Alternativenprüfung/ Innenentwicklung

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde die ursprüngliche Planung, das gesamte Plangebiet als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO auszuweisen, überarbeitet. Die Gemeinde Olderup hat sich nach eingehender Abwägung dazu entschlossen, das Plangebiet differenziert zu gliedern: Während im nordöstlichen Teilbereich weiterhin ein Mischgebiet festgesetzt wird, erfolgt im südwestlichen Teilbereich nunmehr die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO.

Diese Änderung trägt der tatsächlichen städtebaulichen Entwicklung sowie den örtlichen Bedarfen Rechnung. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes, angrenzend an bestehende Wohnbebauung, hat sich eine klare Wohnnutzung als städtebaulich sinnvoll und nachfrage-gerecht erwiesen. Die Gemeinde reagiert damit auf konkrete Anfragen von Familien, die dort Wohnraum schaffen möchten. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets ermöglicht eine planungsrechtlich klare Trennung von Wohn- und gewerblichen Nutzungen und schafft damit ein hohes Maß an Wohnqualität.

Im nordöstlichen Bereich hingegen bestehen bereits gewerbliche Nutzungen, die in die Planung integriert werden. Hier bleibt die Festsetzung als Mischgebiet bestehen, um weiterhin eine Kombination aus Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe zu ermöglichen. Diese Gliederung erlaubt es, ortsansässigen Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten, ohne Nutzungskonflikte mit sensiblen Wohnnutzungen zu provozieren.

Die differenzierte Gebietsausweisung entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Olderup, die sowohl die Nachfrage nach Wohnraum als auch die Entwicklungsmöglichkeiten für das örtliche Gewerbe im Blick behält. Gleichzeitig wird durch die klare funktionale Trennung eine geordnete städtebauliche Entwicklung gefördert und potenziellen Nutzungskonflikten vorgebeugt.

Die Gemeinde wurde auf Standortalternativen untersucht und Flächen auf ihre Eignung als Fläche für die geplanten Maßnahmen untersucht. Es dient dazu, potenzielle Bauflächen für das angestrebte allgemeine Wohngebiet ausfindig zu machen und Baulücken darzustellen. Zu der Analyse gehört ebenfalls eine Einschätzung der Bebaubarkeit, bzw. der Umsetzungswahrscheinlichkeit und -möglichkeit. Insgesamt wurden 26 Flächen untersucht, die entweder im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegen, außerhalb dieser oder im Geltungsbereich gültiger Bebauungspläne. Es wurde ermittelt, welche vorhandenen Flächenpotentiale in der Gemeinde zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vorhanden sind, inkl. der Baugrundstücke im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne, Bereiche gem. § 34 BauGB, sowie Reserveflächen in städtebaulich integrierter Lage (siehe nachfolgend Übersichtsplan und tabellarische Übersicht).

Innerörtlich sind keine Freiflächen vorhanden die zurzeit unter Berücksichtigung u.a. des Belangs der Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse zur Verfügung stehen und daher keine Alternative bieten. Eine Nachverdichtung im Rahmen der vorhandenen Baugebiete ist auf Grund

der geringen Größe und Struktur nicht möglich, lediglich in Form der Erweiterung der vorhandenen Baugebiete durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 6 (MI und WA).

Innerörtlich sind einige kleinere Freiflächen vorhanden, die jedoch nicht geeignet sind und daher keine Alternative bieten. Es stehen der Gemeinde keine Wohnbauflächen in der benötigten Größe zur Verfügung.

Auch ist gem. Recherche der Gemeinde durch die Aufgabe von Betriebsstandorten innerörtlich nicht damit zu rechnen, dass mittelfristig Bauflächen frei werden würden.

Es wurde weiterhin überprüft, ob durch Aufgabe von Betriebsstandorten innerörtlich mittelfristig Bauflächen frei werden. Die von der Gemeinde betrachteten und aufgenommenen landwirtschaftlichen Hofstellen stehen derzeit nicht zur Verfügung und für die Zukunft kann keine verbindliche Aussage getroffen werden, ob diese möglicherweise für eine wohnbauliche Entwicklungsperspektive zur Verfügung stehen könnten. Die Gemeinde ist so durchstrukturiert, dass im Bereich der bestehenden Betriebsstandorte und der bestehenden Wohngebäude derzeit kein Bevölkerungswechsel zu erwarten ist.

Im Rahmen der Vorprüfung wurden dafür verschiedene mögliche Wohnstandorte bewertet. Im Innenbereich stehen keine Grundstücke frei zur Verfügung, so dass diese Planung des Bebauungsplanes Nr. 6 erforderlich wird. Eine Nachverdichtung im Rahmen der älter vorhandenen Baugebiete ist nicht möglich. Für die angestrebte Wohngebietsbebauung kommen nach dieser näheren Analyse und Abwägung der Belange, in der Gemeinde Olderup lediglich eine Fläche für eine Wohngebietsentwicklung in Frage.

Es sind in Olderup noch einige Vollerwerbsbetriebe aktiv in der Landwirtschaft, die berücksichtigt werden müssen. Einige dieser Betriebe wirtschaften in der Ortslage und schränken wegen des Immissionsschutzes die wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten auch hier ein. Die Lage und der Zuschnitt des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans richten sich nach den errechneten und für ein Wohngebiet erlaubten Richtwerten für Geruchsbelastung.

Der beigefügte Plan mit den gemeindlichen Potentialflächen für eine allgemeine Wohngebietsentwicklung zeigt, dass in der Gemeinde Olderup keine weiteren Flächen vorhanden sind die unter Berücksichtigung u.a. des Belangs der Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse zurzeit zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde kann sich daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt sicher auf die überplanten Flächen als beste Möglichkeit festlegen. Die Fläche des allgemeinen Wohngebietes ist gut zur Vervollständigung der vorhandenen zu Wohnzwecken genutzten Flächen des Dorfgebiets im Norden (Bebauungsplan Nr. 3) und der weiteren angrenzenden bestehenden Bebauung im Osten und bergen daher Entwicklungsperspektiven.

Weitere potenziellen Flächen liegen im Außenbereich, und lassen sich nicht durch die Gemeinde erwerben, werden bereits anderweitig genutzt oder eignen sich nicht zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Flächen in Geltungsbereichen von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sind zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht in der Gemeinde vorhanden.

Die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist gesichert und vorhanden, da Sie bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr.7 vorbereitend hergestellt wurde. Die Straßenführung wurde ursprünglich so angelegt, dass die Planungen an der der Erschließungsstraße fortgeführt werden konnte. Erst durch die Ressourcen schonende Weiterentwicklung der Vorplanung des Bebauungsplanes sind allgemeine Wohngebietsgrundstücke für die Gemeinde und für die Grundstückskäufer, heute und zukünftig in einem sinnvoll umsetzbaren Rahmen herstellbar. So wird der Bestand um das Baugebiet und die benötigte Erschließung heute schon bestmöglich und effizient ausgenutzt, was auf anderen Flächen der Gemeinde nicht herstellbar wäre.

Die Gemeinde Olderup möchte durch das geplante allgemeine Wohngebiet auch zukünftig auf die Bedürfnisse Ihrer Bevölkerung eingehen können. Sie will die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Strukturen in der Gemeinde erhalten. Sie möchte die Eigentumsbildung der ortsansässigen Bevölkerung unterstützen und einer Abwanderung von Einwohnern, vor allem von jungen Familien in Ihrer eigenen Gemeinde entgegenwirken. Um für die verschiedenen Generationen attraktiv zu bleiben und um das Zusammenleben fördern zu können, muss die Gemeinde gerade angesichts des demographischen Wandels besonders die Neubauwünsche der nachfragenden ortsansässigen jungen Familien erfüllen können.

Laut Landesentwicklungsplan sollen die ländlichen Räume als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung sichergestellt werden. Das Angebot der Gemeinde Olderup wird durch die Planung des Bebauungsplanes Nr. 6 den Umfang der vorhandenen und zukünftigen Nachfragen vorerst decken und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Umfeldes und Preis den Ansprüchen der Nachfrager Rechnung tragen.

Durch die Planung wird eine Belebung und Aufwertung innerörtlich gewachsener Strukturen der Gemeinde, eine bessere Auslastung vorhandener Infrastruktur sowie eine altersstrukturelle Durchmischung beibehalten.

Die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans hat sich nach Abwägung aller Kriterien als die geeignetste zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes erwiesen. Flächen in Geltungsbereichen von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sind zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht in der Gemeinde vorhanden.

Die nachfolgenden Flächen (1 bis 26; siehe Übersichtsplan) wurden betrachtet und auf ihre Eignung als Fläche für die geplanten Maßnahmen, für eine bauliche Entwicklung hin untersucht.

<u>Wohnbauentwicklungsrahmen</u>

Laut Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein dürfen in Gemeinden in ländlichen Räumen, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, im Zeitraum 2022 bis 2036 neue Wohnungen im Umfang von lediglich 10% bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2020 gebaut werden.

Gemäß Information der Landesplanung hat die Gemeinde Olderup hatte am Stichtag 31.12.2020 einen Wohnungsbestand von 195 Wohneinheiten (WE). Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für den Zeitraum 2022 bis 2036 in der Gemeinde Olderup 19,5 WE.

Davon sind noch nicht realisierte Wohneinheiten sowie bereits absehbare Baufertigstellungen – wie z.B. auf Basis rechtskräftiger Bebauungspläne mögliche sowie im Rahmen der Innenentwicklung bzw. aufgrund bestehender Baurechte, durch Umnutzungen oder anderweitige Maßnahmen im Bestand errichtete / geplante Wohneinheiten, die noch nicht in die Statistik der Baufertigstellungen einfließen konnten – abzuziehen.

Durch die Änderung der Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Abs. 4 BauGB) im Jahr 2023 konnten zwei Teilflächen ergänzend in die Satzung aufgenommen werden. Dadurch entstanden zwei Wohnbaugrundstücke die ortsansässigen Familien zur Verfügung stehen, welche im Rahmen der Wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Olderup berücksichtigt werden müssen. Dem entsprechend reduziert sich der Entwicklungsrahmen in der Gemeinde Olderup um zwei Wohneinheiten der bereits zur Verfügung stehenden Wohnbaugrundstücke.

Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen stellt in diesem Zusammenhang ein maximal mögliches Entwicklungspotential im Sinne einer pauschalierten und landesweit geltenden Obergrenze für nicht zentralörtlich eingestufte Gemeinden im ländlichen Raum dar. Innerhalb dieses Rahmens kann sich die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde bezogen auf ihren realen und nachweisbaren örtlichen Bedarf vollziehen.

Dies kann in Einzelfällen und unter Berücksichtigung der örtlichen demographischen Entwicklung auch dazu führen, dass der Entwicklungsrahmen nicht in Gänze auszuschöpfen ist.

Aufgrund der Erfahrungswerte und Statistiken der letzten Jahre und den ermittelten Baufertigstellungen ist festzustellen, dass die Gemeinde, ihr zur Verfügung stehendes Kontingent der Wohneinheiten dringend bis zum Jahr 2036 benötigt. Aus urspr. Ermittlung/Statistik ist ersichtlich, dass in der Gemeinde Olderup durchschnittlich jährlich ca. 2-3 Baufertigstellungen gemeldet werden. Das aktuelle Kontingent könnte voraussichtlich zu gering sein. Damit das Kontingent der Wohneinheiten bis zum Jahr 2036 ausreicht wird die Gemeinde zukünftig die Vergabe der Grundstücke steuern.

Gem. Auskunft verbleibt in der Gemeinde Olderup für den Zeitraum bis 2036 ein restlicher wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von ca. 19,5 Einheiten. *(Zahlen wurden übermittelt durch das Amt Nordsee Treene über den Kreis Nordfriesland. Aktuelle Zahlen sind nicht bekannt.)*

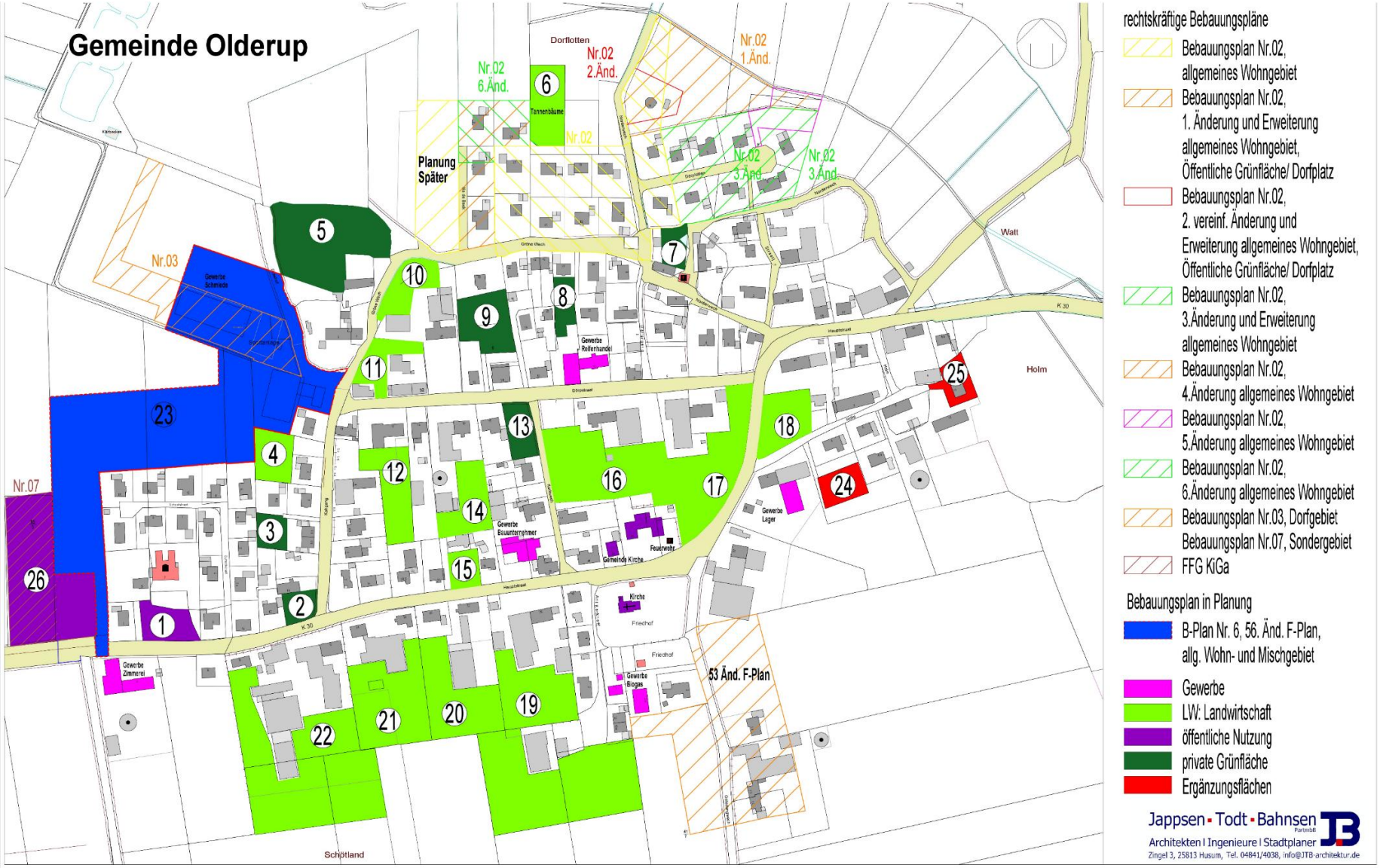
Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet.

Oftmals entstehen mehr Wohneinheiten (WE) als Baugrundstücke ausgewiesen werden (auch wenn die Gemeinde erfahrungsgemäß zunächst eine Wohneinheit je Baugrundstück ausgeht), ist die Zahl der Baugrundstücke nicht mit der Zahl der entstehenden WE gleichzusetzen. Hier wird bei einem Faktor von 1,2 von ca. 11 WE ausgegangen.

Maximal wohnbaulicher Entwicklungsrahmen:	19,5 WE
Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile	2,0 WE
B-Plan Nr. 2, 5. Änd.	2,0 WE
In der Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 6 (11 Grundstücke)	
Faktor 1,2 x 11 Grundstücke Mischgebiet	13,5 WE
Baufertigstellung	1,0 WE
verbleibender wohnbaulicher Entwicklungsrahmen	1,0 WE

Durch den Bebauungsplan Nr. 6 ist es zukünftig möglich Bauwillige in der Gemeinde zu halten und ihnen im eignen Ort Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Die Gemeinde wird die Bauflächen angemessen über den Planungszeitraum bis 2036 verteilen.

Übersichtsplan: Folgende Flächen (1 bis 26) wurden betrachtet und auf ihre Eignung als Fläche für die geplante Maßnahme (Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes WA) hin untersucht. Eine detaillierte Beschreibung der Flächen und ihrer Eignung finden sich in der nachfolgenden Tabelle.



Flächennummer	1
Lagebezeichnung	nördlich der Hauptstraat (K 30), östlich der Schoolstraat
Größe	ca. 900 m²
Nutzung	Bolzplatz Öffentlich
Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung anhand der vorhandenen Umgebungsbebauung nach §34 BauGB; Lage im Zusammenhang bebauter Ortsteile. (FNP: Gemeinbedarf)
Sonstiges 	-Spielplatz Kita, -Flurstück bebaut, derzeit von Container überbaut als Übergangslösung der Kitaerweiterung -Gemeindeeigene Flächen in zentraler Lage muss als Sport- und Gemeindeplatz erhalten bleiben. Der Bolzplatz liegt genau vor dem Kindergarten und soll als öffentliche Grünfläche erhalten bleiben. -Zufahrt Gebäude Bestand Kita --Nachnutzung FFW
Eignung zur Ausweisung eines WA	nicht geeignet

Flächennummer	2
Lagebezeichnung	nördlich der Hauptstraat (K 30), östlich der Schoolstraat und westlich des Kohgang
Größe	ca. 580 m²
Nutzung	Private Grünfläche, Garten
Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung anhand der vorhandenen Umgebungsbebauung nach §34 BauGB; (FNP: Gemischte Baufläche)
Sonstiges 	-Flurstück bebaut -nicht verfügbar -privater Garten, Grünfläche (Rasenfläche bzw. Gartenfläche) - Fläche ist zu klein für ein Baugebiet mit weiterer Wohnbebauung. -Ankauf nicht möglich
Eignung zur Ausweisung eines WA	nicht geeignet

Flächennummer	3
Lagebezeichnung	nördlich der Hauptstraat, östlich der Schoolstraat und westlich des Kohgang
Größe	ca. 750 m²
Nutzung	Private Grünfläche
Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung anhand der vorhandenen Umgebungsbebauung nach §34 BauGB; (FNP: Gemischte Baufläche)
Sonstiges 	-private Grünfläche -keine Erschließung vorhanden (Wasser/Abwasser/Strom) --Teilfläche überbaut - nicht verfügbar, Ankauf nicht möglich
Eignung zur Ausweisung eines WA	nicht geeignet

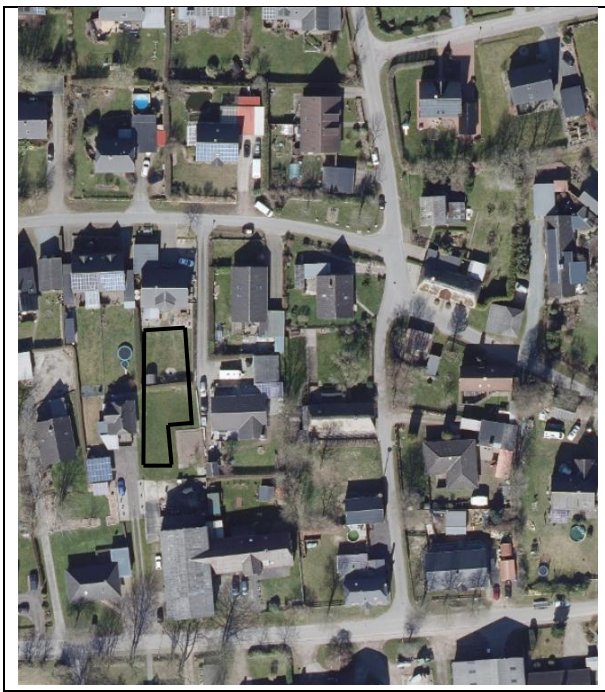
Flächennummer	4
Lagebezeichnung	westlich des Kohgang Weges
Größe	ca. 1.300 m²
Nutzung	Landwirtschaft
Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung anhand der vorhandenen Umgebungsbebauung nach §34 BauGB; (FNP: Gemischte Baufläche)
Sonstiges 	-Emissionsbelastung Betrieb -keine öffentliche Erschließung vorhanden (Wasser/Abwasser/Strom/Zufahrt) -nach Rücksprache mit dem Eigentümer lässt sich die Fläche nicht in Besitz der Gemeinde bringen; nicht Verfügbar -Hauskoppel -Fläche ist in landwirtschaftlicher Nutzung, Pferdekoppel
Eignung zur Ausweisung eines WA	nicht geeignet

Flächennummer	5
Lagebezeichnung	westlich der Straße Grone Wech und nördlich der Dörpsstraat
Größe	ca. 2.350 m²
Nutzung	Private Grünfläche
Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung anhand der vorhandenen Umgebungsbebauung nach §34 BauGB; (FNP: Gemischte Baufläche)
Sonstiges	- Historischer Pastoratsgarten mit Pastoratsgebäude, Baujahr ca.1850 - Pastoratsgarten mit ursprünglichen Eichen Baumbestand, bestehende Anpflanzungen -Abstandsflächen angrenzendes Reetdachgebäude -Flurstück u. Teilfläche überbaut - keine öffentliche Erschließung (Wasser/Abwasser/Strom/Zuwegung) vorhanden -Emissionsbelastung durch angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb und einem Gewerbebetrieb
Eignung zur Ausweisung eines WA	nicht geeignet

Flächennummer	6
Lagebezeichnung	westlich der Straße Norderwech und nördlich der Straße Norderwech
Größe	ca. 1.974 m²
Nutzung	Baumschonung, Anpflanzungen
Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung nach §35 BauGB, Bauen im Außenbereich, (FNP: Fläche für die Landwirtschaft)
Sonstiges	-Bestehender Baumbeststand (Tannenbäume) -Lage dezentral -nicht verfügbar
Eignung zur Ausweisung eines WA	nicht geeignet

Flächennummer	7
Lagebezeichnung	nördlich der Straße Norderwech und östlich der Straße Norderwech
Größe	ca. 300 m²
Nutzung	Private Grünfläche, Apfel Garten
Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung anhand der vorhandenen Umgebungsbebauung nach §34 BauGB; (FNP: Gemischte Baufläche)
Sonstiges	-unbebaute erhaltenswerte Gartenfläche historisches Reetdachgebäude „Köster-hus“ -Abstandsflächen urspr. Reetdachgebäude -bestehende Anpflanzungen, Baumbestand -die Fläche ist zu klein für eine Wohngebietsbebauung -angrenzendes Feuerwehrhaus -keine öffentliche Erschließung (Wasser/Abwasser/Strom) vorhanden
Eignung zur Ausweisung eines WA	nicht geeignet

Flächennummer	8
Lagebezeichnung	südlich der Gröne Wech und nördlich der Dörpsstraat
Größe	ca. 450 m²
Nutzung	Private Grünfläche
Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung anhand der vorhandenen Umgebungsbebauung nach §34 BauGB; (FNP: Gemischte Baufläche)
Sonstiges	-verbleibende freie Fläche zu klein für eine Mischgebiets Bebauung -Flurstücke bebaut, Teilfläche aus zwei Flurtücken zu kleinteilig -Wall mittig -private Grünfläche (Garten mit Gartenhütten) nicht verfügbar -keine öffentliche Erschließung (Wasser/Abwasser/Strom) vorhanden

	
Eignung zur Ausweisung eines WA	nicht geeignet

Flächennummer	**9**
Lagebezeichnung	südlich der Gröne Wech und nördlich der Dörpsstraat
Größe	ca. 1700 m²
Nutzung	Grünfläche, Hauskoppel
Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung anhand der vorhandenen Umgebungsbebauung nach §34 BauGB; (FNP: Gemischte Baufläche)
Sonstiges 	-Hauskoppel, Fläche ist noch in landwirtschaftlicher Nutzung. -nach Rücksprache mit dem Eigentümer lässt sich die Fläche nicht in Besitz der Gemeinde bringen; nicht verfügbar -Private Grünfläche (Hauskoppel) -keine öffentliche Erschließung (Wasser/Abwasser/Strom) vorhanden -Emissionsbelastung durch angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb
Eignung zur Ausweisung eines WA	nicht geeignet

Flächennummer	**10**
Lagebezeichnung	südlich Gröne Wech, östlich Gröne Wech und nördlich der Dörpsstraat
Größe	Gesamtgröße mit Gebäuden ca. 1.260 m²
Nutzung	Landwirtschaft

Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung anhand der vorhandenen Umgebungsbebauung nach §34 BauGB; (FNP: Gemischte Baufläche)
Sonstiges 	-Hoffläche eine Landwirtschaftlichen Betriebes -landwirtschaftlich als eingezäunte Viehkoppel am Hof genutzte Fläche (Hauskoppel) für den Viehauslauf und ist noch langfristig in Nutzung des landwirtschaftlichen Betriebes, nicht verfügbar -Emissionsbelastung hoch durch angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb und Gewerbebetreib -ungünstiger Flächenzuschnitt -Fläche klein für eine Wohngebiets Bebauung
Eignung zur Ausweisung eines WA	nicht geeignet,

Flächennummer	**11**
Lagebezeichnung	östlich Gröne Wech und nördlich der Dörpsstraat
Größe	Gesamtgröße mit Gebäuden ca. 1.856 m²
Nutzung	Landwirtschaft
Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung anhand der vorhandenen Umgebungsbebauung nach §34 BauGB; (FNP: Gemischte Baufläche)
Sonstiges 	-Hoffläche eine Landwirtschaftlichen Betriebes -landwirtschaftlich als eingezäunte Viehkoppel am Hof genutzte Fläche (Hauskoppel) und ist noch langfristig in Nutzung des landwirtschaftlichen Betriebes, nicht verfügbar -Emissionsbelastung hoch durch angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb und Gewerbebetreib -ungünstiger Flächenzuschnitt -Fläche zu klein für eine Wohngebiets Bebauung
Eignung zur Ausweisung eines WA	nicht geeignet,

Flächennummer	**12**
Lagebezeichnung	südlich der Dörpsstraat und östlich des Kohgangweges
Größe	Gesamtgröße mit Gebäuden ca. 1.800 m²
Nutzung	Landwirtschaft

Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung anhand der vorhandenen Umgebungsbebauung nach §34 BauGB; (FNP: Gemischte Baufläche)
Sonstiges 	-landwirtschaftlich genutzte Fläche -keine öffentliche Erschließung (Wasser/Abwasser/Strom) vorhanden - nach Rücksprache mit dem Eigentümer lässt sich die Fläche nicht in Besitz der Gemeinde bringen; nicht verfügbar -Fläche ist in landwirtschaftlicher Nutzung. -überbaut durch landwirtschaftliche Gebäude, -Teilbereich privater Vorgarten, Baumbestand
Eignung zur Ausweisung eines WA	nicht geeignet

Flächennummer	**13**
Lagebezeichnung	westlich des Karkwech und südlich der Dörpsstraat
Größe	ca. 1.000 m²
Nutzung	Private Grünfläche
Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung anhand der vorhandenen Umgebungsbebauung nach §34 BauGB; (FNP: Gemischte Baufläche)
Sonstiges 	- landwirtschaftlich als eingezäunte Viehkoppel genutzte Fläche (Hauskoppel) und ist noch langfristig in der Nutzung, - nach Rücksprache mit dem Eigentümer lässt sich die Fläche nicht in Besitz der Gemeinde bringen; nicht verfügbar - Fläche ist zu klein für ein Baugebiet mit Wohnbebauung - erhaltenswerter Baumbestand
Eignung zur Ausweisung eines WA	nicht geeignet

Flächennummer	**14**
Lagebezeichnung	westliche des Karkwech, südlich der Dörpsstraat und nördlich der Hauptstraat (K 30)
Größe	Gesamtgröße mit Gebäuden ca.1.744m²
Nutzung	Landwirtschaft

Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung anhand der vorhandenen Umgebungsbebauung nach §34 BauGB; (FNP: Gemischte Baufläche)
Sonstiges 	-Außenlager und Erweiterungsfläche des anliegenden Bauunternehmens -langfristig in der Nutzung, - nach Rücksprache mit dem Eigentümer lässt sich die Fläche nicht in Besitz der Gemeinde bringen; nicht verfügbar -Fläche z.T. Überbaut und versiegelt -keine direkte Erschließung, - Immissionsbelastung Bauunternehmen und Güllebehälter
Eignung zur Ausweisung eines WA	nicht geeignet

Flächennummer	**15**
Lagebezeichnung	westlich des Karkwech und nördlich der Hauptstraat (K 30)
Größe	Gesamtgröße mit Gebäuden ca. 600 m²
Nutzung	Private Grünfläche
Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung anhand der vorhandenen Umgebungsbebauung nach §34 BauGB; (FNP: Gemischte Baufläche)
Sonstiges 	-Grundstück bebaut - privater Südgarten mit Baumbestand und Anpflanzungen -verbleibende Teilgartenfläche zu klein für einen Bebauungsplan -Ankauf nicht möglich, nicht verfügbar -Emissionsbelastung durch benachbartes Bauunternehmen
Eignung zur Ausweisung eines WA	nicht geeignet

Flächennummer	**16**
Lagebezeichnung	Südliche der Dörpstraat und nördlich der Hauptstraat (K 30)
Größe	Teilfläche ca. 2.739 m²
Nutzung	Landwirtschaft
Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung anhand der vorhandenen Umgebungsbebauung nach §34 BauGB; (FNP: Gemischte Baufläche)

Sonstiges 	-Hoffläche eines landwirtschaftlichen Betriebes -landwirtschaftlich als eingezäunte Viehkoppel am Hof direkt genutzte Fläche für den Viehauslauf. Ist noch langfristig in Nutzung des landwirtschaftlichen Betriebes, nicht verfügbar -ungünstiger Flächenzuschnitt -Fläche klein für eine Wohngebiets Bebauung - Immissionsbelastung durch Nutzung des landwirtschaftlichen Betriebes als Betriebsfläche, Nutzung und Güllebehälter, Stallungen -keine öffentliche Erschließung (Wasser/Abwasser/Strom) vorhanden. - nach Rücksprache mit dem Eigentümer lässt sich die Fläche nicht in Besitz der Gemeinde bringen; - nicht verfügbar
Eignung zur Ausweisung eines WA	nicht geeignet

Flächennummer	**17**
Lagebezeichnung	südlich der Dörpstraat, westlich der Hauptstraat (K 30) und nördlich der Hauptstraat (K 30)
Größe	ca. 4.427 m²
Nutzung	Landwirtschaft
Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung anhand der vorhandenen Umgebungsbebauung nach §34 BauGB; (FNP: Gemischte Baufläche)
Sonstiges 	-Hoffläche eines landwirtschaftlichen Betriebes - landwirtschaftlich als eingezäunte Viehkoppel am Hof direkt genutzte Fläche für den Viehauslauf. - Immissionsbelastung durch Nutzung des landwirtschaftlichen Betriebes als Betriebsfläche, Nutzung und westlich u. nördlich Güllebehälter, Stallungen -Ortstypische erhaltenswerte Hauskoppel - nach Rücksprache mit dem Eigentümer lässt sich die Fläche nicht in Besitz der Gemeinde bringen; -keine öffentliche Erschließung (Wasser/Abwasser/Strom) vorhanden. - nicht verfügbar
Eignung zur Ausweisung eines WA	nicht geeignet

Flächennummer	18
Lagebezeichnung	südliche der Straße Holm und westlich der Hauptstraat (K 30)
Größe	ca. 1.952 m²
Nutzung	Landwirtschaft
Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung anhand der vorhandenen Umgebungsbebauung nach §34 BauGB; (FNP: Gemischte Baufläche)
Sonstiges 	-Hoffläche eines landwirtschaftlichen Betriebes - landwirtschaftlich als eingezäunte Viehkoppel am Hof direkt genutzte Fläche für den Viehauslauf. - Immissionsbelastung durch Nutzung des landwirtschaftlichen Betriebes als Betriebsfläche, Nutzung wie Stallungen -Ortstypische erhaltenswerte Hauskoppel - nach Rücksprache mit dem Eigentümer lässt sich die Fläche nicht in Besitz der Gemeinde bringen; -keine öffentliche Erschließung (Wasser/Abwasser/Strom) vorhanden. - nicht verfügbar
Eignung zur Ausweisung eines WA	nicht geeignet

Flächennummer	19
Lagebezeichnung	südlich der Hauptstraat (K 33)
Größe	Gesamtgröße mit Gebäuden ca. 7.036 m²
Nutzung	Landwirtschaft
Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung anhand der vorhandenen Umgebungsbebauung nach §34 BauGB; (FNP: nördlich Gemischte Baufläche und südlich Wohnbauflächen)
Sonstiges	Landwirtschaft -Fläche wird als landwirtschaftliche Betriebsfläche genutzt und ist in Nutzung des landwirtschaftlichen Betriebes; -Lage dezentral -Außenbereich -keine öffentliche Erschließung für Wasser/Abwasser/Strom vorhanden. - Immissionsbelastung durch direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb -keine Verfügbarkeit

Eignung zur Ausweisung eines WA	nicht geeignet

Flächennummer	**20**
Lagebezeichnung	südlich der Hauptstraat (K 33)
Größe	Gesamtgröße mit Gebäuden ca. 6.221 m²
Nutzung	Landwirtschaft
Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung anhand der vorhandenen Umgebungsbebauung nach §34 BauGB; Flächennutzungsplan: Gemischte Bauflächen
Sonstiges 	Landwirtschaft -Fläche wird als landwirtschaftliche Betriebsfläche genutzt und ist in Nutzung des landwirtschaftlichen Betriebes; -Außenbereich -keine öffentliche Erschließung für Wasser/Abwasser/Strom vorhanden. - Immissionsbelastung durch direkt an grenzenden landwirtschaftlichen Betrieb -Emissionsstandorte direkt anliegend. -keine Verfügbarkeit
Eignung zur Ausweisung eines WA	nicht geeignet

Flächennummer	**21**
Lagebezeichnung	südlich der Hauptstraat (K 33)
Größe	Gesamtgröße mit Gebäuden ca. 6.963 m²
Nutzung	Landwirtschaft
Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung anhand der vorhandenen Umgebungsbebauung nach §34 BauGB;

	Flächennutzungsplan: Gemischte Bauflächen
Sonstiges 	- Landwirtschaft -Fläche wird als landwirtschaftliche Betriebsfläche genutzt und ist in Nutzung des landwirtschaftlichen Betriebes; -Außenbereich -keine öffentliche Erschließung für Wasser/Abwasser/Strom vorhanden. - Immissionsbelastung durch direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb -Emissionsstandorte direkt anliegend. -keine Verfügbarkeit
Eignung zur Ausweisung eines WA	nicht geeignet

Flächennummer	**22**
Lagebezeichnung	südlich der Hauptstraat (K 33)
Größe	Gesamtgröße mit Gebäuden ca. 11.880 m²
Nutzung	Landwirtschaft
Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung anhand der vorhandenen Umgebungsbebauung nach §34 BauGB; Flächennutzungsplan: Gemischte Bauflächen
Sonstiges 	- Landwirtschaft -Fläche wird als landwirtschaftliche Betriebsfläche genutzt und ist in Nutzung des landwirtschaftlichen Betriebes; -Außenbereich -keine öffentliche Erschließung für Wasser/Abwasser/Strom vorhanden. - Immissionsbelastung durch direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb -Emissionsstandorte direkt anliegend. -keine Verfügbarkeit
Eignung zur Ausweisung eines WA	nicht geeignet

Flächennummer	23
Lagebezeichnung	Nördlich und westlich der Schoolstraat Nördlich der Hauptstraat
Größe	ca. 17.924 m²
Nutzung	Gemeindeland, Grünland
Bestehendes Planungsrecht	Beurteilung nach §35 BauGB (Bauen im Außenbereich) da nicht im Zusammenhang bebauter Ortsteile laut Grundlage (1993)
Sonstiges 	-Planungssicherheit für die bestehende Mischbebauung, Fläche schließt im Norden an einen Betreib f.d. Metallbearbeitung (B-Plan Nr. 3, MD) und im Süden an der Betriebsfläche einer Holzverarbeitungsbetrieb an. -Fortführung des Bestandes mit der geplanten Bebauung Kita und Wohnbebauung -Erschließung von der Kreisstraße über die Straße der Kita. -Fläche ist groß genug, um den örtlichen Bedarf an allgemeinen Wohngebietsbaugrundstücken zu decken -verfügbar
Eignung zur Ausweisung eines WA	geeignet

Flächennummer	24
Lagebezeichnung	Südlich der Straße Holm und östlich der Hauptstraße
Größe	ca. 1000 m²
Nutzung	Wohnbauliche Entwicklung
Bestehendes Planungsrecht	Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
Sonstiges 	- für Wohnbauliche Entwicklung ausgewiesen
Eignung zur Ausweisung eines WA	geeignet

Flächennummer	25
Lagebezeichnung	Südlich der Hauptstraße und östlich der Straße Holm
Größe	ca. 940 m²
Nutzung	Wohnbauliche Entwicklung

Bestehendes Planungsrecht	Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
Sonstiges	- für wohnbauliche Entwicklung ausgewiesen
Eignung zur Ausweisung eines WA	geeignet

Flächennummer	**26**
Lagebezeichnung	Südlich der Hauptstraße und östlich der Straße Schoolstraat
Größe	ca.6800 m²
Nutzung	öffentliche Nutzung
Bestehendes Planungsrecht	Bebauungsplan Nr. 7, 61. Änderung des Flächennutzungsplans
Sonstiges	-ausgewiesene Fläche für: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; Zweckbestimmung: FGF - Kindergarten -erforderliche Fläche f. Kitaneubau
Eignung zur Ausweisung eines WA	Nicht geeignet