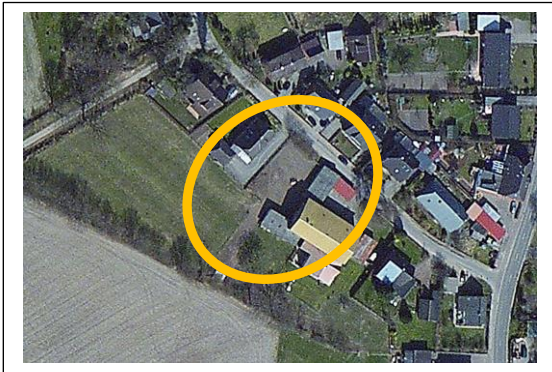
<input checked="" type="checkbox"/> A geeignet	(vorhandener FNP/ Bebauungsplan, bebaubar nach § 34 BauGB)
<input type="checkbox"/> B bedingt geeignet	(vorliegende Hemmnisse, Realnutzung, Erschließung)
<input type="checkbox"/> C nicht geeignet	(vorliegende Hemmnisse, siehe Bemerkungen)
<input type="checkbox"/> D Hofstelle, landwirtschaftliche Nutzung in Aufgabe bzw. aufgegeben	

Empfehlung: Baulücke nach § 34 BauGB bebaubar. Es ist jedoch zu prüfen, ob diese Fläche bereits als Außenbereich zu werten ist.

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE): ca. 2

Baulücke (BL) Nr. 12

Lage: südwestlich der „Alten Dorfstraße“



Die genaue Verortung der Baulücke ist der Planzeichnung zu entnehmen
ohne Maßstab
Nebenstehendes Luftbild, Quelle GoogleMaps

Aussagen FNP: gemischte Baufläche

Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße: 573 m ²	Realnutzung: Pferdekoppel
---	----------------------------------

Erschließung/ Ver- und Entsorgung: gesichert über „Alte Dorfstraße“

Hemmnisse:

<input type="checkbox"/> Ortsdurchfahrt/ Anbauverbotszone	<input type="checkbox"/> Lärm	<input type="checkbox"/> Geruch	<input type="checkbox"/> Staub	<input type="checkbox"/> Licht
<input type="checkbox"/> Altablagerungen/ Altlast oder Verdachtsfläche	_____			
<input type="checkbox"/> besondere Immissionsproblematik	_____			
<input type="checkbox"/> Topografie	_____			
<input type="checkbox"/> Biotop	_____			
<input type="checkbox"/> Denkmalschutz	_____			
<input type="checkbox"/> Sonstiges	_____			

Bemerkungen: Zurzeit kein separates Grundstück, Fläche muss von bestehendem Grundstück abgezogen werden.

Flächenbewertung:

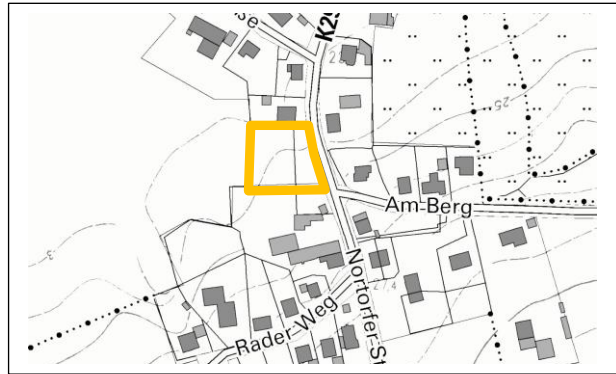
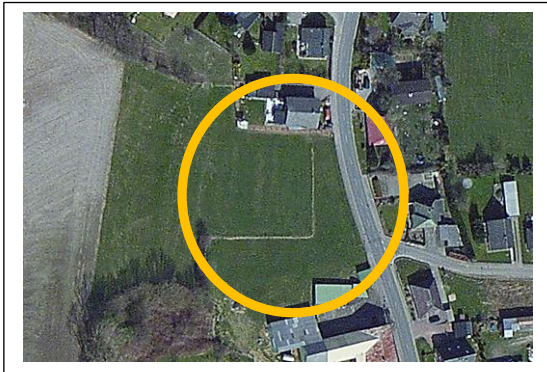
<input checked="" type="checkbox"/> A geeignet	(vorhandener FNP/ Bebauungsplan, bebaubar nach § 34 BauGB)
<input type="checkbox"/> B bedingt geeignet	(vorliegende Hemmnisse, Realnutzung, Erschließung)
<input type="checkbox"/> C nicht geeignet	(vorliegende Hemmnisse, siehe Bemerkungen)
<input type="checkbox"/> D Hofstelle, landwirtschaftliche Nutzung in Aufgabe bzw. aufgegeben	

Empfehlung: Potentielle Baulücke, die nach § 34 BauGB bebaut werden kann.

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

Baulücke (BL) Nr. 13

Lage: westlich der „Nortorfer Straße“



Die genaue Verortung der Baulücke ist der Planzeichnung zu entnehmen ohne Maßstab
Nebenstehendes Luftbild, Quelle GoogleMaps

Aussagen FNP: keine Aussage

Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße: 1.695 m ²	Realnutzung: Wiese
---	---------------------------

Erschließung/ Ver- und Entsorgung: gesichert über „Nortorfer Straße“

Hemmnisse:

<input type="checkbox"/> Ortsdurchfahrt/ Anbauverbotszone	<input checked="" type="checkbox"/> Lärm	<input type="checkbox"/> Geruch	<input type="checkbox"/> Staub	<input type="checkbox"/> Licht
<input type="checkbox"/> Altablagerungen/ Altlast oder Verdachtsfläche	Lärmbelastung durch die Kreisstraße 29			
<input checked="" type="checkbox"/> besondere Immissionsproblematik	_____			
<input type="checkbox"/> Topografie	_____			
<input type="checkbox"/> Biotop	_____			
<input type="checkbox"/> Denkmalschutz				
<input type="checkbox"/> Sonstiges				

Bemerkungen: Mögliche Straßenrandbebauung zwischen einer Hofstelle und Einfamilienhaus, ggf. Außenbereich zu werten

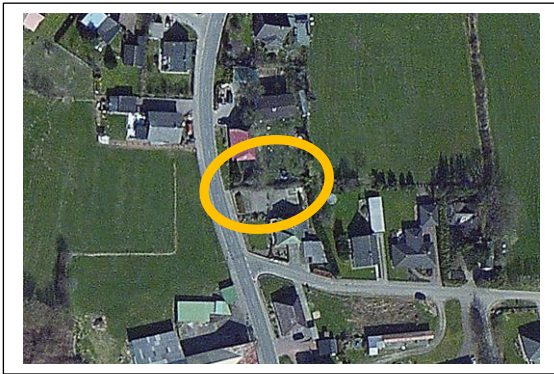
Flächenbewertung:

<input checked="" type="checkbox"/> A geeignet	(vorhandener FNP/ Bebauungsplan, bebaubar nach § 34 BauGB)
<input type="checkbox"/> B bedingt geeignet	(vorliegende Hemmnisse, Realnutzung, Erschließung)
<input type="checkbox"/> C nicht geeignet	(vorliegende Hemmnisse, siehe Bemerkungen)
<input type="checkbox"/> D Hofstelle, landwirtschaftliche Nutzung in Aufgabe bzw. aufgegeben	

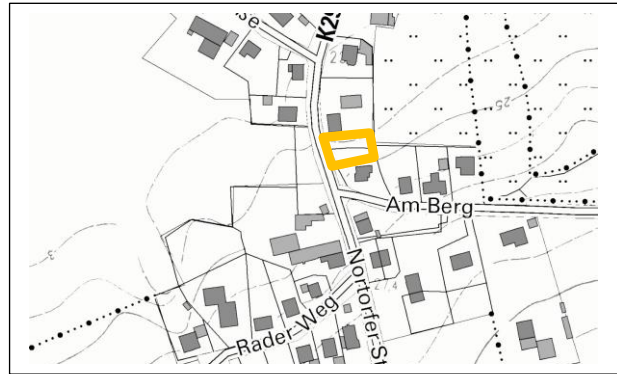
Empfehlung: Zu prüfen ob dieser Bereich als Außenbereich zu werten ist, wenn ja Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (Ortsarrondierung), evtl. mit der Baufläche D zu entwickeln

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	ca. 2
---	--------------

Baulücke (BL) Nr. 14



Lage: östlich der „Nortorfer Straße“



Die genaue Verortung der Baulücke ist der Planzeichnung zu entnehmen ohne Maßstab
Nebenstehendes Luftbild, Quelle GoogleMaps

Aussagen FNP: gemischte Baufläche

Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße: 609 m ²	Realnutzung: Garten
---	----------------------------

Erschließung/ Ver- und Entsorgung: gesichert über „Nortorfer Straße“

Hemmnisse:

<input type="checkbox"/> Ortsdurchfahrt/ Anbauverbotszone	<input checked="" type="checkbox"/> Lärm	<input type="checkbox"/> Geruch	<input type="checkbox"/> Staub	<input type="checkbox"/> Licht
<input type="checkbox"/> Altablagerungen/ Altlast oder Verdachtsfläche	Lärmbelastung durch die Kreisstraße 29			
<input checked="" type="checkbox"/> besondere Immissionsproblematik	_____			
<input type="checkbox"/> Topografie	_____			
<input type="checkbox"/> Biotop	_____			
<input type="checkbox"/> Denkmalschutz				
<input type="checkbox"/> Sonstiges				

Bemerkungen: Zurzeit kein separates Grundstück, Fläche befindet sich auf zwei verschiedenen Grundstücken; Fläche muss von bestehenden Grundstücken abgezogen werden; enger Zuschnitt.

Flächenbewertung:

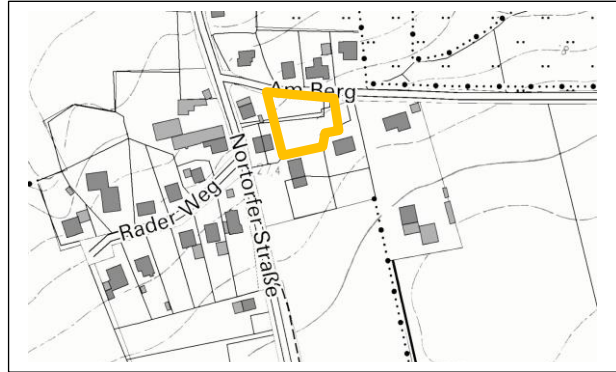
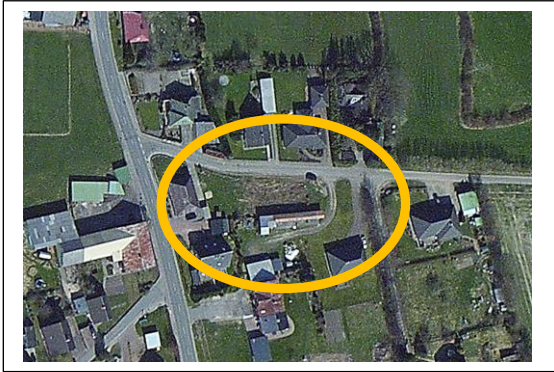
<input type="checkbox"/> A geeignet	(vorhandener FNP/ Bebauungsplan, bebaubar nach § 34 BauGB)
<input checked="" type="checkbox"/> B bedingt geeignet	(vorliegende Hemmnisse, Realnutzung, Erschließung)
<input type="checkbox"/> C nicht geeignet	(vorliegende Hemmnisse, siehe Bemerkungen)
<input type="checkbox"/> D Hofstelle, landwirtschaftliche Nutzung in Aufgabe bzw. aufgegeben	

Empfehlung: Baulücke, die nach § 34 BauGB bebaut werden kann.

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

Baulücke (BL) Nr. 15

Lage: südlich der Straße „Am Berg“ und östlich der „Nortorfer Straße“



Die genaue Verortung der Baulücke ist der Planzeichnung zu entnehmen
ohne Maßstab
Nebstehendes Luftbild, Quelle GoogleMaps

Aussagen FNP: gemischte Baufläche

Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße: 1.280 m ²	Realnutzung: Wiese, Schuppen
---	-------------------------------------

Erschließung/ Ver- und Entsorgung: gesichert über „Am Berg“

Hemmnisse:

<input type="checkbox"/> Ortsdurchfahrt/ Anbauverbotszone	
<input type="checkbox"/> Altablagerungen/ Altlast oder Verdachtsfläche	
<input type="checkbox"/> besondere Immissionsproblematik	<input type="checkbox"/> Lärm <input type="checkbox"/> Geruch <input type="checkbox"/> Staub <input type="checkbox"/> Licht
<input type="checkbox"/> Topografie	_____
<input type="checkbox"/> Biotop	_____
<input type="checkbox"/> Denkmalschutz	_____
<input type="checkbox"/> Sonstiges	_____

Bemerkungen: zurzeit kein separates Grundstück, Fläche befindet sich auf zwei verschiedenen Grundstücken; Fläche muss von bestehenden Grundstücken abgezogen werden.
Der Schuppen muss für eine Bebauung abgerissen werden.

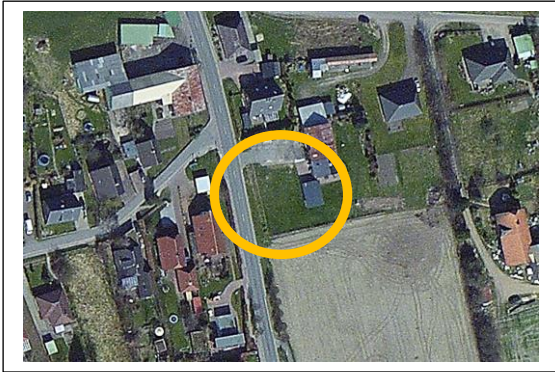
Flächenbewertung:

<input type="checkbox"/> A geeignet	(vorhandener FNP/ Bebauungsplan, bebaubar nach § 34 BauGB)
<input checked="" type="checkbox"/> B bedingt geeignet	(vorliegende Hemmnisse, Realnutzung, Erschließung)
<input type="checkbox"/> C nicht geeignet	(vorliegende Hemmnisse, siehe Bemerkungen)
<input type="checkbox"/> D Hofstelle, landwirtschaftliche Nutzung in Aufgabe bzw. aufgegeben	

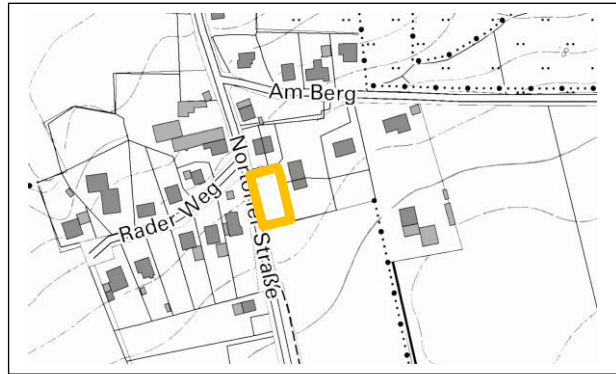
Empfehlung: Potentielle Baulücke, die nach § 34 BauGB bebaut werden kann, jedoch aus v.g. Gründen nur bedingt geeignet.

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

Baulücke (BL) Nr. 16



Lage: östlich der „Nortorfer Straße“



Die genaue Verortung der Baulücke ist der Planzeichnung zu entnehmen
ohne Maßstab
Nebstehendes Luftbild, Quelle GoogleMaps

Aussagen FNP: keine Aussage

Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße: 810 m² **Realnutzung:** Wiese / Garten

Erschließung/ Ver- und Entsorgung: gesichert über „Nortorfer Straße“

Hemmnisse:

<input checked="" type="checkbox"/> Ortsdurchfahrt/ Anbauverbotszone	<input checked="" type="checkbox"/> Lärm	<input type="checkbox"/> Geruch	<input type="checkbox"/> Staub	<input type="checkbox"/> Licht
<input type="checkbox"/> Altablagerungen/ Altlast oder Verdachtsfläche	Lärmbelastung durch die Kreisstraße 29			
<input checked="" type="checkbox"/> besondere Immissionsproblematik	_____			
<input type="checkbox"/> Topografie	_____			
<input type="checkbox"/> Biotop	_____			
<input type="checkbox"/> Denkmalschutz				
<input type="checkbox"/> Sonstiges				

Bemerkungen:

Flächenbewertung:

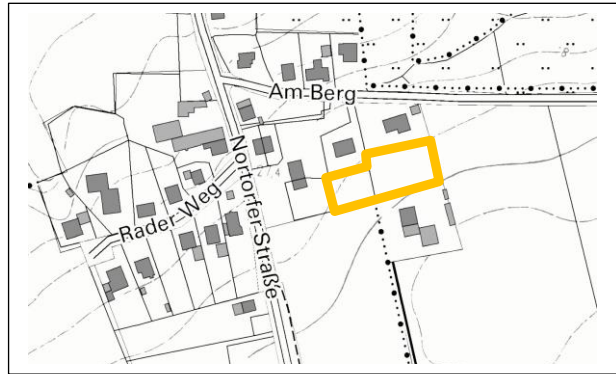
<input type="checkbox"/> A geeignet	(vorhandener FNP/ Bebauungsplan, bebaubar nach § 34 BauGB)
<input checked="" type="checkbox"/> B bedingt geeignet	(vorliegende Hemmnisse, Realnutzung, Erschließung)
<input type="checkbox"/> C nicht geeignet	(vorliegende Hemmnisse, siehe Bemerkungen)
<input type="checkbox"/> D Hofstelle, landwirtschaftliche Nutzung in Aufgabe bzw. aufgegeben	

Empfehlung: Baulücke, die nach § 34 BauGB bebaut werden könnte, jedoch aus v.g. Gründen (Anbauverbotszone und Lärmbelastung) nur bedingt geeignet.

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

Baulücke (BL) Nr. 17

Lage: östlich der „Nortorfer Straße“ und südlich der Straße „Am Berg“



Die genaue Verortung der Baulücke ist der Planzeichnung zu entnehmen
ohne Maßstab
Nebstehendes Luftbild, Quelle GoogleMaps

Aussagen FNP: keine Aussage

Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße: 1.995 m ²	Realnutzung: Wiese / Garten
---	------------------------------------

Erschließung/ Ver- und Entsorgung: kann über die Straße „Am Berg“ hergestellt werden bzw. ist vorhanden / GFL Fläche

Hemmnisse:

<input checked="" type="checkbox"/> Ortsdurchfahrt/ Anbauverbotszone	
<input type="checkbox"/> Altablagerungen/ Altlast oder Verdachtsfläche	
<input type="checkbox"/> besondere Immissionsproblematik	<input type="checkbox"/> Lärm <input type="checkbox"/> Geruch <input type="checkbox"/> Staub <input type="checkbox"/> Licht
<input type="checkbox"/> Topografie	_____
<input type="checkbox"/> Biotop	_____
<input type="checkbox"/> Denkmalschutz	_____
<input type="checkbox"/> Sonstiges	_____

Bemerkungen:

Flächenbewertung:

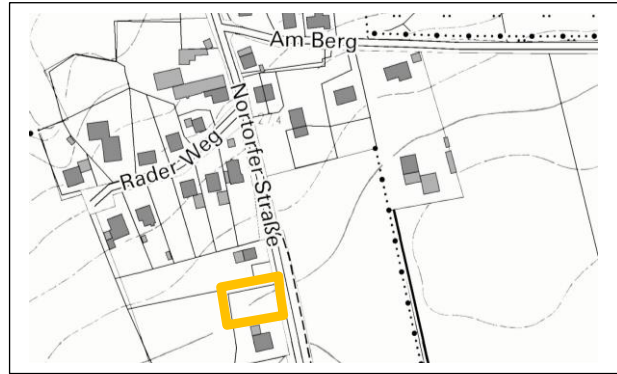
<input checked="" type="checkbox"/> A geeignet	(vorhandener FNP/ Bebauungsplan, bebaubar nach § 34 BauGB)
<input type="checkbox"/> B bedingt geeignet	(vorliegende Hemmnisse, Realnutzung, Erschließung)
<input type="checkbox"/> C nicht geeignet	(vorliegende Hemmnisse, siehe Bemerkungen)
<input type="checkbox"/> D Hofstelle, landwirtschaftliche Nutzung in Aufgabe bzw. aufgegeben	

Empfehlung: Baulücke, die nach § 34 BauGB bebaut werden kann. Es ist jedoch zu prüfen, ob diese Fläche bereits als Außenbereich zu werten ist.

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	ca. 2
---	--------------

Baulücke (BL) Nr. 18

Lage: westlich der „Nortorfer Straße“, südliche Ortsrandlage



Die genaue Verortung der Baulücke ist der Planzeichnung zu entnehmen
ohne Maßstab
Nebenstehendes Luftbild, Quelle GoogleMaps

Aussagen FNP: keine Aussage

Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße: 730 m ²	Realnutzung: Wiese / Garten
---	------------------------------------

Erschließung/ Ver- und Entsorgung: kann über die Straße „Am Berg“ hergestellt werden bzw. ist vorhanden / GFL Fläche

Hemmnisse:

<input checked="" type="checkbox"/> Ortsdurchfahrt/ Anbauverbotszone	
<input type="checkbox"/> Altablagerungen/ Altlast oder Verdachtsfläche	
<input checked="" type="checkbox"/> besondere Immissionsproblematik	<input checked="" type="checkbox"/> Lärm
<input type="checkbox"/> Topografie	<input type="checkbox"/> Geruch
<input type="checkbox"/> Biotop	<input type="checkbox"/> Staub
<input type="checkbox"/> Denkmalschutz	<input type="checkbox"/> Licht
<input type="checkbox"/> Sonstiges	_____

Bemerkungen: Außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze.

Flächenbewertung:

<input type="checkbox"/> A geeignet	(vorhandener FNP/ Bebauungsplan, bebaubar nach § 34 BauGB)
<input checked="" type="checkbox"/> B bedingt geeignet	(vorliegende Hemmnisse, Realnutzung, Erschließung)
<input type="checkbox"/> C nicht geeignet	(vorliegende Hemmnisse, siehe Bemerkungen)
<input type="checkbox"/> D Hofstelle, landwirtschaftliche Nutzung in Aufgabe bzw. aufgegeben	

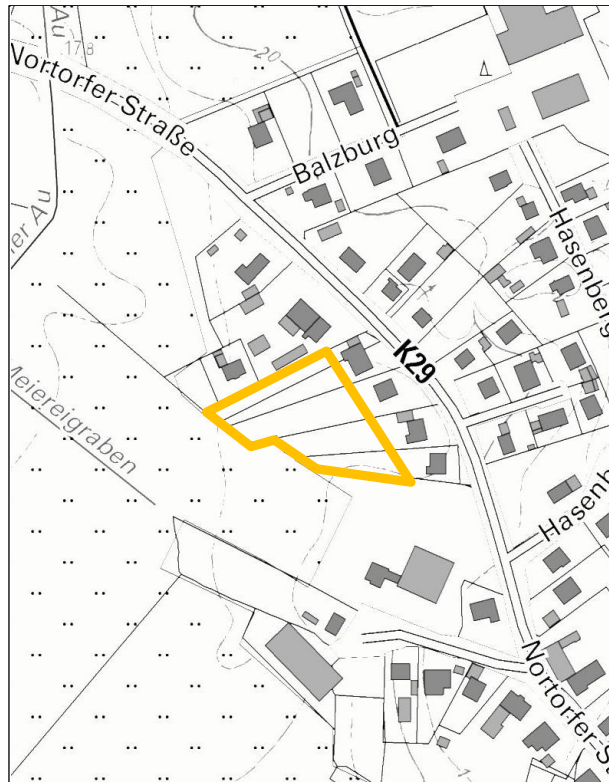
Empfehlung: Baulücke, die nach § 34 BauGB bebaut werden könnte. Die Fläche liegt jedoch außerhalb der Ortsdurchfahrt, so dass ohne weiteres keine Erschließung von der „Nortorfer Straße“ erfolgen kann. Daher eine bedingt Baulücke.

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

- I. **Dokumentation und Bewertung der Baulücken**
- II. **Dokumentation und Bewertung der Bauflächen**

Baufläche (BF) A

Lage: südwestlich der Bebauung an der „Nortorfer Straße“



Die genaue Verortung der Baulücke ist der Planzeichnung zu entnehmen
ohne Maßstab
Nebenstehendes Luftbild, Quelle GoogleMaps

Aussagen FNP: Wohnbaufläche

Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße: 3.668 m ²	Realnutzung: Gärten
---	----------------------------

Erschließung/ Ver- und Entsorgung: herzustellen von der Nortorfer Straße durch sogenannte Pfeifenkopfgrundstücke

Hemmnisse:

Ortsdurchfahrt/ Anbauverbotszone
 Besondere Immissionsproblematik
 Altablagerungen/ Altlast oder Verdachtsfläche

Lärm Geruch Staub Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (NSG, LSG, §), geplant oder bestehend: nicht geprüft

besondere Böden, bes. Standort, Topografie: nicht geprüft

Lebensräume mit besonderer Bedeutung/ Biotop: nicht geprüft

Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000 - Gebiet (km): nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend: nicht geprüft

bes. Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild:

bes. klimatische Bedeutung: nicht geprüft

Sonstiges:

Bemerkungen: enge Grundstückszuschnitte, die westliche Grundstücksgrenze ist gleichzeitig die Abgrenzung zwischen Ortsrand und der freien Landschaft.

Flächenbewertung:

A geeignet (vorhandener FNP/ Bebauungsplan)

B bedingt geeignet (vorliegende Hemmnisse, Realnutzung, Erschließung)

C nicht geeignet (vorliegende Hemmnisse, siehe Bemerkungen)

D Hofstelle, landwirtschaftliche Nutzung in Aufgabe bzw. aufgegeben

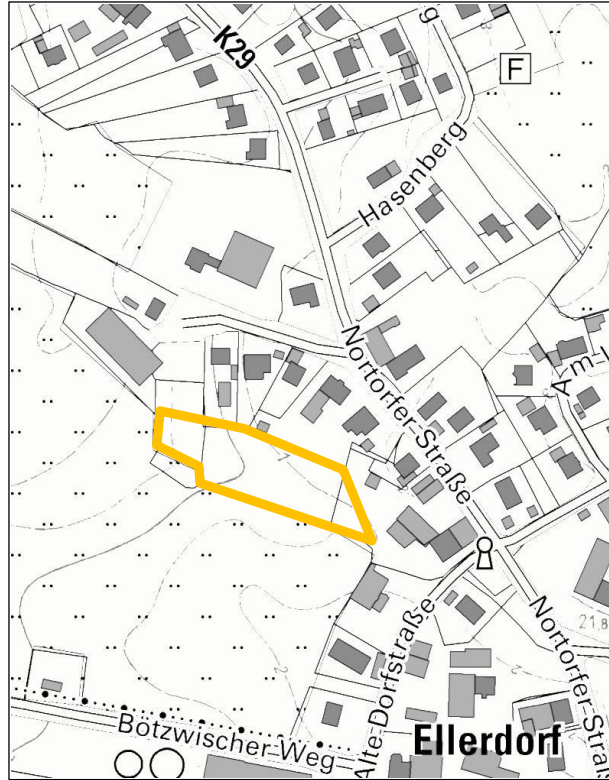
Empfehlung: Erschließung kann als Pfeifenkopferschließung für jedes Grundstück von „Nortorfer Straße“ (K 29) hergestellt werden, aufgrund der Lage in zweiter Reihe und am Ortsrand ist eine Bebauung nur bedingt sinnvoll, Einzelfallbewertung nach § 34 oder Bauleitplanung. Ggf. ist dieser Bereich schon als Außenbereich zu bewerten.

Aufgrund der Flächengröße sowie einiger vorhandener Baulücken (BL) ist von einer Bebauung abzusehen, Entwicklung erst nach 2025.

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	ca. 4
---	--------------

Baufläche (BF) B

Lage: südlich der Bebauung an der Straße „Grundkoppeln“ und südwestlich der Bebauung an der „Nortorfer Straße“



Die genaue Verortung der Baulücke ist der Planzeichnung zu entnehmen ohne Maßstab
Nebenstehendes Luftbild, Quelle GoogleMaps

Aussagen FNP: landwirtschaftliche Fläche und gemischte Baufläche

Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße: 3.577 m ²	Realnutzung: Koppel und Reitübungsplatz
---	--

Erschließung/ Ver- und Entsorgung: herzustellen, „Nortorfer Straße“ oder „Alter Dorfstraße“

Hemmnisse:

<input type="checkbox"/> Ortsdurchfahrt/ Anbauverbotszone	<input type="checkbox"/> Lärm	<input checked="" type="checkbox"/> Geruch	<input type="checkbox"/> Staub	<input type="checkbox"/> Licht
<input checked="" type="checkbox"/> Besondere Immissionsproblematik				
<input type="checkbox"/> Altablagerungen/ Altlast oder Verdachtsfläche				

Schutzstatus nach LNatSchG (NSG, LSG, §), geplant oder bestehend: nicht geprüft

besondere Böden, bes. Standort, Topografie: nicht geprüft

Lebensräume mit besonderer Bedeutung/ Biotop: nicht geprüft

Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000 - Gebiet (km): nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend: nicht geprüft

bes. Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild:

bes. klimatische Bedeutung: nicht geprüft

Sonstiges: Die Fläche befindet sich im Nahbereich eines archäologischen Fundplatzes nach § 1 DSchG

Bemerkungen: Die südliche Abgrenzung der Fläche ist gleichzeitig der Ortsrand.

Des Weiteren ist derzeit mit Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe zu rechnen.

Flächenbewertung:

- A** geeignet (vorhandener FNP/ Bebauungsplan)
 B bedingt geeignet (vorliegende Hemmnisse, Realnutzung, Erschließung)
 C nicht geeignet (vorliegende Hemmnisse, siehe Bemerkungen)
 D Hofstelle, landwirtschaftliche Nutzung in Aufgabe bzw. aufgegeben

Empfehlung: Erschließung kann von der Straße „Grundkoppeln“ hergestellt werden, aufgrund der fehlenden Erschließung sowie der Ortsrandlage (ggf. Außenbereichslage) ist eine Bauleitplanung erforderlich.

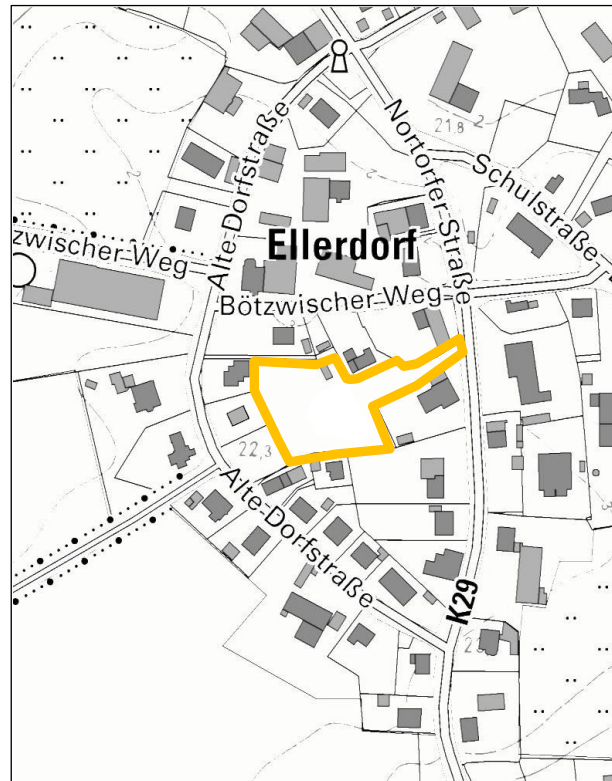
Aufgrund der Flächengröße sowie einiger vorhandener Baulücken (BL) ist von einer Bebauung abzusehen, Entwicklung erst nach 2025.

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):

ca. 4

Baufläche (BF) C

Lage: östlich der „Alten Dorfstraße“, westlich der „Nortorfer Straße“ und südlich des „Bötzwischer Weges“



Die genaue Verortung der Baulücke ist der Planzeichnung zu entnehmen
ohne Maßstab
Nebenstehendes Luftbild, Quelle GoogleMaps

Aussagen FNP: gemischte Baufläche, zum Teil aber keine Aussagen zur Fläche

Bebauungsplan: Bebauungsplan wurde wegen zu hoher Immissionswerte eines nahegelegenen landwirtschaftlichen Betriebes nicht genehmigt.

Flächengröße: 3.749 m ²	Realnutzung: Gärten / Wiese
---	------------------------------------

Erschließung/ Ver- und Entsorgung: herzustellen von der Alten Dorfstraße oder der Nortorfer Straße

Hemmnisse:

<input type="checkbox"/> Ortsdurchfahrt/ Anbauverbotszone	<input type="checkbox"/> Lärm	<input checked="" type="checkbox"/> Geruch	<input checked="" type="checkbox"/> Staub	<input type="checkbox"/> Licht
<input checked="" type="checkbox"/> Besondere Immissionsproblematik				
<input type="checkbox"/> Altablagerungen/ Altlast oder Verdachtsfläche				

Schutzstatus nach LNatSchG (NSG, LSG, §), geplant oder bestehend: nicht geprüft

besondere Böden, bes. Standort, Topografie: nicht geprüft

Lebensräume mit besonderer Bedeutung/ Biotop: nicht geprüft

Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000 - Gebiet (km): nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend: nicht geprüft

bes. Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild:

bes. klimatische Bedeutung: nicht geprüft

Sonstiges: Die Fläche befindet sich im Nahbereich eines archäologischen Fundplatzes nach § 1 DSchG

Bemerkungen: Außenbereichsfläche im Innenbereich.
Unmittelbar angrenzend zur Baulücke 9b.

Flächenbewertung:

A geeignet (vorhandener FNP/ Bebauungsplan)

B bedingt geeignet (vorliegende Hemmnisse, Realnutzung, Erschließung)

C nicht geeignet (vorliegende Hemmnisse, siehe Bemerkungen)

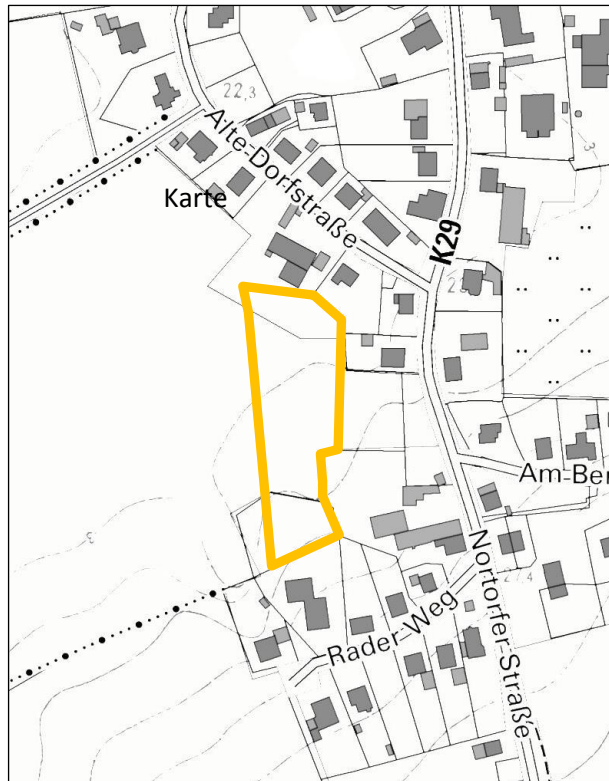
D Hofstelle, landwirtschaftliche Nutzung in Aufgabe bzw. aufgegeben

Empfehlung: Wegen hoher Immissionen ist eine Entwicklung der gesamten Baufläche C zurzeit nicht geeignet.
Allerdings sollte eine erneute Bewertung vorgenommen werden bei eventueller Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes. Aufgrund der innerörtlichen Lage ist diese Baufläche sinnvoll zu bebauen, eine Erschließung könnte als Querverbindung zwischen Alter Dorfstraße und Nortorfer Straße erfolgen.
Ggf. in Verbindung mit der Baulücke 9b zu entwickeln.

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	ca. 4
---	--------------

Baufläche (BF) D

Lage: westlich der Bebauung an der „Nortorfer Straße“ und südlich der Bebauung an der „Alten Dorfstraße“



Die genaue Verortung der Baulücke ist der Planzeichnung zu entnehmen ohne Maßstab
Nebenstehendes Luftbild, Quelle GoogleMaps

Aussagen FNP: landwirtschaftliche Nutzfläche

Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße: 4.380 m ²	Realnutzung: Wiese / landwirtschaftliche Nutzung
---	---

Erschließung/ Ver- und Entsorgung: herzustellen von der Nortorfer Straße in Verbindung mit der Baulücke (BL) 13

Hemmnisse:

<input type="checkbox"/> Ortsdurchfahrt/ Anbauverbotszone	<input type="checkbox"/> Lärm	<input type="checkbox"/> Geruch	<input type="checkbox"/> Staub	<input type="checkbox"/> Licht
<input type="checkbox"/> Besondere Immissionsproblematik				
<input type="checkbox"/> Altablagerungen/ Altlast oder Verdachtsfläche				

Schutzstatus nach LNatSchG (NSG, LSG, §), geplant oder bestehend: nicht geprüft

besondere Böden, bes. Standort, Topografie: nicht geprüft

Lebensräume mit besonderer Bedeutung/ Biotop: nicht geprüft

Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000 - Gebiet (km): nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend: nicht geprüft

bes. Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild: „Fenster“ zur freien Landschaft innerhalb der Ortschaft

bes. klimatische Bedeutung: nicht geprüft

Sonstiges:

Bemerkungen: Im Falle einer Bebauung sollten Eingrünungsmaßnahmen erfolgen.

Flächenbewertung:

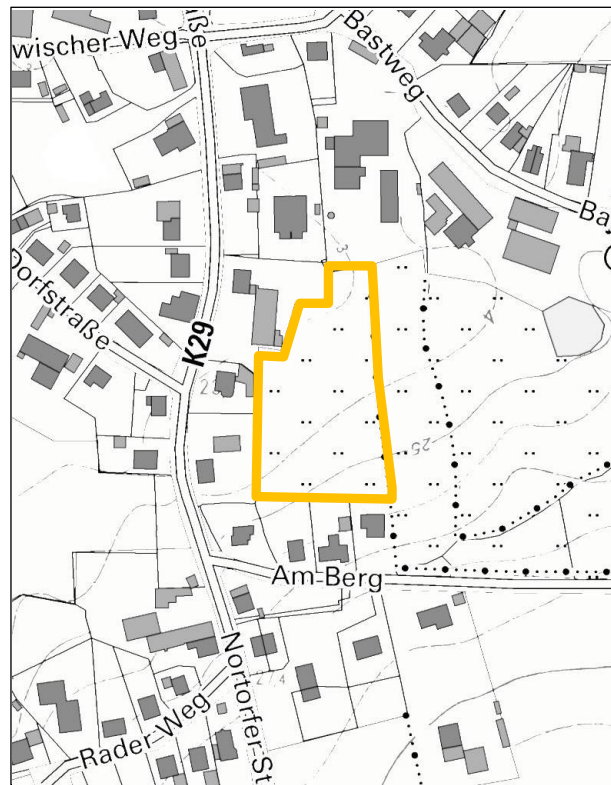
- A** geeignet (vorhandener FNP/ Bebauungsplan)
- B** bedingt geeignet (vorliegende Hemmnisse, Realnutzung, Erschließung)
- C** nicht geeignet (vorliegende Hemmnisse, siehe Bemerkungen)
- D** Hofstelle, landwirtschaftliche Nutzung in Aufgabe bzw. aufgegeben

Empfehlung: Erschließung kann über Baulücke 13 erfolgen, Eine Bebauung würde den Ortsrand sinnvoll schließen, F-Planänderung und B-Plan erforderlich. Aufgrund der Flächengröße sowie einiger vorhandener Baulücken (BL) ist von einer Bebauung abzusehen, Entwicklung erst nach 2025.

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	ca. 5
---	--------------

Baufläche (BF) E

Lage: östlich der Bebauung an der „Nortorfer Straße“ und nördlich der Bebauung an der Straße „Am Berg“



Die genaue Verortung der Baulücke ist der Planzeichnung zu entnehmen
ohne Maßstab
Nebenstehendes Luftbild, Quelle GoogleMaps

Aussagen FNP: landwirtschaftliche Nutzfläche

Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße: 6.631 m ²	Realnutzung: landwirtschaftliche Nutzung
---	---

Erschließung/ Ver- und Entsorgung: herzustellen von der Nortorfer Straße oder der Straße „Am Berg“

Hemmnisse:

Ortsdurchfahrt/ Anbauverbotszone
 Besondere Immissionsproblematik
 Altablagerungen/ Altlast oder Verdachtsfläche

Lärm Geruch Staub Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (NSG, LSG, §), geplant oder bestehend: nicht geprüft

besondere Böden, bes. Standort, Topografie: nicht geprüft

Lebensräume mit besonderer Bedeutung/ Biotop: nicht geprüft

Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000 - Gebiet (km): nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend: nicht geprüft

bes. Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild:

bes. klimatische Bedeutung: nicht geprüft

Sonstiges: durch vorhandene Knickstrukturen ist eine Eingrünung bereits vorhanden

Bemerkungen: Entwicklung der Fläche ggf. in Verbindung mit der unmittelbar angrenzenden Hofstelle (H5).

Flächenbewertung:

- A** geeignet (vorhandener FNP/ Bebauungsplan)
- B** bedingt geeignet (vorliegende Hemmnisse, Realnutzung, Erschließung)
- C** nicht geeignet (vorliegende Hemmnisse, siehe Bemerkungen)
- D** Hofstelle, landwirtschaftliche Nutzung in Aufgabe bzw. aufgegeben

Empfehlung: Erschließung kann von der Straße „Am Berg“ oder von der Nortorfer Straße hergestellt werden, F-Planänderung und B-Plan erforderlich. Aufgrund der Flächengröße sowie einiger vorhandener Baulücken ist von einer Bebauung abzusehen, Entwicklung erst nach 2025.

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	ca. 8
---	--------------

Baufläche (BF) F

Lage: östlich der „Nortorfer Straße“ vor dem Ortseingang



Die genaue Verortung der Baulücke ist der Planzeichnung zu entnehmen
ohne Maßstab
Nebstehendes Luftbild, Quelle GoogleMaps

Aussagen FNP: landwirtschaftliche Nutzfläche

Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße: 3.218 m ²	Realnutzung: landwirtschaftliche Nutzung
---	---

Erschließung/ Ver- und Entsorgung: herzustellen von der „Nortorfer Straße“

Hemmnisse:

Ortsdurchfahrt/ Anbauverbotszone
 Besondere Immissionsproblematik
 Lärm
 Geruch
 Staub
 Licht
 Altablagerungen/ Altlast oder Verdachtsfläche

Schutzstatus nach LNatSchG (NSG, LSG, §), geplant oder bestehend: nicht geprüft

besondere Böden, bes. Standort, Topografie: nicht geprüft

Lebensräume mit besonderer Bedeutung/ Biotop: nicht geprüft

Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000 - Gebiet (km): nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend: nicht geprüft

bes. Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild:

bes. klimatische Bedeutung: nicht geprüft

Sonstiges:

Bemerkungen: Die Fläche liegt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze daher ist eine Erschließung über die „Nortorfer Straße“ derzeit nicht möglich. Alternativ könnte eine Erschließung über die Straße „Am Berg“ erfolgen.

Flächenbewertung:

A geeignet (vorhandener FNP/ Bebauungsplan)

B bedingt geeignet (vorliegende Hemmnisse, Realnutzung, Erschließung)

C nicht geeignet (vorliegende Hemmnisse, siehe Bemerkungen)

D Hofstelle, landwirtschaftliche Nutzung in Aufgabe bzw. aufgegeben

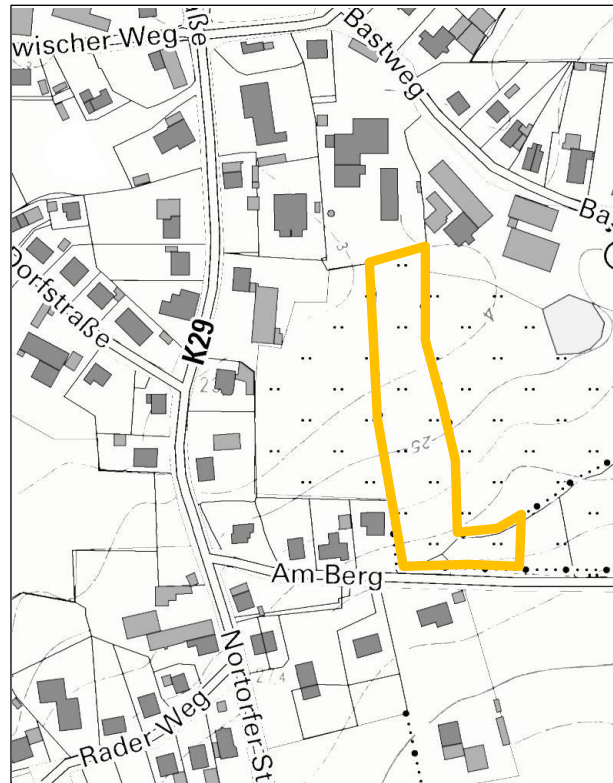
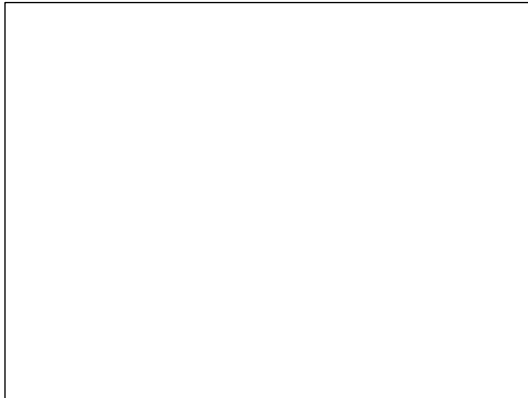
Empfehlung: Da die Erschließung nicht gesichert ist muss eine Bauleitplanung erfolgen. Des Weiteren befindet sich die Fläche zumindest zu Teilen im Außenbereich, so dass auch aus diesem Grund eine Bauleitplanung erforderlich wird.

Aufgrund der Flächengröße sowie einiger vorhandener Baulücken (BL) ist von einer Bebauung abzusehen, Entwicklung erst nach 2025.

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	ca. 4
---	--------------

Baufläche (BF) G

Lage: östlich der Bebauung an der „Nortorfer Straße“ und nördlich der Bebauung an der Straße „Am Berg“



Die genaue Verortung der Baulücke ist der Planzeichnung zu entnehmen
ohne Maßstab
Nebenstehendes Luftbild, Quelle GoogleMaps

Aussagen FNP: landwirtschaftliche Nutzfläche

Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße: 5.750 m ²	Realnutzung: landwirtschaftliche Nutzung
---	---

Erschließung/ Ver- und Entsorgung: herzustellen über die Baufläche E oder der Straße „Am Berg“

Hemmnisse:

<input type="checkbox"/> Ortsdurchfahrt/ Anbauverbotszone	<input type="checkbox"/> Lärm	<input type="checkbox"/> Geruch	<input type="checkbox"/> Staub	<input type="checkbox"/> Licht
<input type="checkbox"/> Besondere Immissionsproblematik				
<input type="checkbox"/> Altablagerungen/ Altlast oder Verdachtsfläche				

Schutzstatus nach LNatSchG (NSG, LSG, §), geplant oder bestehend: nicht geprüft

besondere Böden, bes. Standort, Topografie: nicht geprüft

Lebensräume mit besonderer Bedeutung/ Biotop: nicht geprüft

Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000 - Gebiet (km): nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend: nicht geprüft

bes. Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild:

bes. klimatische Bedeutung: nicht geprüft

Sonstiges: durch vorhandene Knickstrukturen ist eine Eingrünung bereits vorhanden

Bemerkungen: Die Entwicklung der Baufläche steht in Abhängigkeit zur Baufläche E. Aufgrund der Verfügbarkeit anderer Flächen und der Abhängigkeit zur Baufläche E ist von einer Entwicklung zunächst abzusehen.

Flächenbewertung:

A geeignet (vorhandener FNP/ Bebauungsplan)

B bedingt geeignet (vorliegende Hemmnisse, Realnutzung, Erschließung)

C nicht geeignet (vorliegende Hemmnisse, siehe Bemerkungen)

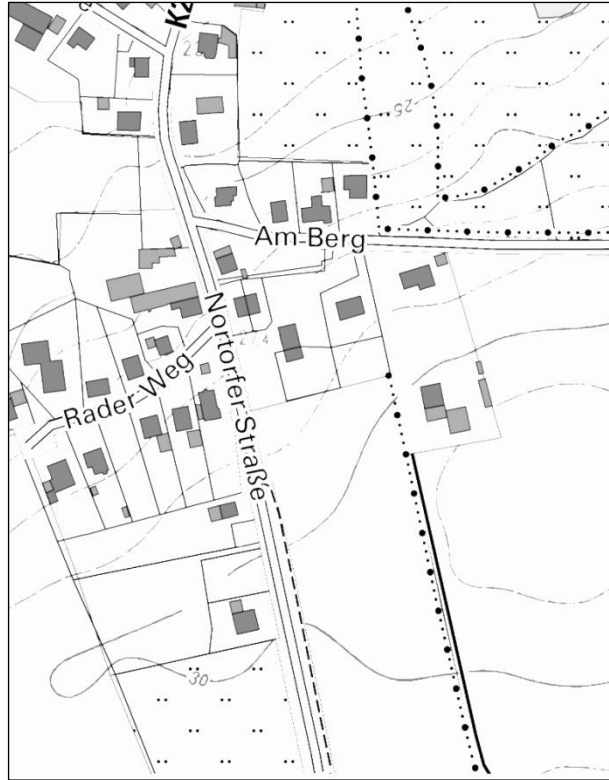
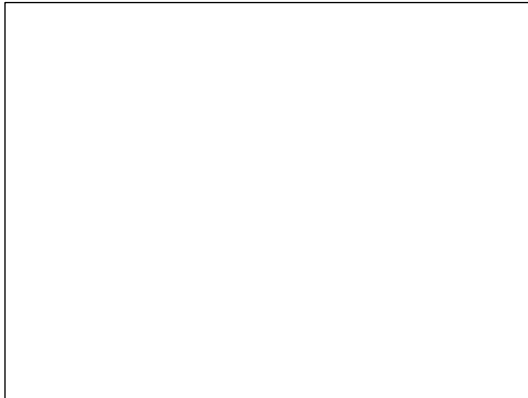
D Hofstelle, landwirtschaftliche Nutzung in Aufgabe bzw. aufgegeben

Empfehlung: Erschließung kann von der Straße „Am Berg“ oder von der Baufläche E hergestellt werden, F-Planänderung und B-Plan erforderlich. Aufgrund der Flächengröße sowie einiger vorhandener Baulücken ist von einer Bebauung abzusehen, Entwicklung erst nach 2025.

Daraus resultierende Wohneinheiten (WE):	ca. 8
---	--------------

Baufläche (BF) H

Lage: westlich der „Nortorfer Straße“ und südlich der Bebauung am „Rader Weg“



Die genaue Verortung der Baulücke ist der Planzeichnung zu entnehmen
ohne Maßstab
Nebenstehendes Luftbild, Quelle GoogleMaps

Aussagen FNP: landwirtschaftliche Nutzfläche

Bebauungsplan: nicht vorhanden

Flächengröße: 5.010 m ²	Realnutzung: landwirtschaftliche Nutzung
---	---

Erschließung/ Ver- und Entsorgung: herzustellen von der „Nortorfer Straße“ über die Baulücke 18

Hemmnisse:

<input type="checkbox"/> Ortsdurchfahrt/ Anbauverbotszone	<input checked="" type="checkbox"/> Lärm	<input type="checkbox"/> Geruch	<input type="checkbox"/> Staub	<input type="checkbox"/> Licht
<input checked="" type="checkbox"/> Besondere Immissionsproblematik				
<input type="checkbox"/> Altablagerungen/ Altlast oder Verdachtsfläche				

Schutzstatus nach LNatSchG (NSG, LSG, §), geplant oder bestehend: nicht geprüft

besondere Böden, bes. Standort, Topografie: nicht geprüft

Lebensräume mit besonderer Bedeutung/ Biotop: nicht geprüft

Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000 - Gebiet (km): nicht geprüft

Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend: nicht geprüft

bes. Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild:

bes. klimatische Bedeutung: nicht geprüft

Sonstiges:

Bemerkungen:

Flächenbewertung:

A geeignet (vorhandener FNP/ Bebauungsplan)

B bedingt geeignet (vorliegende Hemmnisse, Realnutzung, Erschließung)

C nicht geeignet (vorliegende Hemmnisse, siehe Bemerkungen)

D Hofstelle, landwirtschaftliche Nutzung in Aufgabe bzw. aufgegeben

Empfehlung: Bis sechs Wohneinheiten möglich, Erschließung über die Baulücke 18 möglich, aufgrund der Lage am Ortsrand im Außenbereich ist eine Bebauung nur bedingt sinnvoll

Aufgrund der Flächengröße sowie einiger vorhandener Baulücken (BL) ist von einer Bebauung abzusehen, Entwicklung erst nach 2025.

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